ЮРДИС

125445, г. Москва, ул. Смольная 24А, офис 1703
8 (499) 110-52-52, 8 (800) 500-40-29
info@urdis.ru. www.urdis.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»

_____/Терешонок А.Г./

Отчет №0177/02/2022
об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03

Период проведения оценки:	10.02.2022 г. – 11.02.2022 г.
Дата составления Отчета:	11.02.2022 г.
Дата определения стоимости:	11.02.2022 г.
Основание:	Заявка на оценку № 01-МР от 10.02.2022 г. к Договору №3-МР от 17.01.2022 г.
Заказчик:	АО «Центротраст» Д.У. Комбинированным ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Сопроводительное письмо

Руководителю отдела по доверительному
управлению и работе с клиентами
АО «Центротраст» Д.У. Комбинированным
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Кирячок Н.В.

В соответствии с заявкой на оценку № 01-МР от 10.02.2022 г. к Договору №3-МР от 17.01.2022 г. специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта была произведена по состоянию на 11 февраля 2022 года.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости».

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03, по состоянию на 11.02.2022 г., составляет:

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость объектов, входящих в объект оценки

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	7 330 833

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»_____ Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Основание для проведения оценки 5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
2.1. Характеристика объекта оценки 7
2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики 8
2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 8
2.4. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор 9
2.5. Определение вида оцениваемой стоимости 11
2.6. Основные этапы процесса оценки 11
2.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности 11
2.8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки 12
2.9. Заявление о качестве 12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 13
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
3.2.1 Описание местоположения объекта оценки *13*
3.2.2 Характеристики объекта оценки *16*
3.2.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки *16*
3.2.2.2 Оцениваемые права на объект оценки *16*
3.2.2.3 Обременения оцениваемых прав *17*
3.2.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки *17*
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ..27
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 28
5.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 30
5.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО ИТОГАМ 2-ГО ПОЛУГОДИЯ 2020 Г. 30
5.4. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
5.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47
6.1 Порядок проведения оценочных услуг 47
6.2 Инспекция объекта оценки 47
6.3. Методология оценки объектов капитального строительства 47
6.3.1. Затратный подход *47*

6.3.2. Сравнительный подход *48*
6.3.3. Доходный подход *48*
6.3.4. Согласование результатов *49*
6.4. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости 49
6.5. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 51
6.6. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки (нежилого помещения) в рамках доходного подхода 57
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 66
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 67
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 68
10. ПРИЛОЖЕНИЯ 69
10.1. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ 69
10.2. ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ 75
10.3. ДОКУМЕНТЫ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 83

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Заявка на оценку № 01-МР от 10.02.2022 г. к Договору №3-МР от 17.01.2022 г г. между Заказчиком – Акционерным обществом «Центротраст» Д.У. Комбинированным ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», в лице руководителя отдела по доверительному управлению и работе с клиентами Кирячок Натальи Васильевны и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки[1], основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0177/02/2022
Основание для проведения оценки	Заявка на оценку № 01-МР от 10.02.2022 г. к Договору №3-МР от 17.01.2022 г
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03
Оцениваемые права	Право собственности, без ограничений и обременений
Имущественные права на объекты оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Комбинированного ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Определяемый вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата определения стоимости	11.02.2022 г.
Сроки выполнения работ	10.02.2022 г. – 11.02.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	11.02.2022 г.
Дата осмотра	Не проводился
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021
Ограничения / Обременения прав	Доверительное управление
Балансовая и остаточная стоимость объекта оценки	Данные не предоставлены Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости объекта оценки не влияет на итоговую величину рыночной (справедливой) стоимости

[1] Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	Не применялся	7 527 623	7 133 314

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03, по состоянию на 11.02.2022 г., составляет:

Таблица 4. Рыночная (справедливая) стоимость объектов, входящих в объект оценки

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	7 330 833

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021; Технический паспорт помещения по состоянию на 06.08.2007 г.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированного ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Комбинированного ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Определяемый вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Иные расчетные величины, которые необходимо определить	Отсутствуют
Необходимость привидения возможных границ интервала стоимости	Не требуется
Необходимость привлечения отраслевых специалистов	Не требуется
Дата определения стоимости	11.02.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Ограничения / Обременения прав	Доверительное управление
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Оценка производится на основании документов, предоставленных заказчиком. • Оценка производится без учета существующих ограничений (обременений): доверительное управление, аренда. • Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся. • Оценку проводить в предположении – по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих

Наименование показателя	Значение показателя
	лиц. • Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. Предполагаемое использование результатов оценки). Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке.
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.07.2007 г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г., международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости» и стандартов, и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные[2] числовые данные.

11. Осмотр объекта оценки не проводился, отчет подготовлен согласно данным, предоставленным Заказчиком, без проверки данных на соответствие действительности.

2.4. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик	АО «Центротраст» Д.У. Комбинированным ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Юридический адрес	115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503
Реквизиты	ИНН: 7715667525; КПП: 772201001; ОГРН: 1077760573923, дата присвоения ОГРН: 25.09.2007 г.; р/с доверительного управления: 40701810200000001306 в Банк ГПБ (АО); к/с: 30101810200000000823; БИК: 044525823

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в

[2] в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

	Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания: ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-007975/21 от 27.12.2021 г., срок действия – с 17.01.2022 г. по 16.01.2023 г., страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.03.2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»; Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»; Удостоверение Члена Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований от 27.11.2017 г., регистрационный номер в Реестре членов «СУДЭКС» - 24602 (Протокол заседания Президиума «СУДЭКС» №155 от 27.11.2017 г.)
Информация о наличии квалификационного аттестата:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022655-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-006648/21 от 01.03.2021 г., срок действия – с 12.03.2021 г. по 11.03.2022 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	5 лет
Местоположение оценщика:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Контактная информация:	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчиком.

2.5. Определение вида оцениваемой стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Определение рыночной стоимости в ФСО №2 в смысловом плане близко определению справедливой стоимости в МСФО IFRS 13. Таким образом в дальнейших расчетах и обоснованиях рыночная стоимость может служить стоимостным эквивалентом справедливой стоимости.

2.6. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости».

Стандарты и правила Ассоциации «СРО «Экспертный совет».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014 г., международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости» и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

В рамках данного отчета оценщик, согласно Заданию на оценку, не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки[3].

2.9. Заявление о качестве

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
4. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
5. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

[3] ФСО № 7 п. 30.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021
2	Технический паспорт помещения по состоянию на 06.08.2007 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.2.1 Описание местоположения объекта оценки

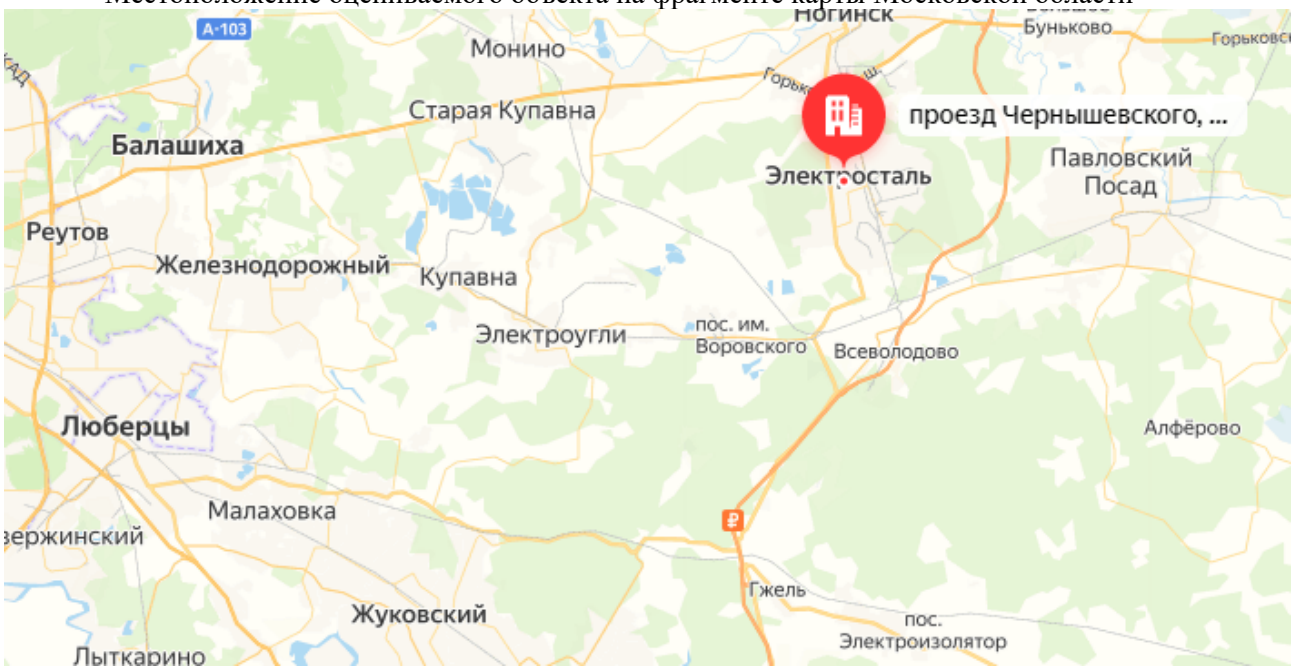
Оцениваемые объекты находятся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице ниже.

Таблица 9. Местоположение объекта оценки

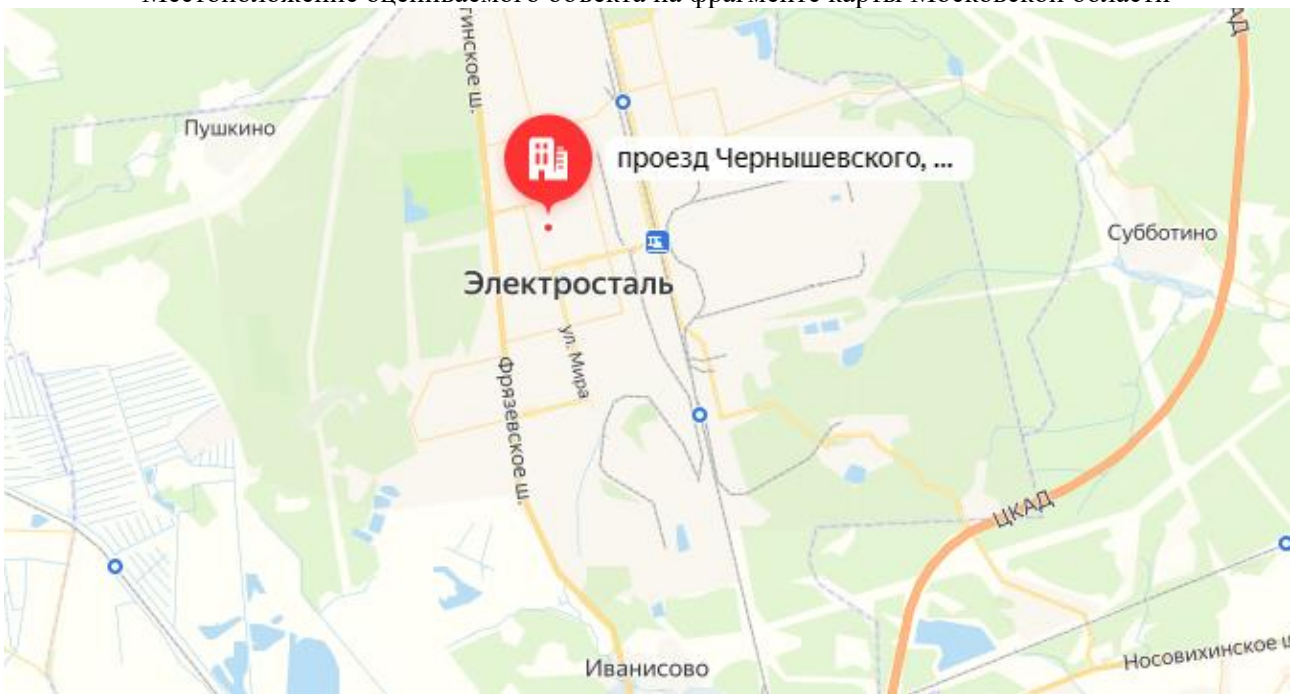
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03
Характеристика доступности	Объект оценки расположен в г. Электросталь, на 2-й линии домов, остановка общественного транспорта находится на расстоянии 390 метров

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области



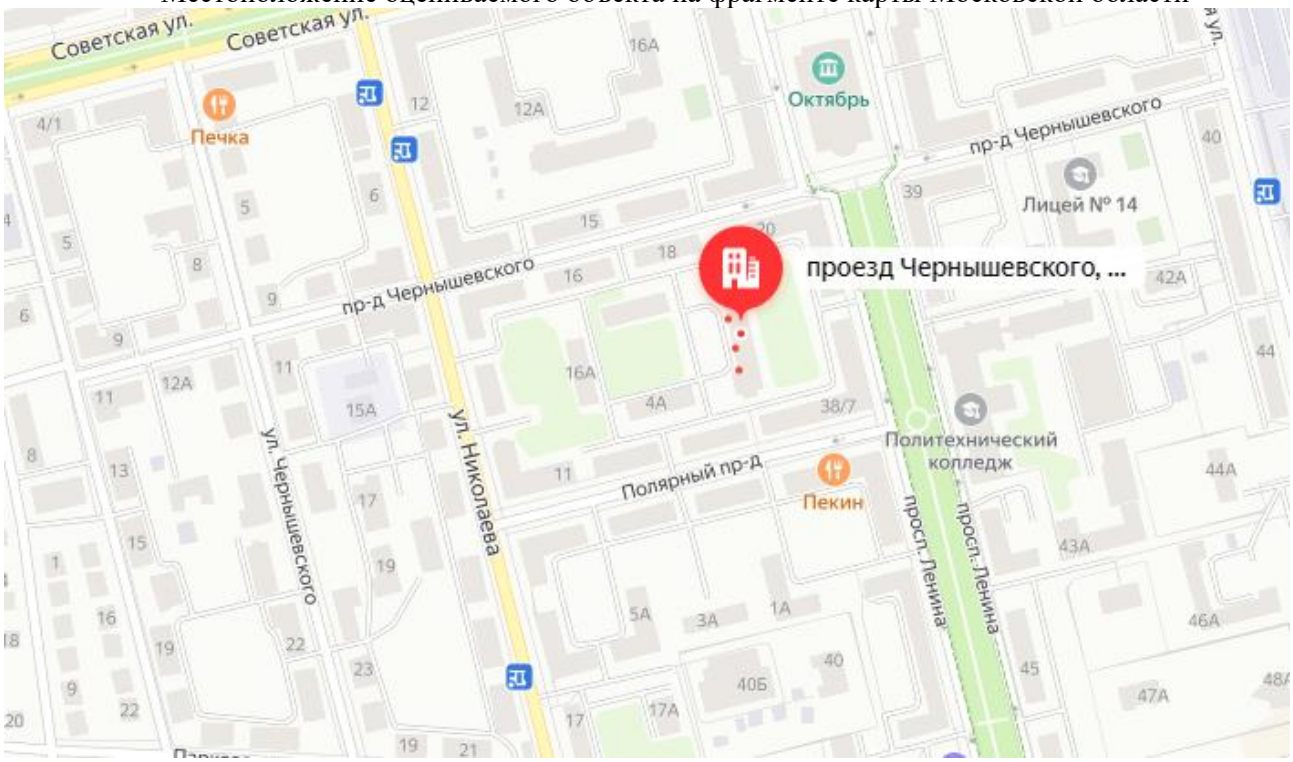
Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области



Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области



Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты

Краткая характеристика местоположения объекта оценки[4]

Электроста́ль (до 1928 года — Зати́шье), — город (с 26 декабря 1938 года) областного подчинения в Московской области России. Входит в городской округ Электросталь. Население — 152 607 чел. (2021). Городской округ расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях города берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также притоки Вохны — Марьинка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока — с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

[4] https://www.moscowmap.ru/okruga/sao.html

В настоящее время на территории городского округа Электросталь находятся:

5 гимназий;

3 лицея;

14 общеобразовательных школ;

вечерняя сменная общеобразовательная школа;

42 дошкольных образовательных учреждения (центры развития ребёнка, детские сады общеразвивающего вида, детские сады комбинированного вида);

2 детские музыкальные школы — учащиеся музыкальных школ городского округа Электросталь принимали участие в международных, всероссийских, областных, зональных конкурсах, одержав более ста побед;

3 центра дополнительного образования: «Станция юных техников», «Центр „Диалог“», «Центр „Росток“»;

детская художественная школа — в 2008 году школа была включена в книгу «Достояние Российского государства», изданную Министерством культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации. Ученики художественной школы неоднократно занимали призовые места на региональных и международных конкурсах, являлись обладателями премий Президента РФ и премий Губернатора Московской области. В 2010 году по итогам V Международного фестиваля-конкурса изобразительного искусства «ВСЕ КРАСКИ МИРА — 2010» ученица художественной школы Шляхова Мария Андреевна стала обладателем Гран-при фестиваля — Орден «Молодое дарование России — Чароитовая звезда». Сама Электростальская художественная школа по итогам конкурса вошла в десятку лучших школ среди 170 учреждений-участников, о чём свидетельствует полученная Наградная доска. В 2011 году художественная школа была внесена в Национальный реестр «Ведущие учреждения культуры Российской Федерации».

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По инициативе Главы городского округа и руководства ведущих организаций и предприятий научно-промышленного комплекса города был образован Научно-промышленный совет городского округа Электросталь Московской области. Совет создан с целью оказания поддержки органам местного самоуправления в решении задач устойчивого социально-экономического развития города, выработке рекомендаций по эффективному использованию научно-технического потенциала города.

Основные предприятия:

ПАО «Машиностроительный завод» (ПАО «МСЗ», «Элемаш») — крупнейшее предприятие атомного машиностроения, в составе корпорации ТВЭЛ. Завод производит ядерное топливо для АЭС России, стран СНГ и дальнего зарубежья. Предприятие также производит прецизионные нержавеющие трубы (ООО «ЭЛЕМАШ-СПЕЦТРУБПРОКАТ»), постоянные магниты, ферриты и металлический кальций. Сегодня ПАО «Машиностроительный завод» — один из мировых лидеров в сфере производства ядерного топлива для коммерческих реакторов. Его продукция поставляется не только на АЭС России, но и на АЭС 12 зарубежных стран, эксплуатируется в каждом 8-м коммерческом реакторе мира;

АО "Металлургический завод «Электросталь» — одно из ведущих предприятий РФ в производстве сталей и сплавов специального назначения;

ОАО «Электростальский завод тяжёлого машиностроения» (ОАО «ЭЗТМ») — производитель технологического оборудования для металлургии и горно-обогатительной промышленности. Репутация продукции предприятия безупречна. Созданные на заводе объекты были отмечены: Ленинской премией, Государственными премиями и премиями Совета Министров. Агрегаты, станы и машины, разработанные на ОАО «ЭЗТМ», защищены 2314 авторскими свидетельствами и патентами на изобретения в России и за рубежом;

ОАО «Электростальский химико-механический завод им. Н. Д. Зелинского» — одно из ведущих предприятий в России по разработке и серийному выпуску фильтрующих средств индивидуальной и коллективной защиты от оружия массового поражения и химически опасных веществ, фильтрующих тканей, катализаторов, химических поглотителей, осушителей и активных углей;

Котельно-строительная компания — проектирование и строительство котельных, тепловых пунктов и мини-ТЭЦ;

Завод теплообменного оборудования «Бойлер» — производство теплообменников, оборудования для водоподготовки;

Завод «ОСТ-Тара» группы «ОСТ» — производство стеклотары;

ОАО ЭНПО «НЕОРГАНИКА» — производство водоочистителей: ткани и нетканые материалы, активные угли и катализаторы, фильтрующие материалы, фильтры различных марок;

ЗАО «Электростальский домостроительный комбинат» (ЗАО «ЭДСК») — производство товарного бетона и строительного раствора; производство стеновых блоков; промышленность сборных железобетонных и бетонных (за исключением стеновых материалов) конструкций и изделий. 3 августа 2011 года на базе комбината был образован индустриальный парк «Электростальский». Основным резидентом индустриального парка стала корейская компания «LG-Hausys»;

Производственный комплекс «ЭЛДОМ» — изготовление высокоточного металлорежущего инструмента, в том числе с наноструктурированным покрытием;

ЗАО НИКБООР — производство продукции для оснащения атомных электростанций.

По итогам 2010 года городской округ Электросталь вошёл в тройку лидеров по развитию научно-промышленного комплекса, а также был награждён дипломом в номинации «Лучшее муниципальное образование».

На западе, поблизости от города, проходит кольцевой газопровод Московской области (КГМО), на северо-востоке от города размещена Ногинская подстанция (район пос. Красный Электрик), подающая в город электроэнергию от ЕЭС.

В 1999 г. в южной части города пущена мини-ТЭЦ на базе газотурбинной установки и котлов производства концерна ABB мощностями 16,8 МВт электрической и 37 МВт — тепловой

Прямое автобусное сообщение с городами Москва (маршруты № 399 и 1214) и Ногинск (№ 20, 23 и 49, маршрутные такси № 65, 69). Пригородные автобусы до станции Фрязево (№ 103, 38, 40, 42, 60,) деревни Пушкино (№ 39), посёлка имени Воровского (станция Храпуново, автобусы № 49). Развита сеть внутригородских автобусных перевозок, включающая 15 маршрутов.

Беспересадочное сообщение электропоездами с г. Москва (время движения до платформы Серп и Молот (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича») составит примерно 1 час 15 минут), Железнодорожный, Электроугли, Реутов.

В мае 2010 года на участке Захарово — Москва-Курская запущен электропоезд-экспресс, следующий из Ногинска на Курский вокзал и имеющий остановки на платформах и станциях Машиностроитель, Электросталь, Железнодорожная, Новогиреево, Москва-Курская. Время движения электропоезда от станции Электросталь до станции Москва-Курская составляет ≈1 час.

В 5 км от города находится железнодорожная станция Фрязево, имеющая прямое сообщение, кроме того, с городами Электрогорск, Павловский Посад, Орехово-Зуево, Дрезна, Петушки, Покров, Владимир, Щёлково, Королёв, Юбилейный, Мытищи, а также автобусным маршрутом с г. Раменское.

3.2.2 Характеристики объекта оценки

3.2.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объекты оценки (Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03) на дату оценки используется в качестве помещения свободного назначения.

3.2.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса 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 способом.

Согласно ст. 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в

общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Правообладателем оцениваемых объектов являются владельцы инвестиционных паев – Комбинированного ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

3.2.2.3 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 имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов[5], оценщиком были выявлены обременения в виде доверительного управления на оцениваемые объекты. В рамках настоящего Отчета рыночная (справедливая) стоимость определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.2.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 10. Характеристика оцениваемого объекта[6]

Наименование показателя	Значение показателя
Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	
Тип объекта	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Свободного назначения
Адрес (местоположение)	Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03
Кадастровый (или условный) номер	50:46:0020202:370
Площадь, кв.м	258,4
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка
Характеристика здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Год постройки	1965
Этажность	5
Фундамент	Нет данных
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Деревянные, отепленные по металлическим рельсам
Материал перегородок	Гипсолитовые деревянные
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Имущественные права на объект оценки	
Имущественные права	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированного ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в

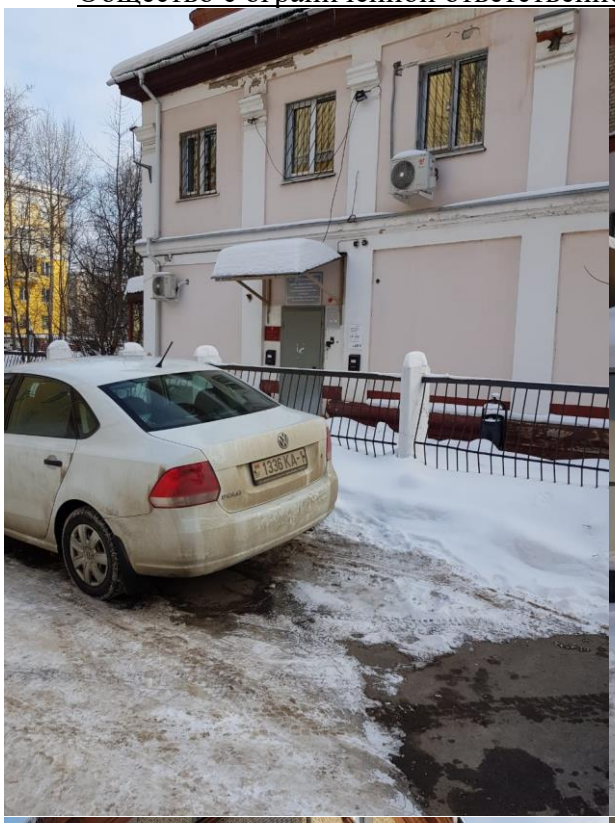
[5] Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

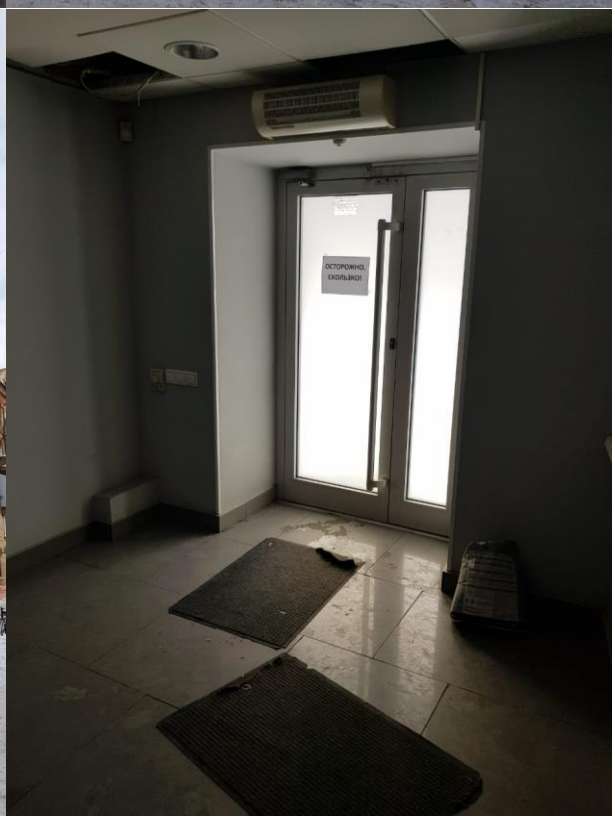
[6] Данные, предоставленные Заказчиком. Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

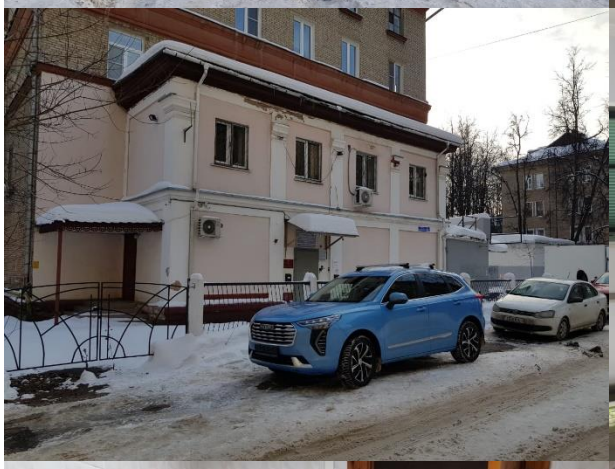
Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Значение показателя
	реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Фотоматериалы




ОСТОРОЖНО,
СКОЛЬЗКО!



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Оценке подлежит рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Анализируя юридическую состоятельность вариантов использования объекта оценки, согласно предоставленным документам юридически осуществимо использовать оцениваемый объект в качестве нежилого помещения свободного назначения.

Анализируя физическую осуществимость вариантов использования оцениваемого объекта, согласно предоставленным документам физически осуществимо использовать оцениваемый объект в качестве помещения свободного назначения.

С точки зрения финансовой оправданности на основании юридической и физической возможности финансово осуществимо использовать оцениваемый объект в качестве помещения свободного назначения.

Таким образом максимально эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование – в качестве помещения свободного назначения.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в Отчете об оценке полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков[7], к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ[8].

Экономические показатели. Октябрь 2021 года[9]

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%).

На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

---

[7] The McKinsey Quarterly, 2000, № 4.

[8] Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf, https://www.economy.gov.ru/material/file/84bf4c9de09de1b72f379243a410d270/20210305.pdf

[9] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.economy.gov.ru%2Fmaterial%2Ffile%2Fbffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112%2F29102021.pdf&clen=520793&chunk=true

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	IIIкв.21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	**4,0***	**0,4**	**3,4***	**0,7**	**3,7***	**5,0***	**10,5**	**-0,7**	**-3,0**	**2,0**
Сельское хозяйство	**-6,2**	**-3,4**	**-5,8**	**-3,8**	**-10,8**	**1,0**	**0,0**	**0,4**	**1,5**	**4,3**
Строительство	**5,0**	**6,2**	**0,1**	**3,2**	**6,2**	**9,3**	**10,7**	**0,2**	**0,1**	**2,1**
Розничная торговля	**5,3**	**4,5**	**5,6**	**4,3**	**5,3**	**5,1**	**23,6**	**-1,4**	**-3,2**	**1,9**
Платные услуги населению	**18,0**	**0,9**	**14,2**	**3,8**	**17,2**	**23,4**	**52,4**	**-3,2**	**-14,8**	**0,6**
Общественное питание	**20,2**	**-3,5**	**13,6**	**-2,2**	**18,2**	**31,1**	**102,4**	**-5,0**	**-22,6**	**4,9**
Грузооборот транспорта	**6,8**	**1,3**	**5,1**	**1,7**	**6,0**	**9,3**	**10,1**	**0,5**	**-4,9**	**0,7**
Инвестиции в основной капитал							**11,0**	**2,0**	**-1,4**	**2,1**
Промышленное производство	**6,2**	**1,5**	**6,8**	**3,2**	**4,6**	**7,2**	**9,7**	**-1,3**	**-2,1**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы						-				
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы						-				
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	IIIкв.21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6		4,4		4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
**Оценка Минэкономразвития России.*

Выводы:

- В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%).

- В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле).
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что объект оценки (Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03) можно отнести к сегменту рынка помещений свободного назначения.

5.3. Анализ рынка объектов свободного назначения по итогам 2-го полугодия 2020 г.[10]

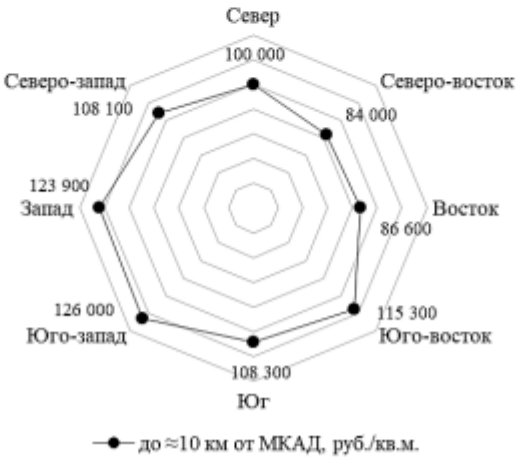
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	41 700	159 300	100 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	30 200	168 000	84 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 000	192 700	86 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 700	192 800	115 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	47 600	211 100	108 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	48 900	239 900	126 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	36 600	245 500	123 900	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	38 600	182 500	108 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	**39 800**	**199 000**	**106 500**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 84 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 126 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 106 500 руб./кв.м.

[10] https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf

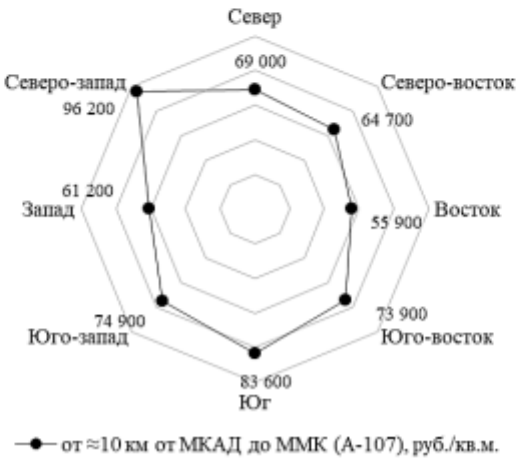
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	131 700	69 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	25 000	123 000	64 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	17 000	102 900	55 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 000	126 300	73 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	36 800	127 400	83 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 700	150 000	74 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	25 500	130 000	61 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	49 000	156 300	96 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**30 500**	**131 000**	**72 400**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 55 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 96 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 400 руб./кв.м.

Таблица 22

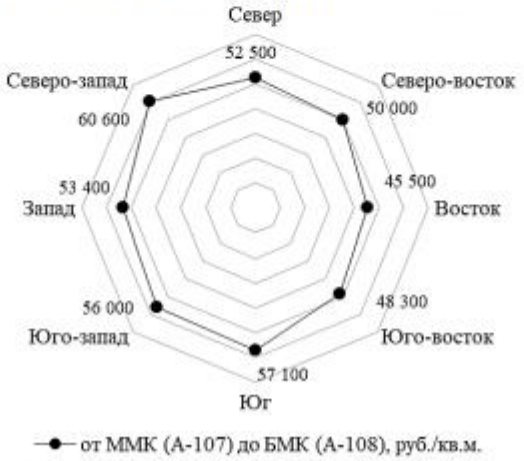
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 600	90 900	52 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	18 900	114 300	50 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	20 000	85 400	45 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 700	96 600	48 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	19 000	97 600	57 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 800	118 500	56 000	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	115 800	53 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 800	120 900	60 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**19 600**	**105 000**	**52 900**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 45 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 60 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 900 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	100 800	49 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	15 000	76 500	40 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	15 200	109 700	49 000	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	20 000	115 000	52 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	20 000	80 000	36 000	г.Можайск; г.Верея
Запад	17 000	37 300	31 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**18 700**	**86 600**	**43 100**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А108)» представлено в западном направлении 31 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 52 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 100 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

¬ Северо-восток;

¬ Северо-запад.

Таблица 24

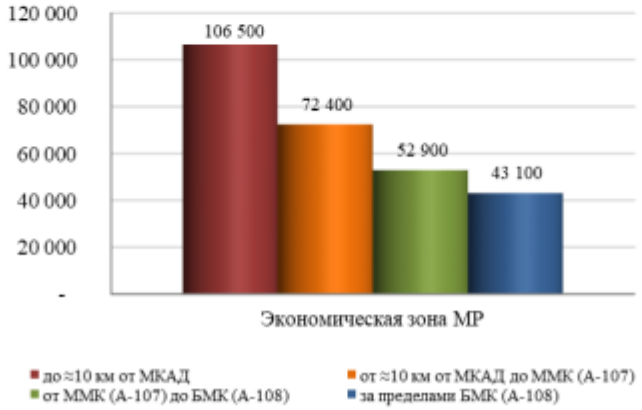
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	100 000	69 000	52 500	49 300
Северо-восток	84 000	64 700	50 000	-
Восток	86 600	55 900	45 500	40 400
Юго-восток	115 300	73 900	48 300	49 000
Юг	108 300	83 600	57 100	52 400
Юго-запад	126 000	74 900	56 000	36 000
Запад	123 900	61 200	53 400	31 500
Северо-запад	108 100	96 200	60 600	-
Среднее значение по ЭЗ	**106 500**	**72 400**	**52 900**	**43 100**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости ПСН 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.	106 500	72 400	52 900	43 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,02%	-26,93%	-18,53%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,02%	-50,33%	-59,53%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 59,53% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	24 000	13 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	4 800	24 000	11 900	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 500	25 000	12 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	28 800	13 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	5 800	30 400	13 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 600	36 000	15 700	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 300	34 200	14 600	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	5 000	31 200	13 800	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	**5 200**	**29 200**	**13 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 15 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 600 руб./кв.м./год.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	20 600	9 800	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	4 200	18 000	8 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 400	16 100	9 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 800	18 000	10 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	24 000	11 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 500	23 700	11 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	3 800	20 000	9 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 400	24 000	12 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**4 100**	**20 600**	**10 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северо-восточном направлении 8 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 12 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв.м./год

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	13 500	8 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 700	18 000	8 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 500	11 100	7 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	18 000	9 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 700	18 000	8 800	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 800	18 000	9 300	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	4 800	18 200	9 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 700	18 000	9 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**3 700**	**16 600**	**8 800**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 9 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 800 руб./кв.м./год.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 000	18 000	7 600	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 500	16 000	6 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 500	18 000	8 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 600	18 000	8 500	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 600	14 400	8 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	4 000	12 500	6 900	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**3 500**	**16 200**	**7 700**	-

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 500 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 8 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 700 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

¬ Северо-восток;

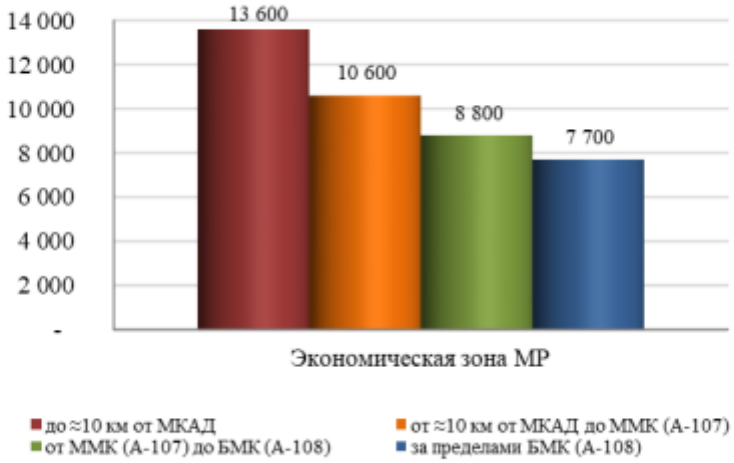
¬ Северо-запад.

Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	13 200	9 800	8 100	7 600
Северо-восток	11 900	8 700	8 600	-
Восток	12 300	9 500	7 000	6 500
Юго-восток	13 100	10 100	9 300	8 700
Юг	13 800	11 900	8 800	8 500
Юго-запад	15 700	11 900	9 300	8 200
Запад	14 600	9 800	9 500	6 900
Северо-запад	13 800	12 900	9 400	-
Среднее значение по ЭЗ	**13 600**	**10 600**	**8 800**	**7 700**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 40,54% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

5.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Московского региона. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

5.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;

- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости.

Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,

2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,

3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Условия продажи/Условия рынка.

Влияние фактора «**тип цены**[11]» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Влияние фактора «**дата действия цены**» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы

[11] Источник информации: http://shakay-realty.ru/tipy-prodazh/#ixzz4Csw5JToq

недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно 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 объекты, выставленные на свободную продажу.

Передаваемые имущественные права на земельный участок, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,05	1,15
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,12	1,06	1,18

Рисунок 1. Передаваемые имущественные права[12]

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

[12] Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ABN GROUP. 4-е издание. 11.01.2021 г

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Рисунок 2. Скидка на торг[13]

Местоположение коммерческой недвижимости

Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Ниже представлены отношения цен земельных участков в зависимости от расположения в различных районах города.

[13] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.

Таблица 20

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,85	0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,77	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,70	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,58	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,71	0,66	0,77
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,85	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,77	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,70	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,58	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,71	0,66	0,77

191/20 ООО "ПП Консалт"

Рисунок 3. Корректирующие коэффициенты на местоположение[14].

Кроме того, стоит отметить, что расположение относительно основных автомагистралей, а также расположение относительно красной линии может существенно влиять на величину рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,22	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,11	1,06	1,19

Рисунок 4. Корректирующий коэффициент на расположение относительно красной линии[15]

[14] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.

[15] Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ABN GROUP. 4-е издание. 11.01.2021 г

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

Рисунок 5. Корректирующий коэффициент на удаленность от метро

Вид использования и (или) зонирование. Следующие характеристики показывают различия в типе (виде) оцениваемой недвижимости:

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	1,02	1,13

Рисунок 6. Корректирующий коэффициент на тип объекта[16]

Физические характеристики.

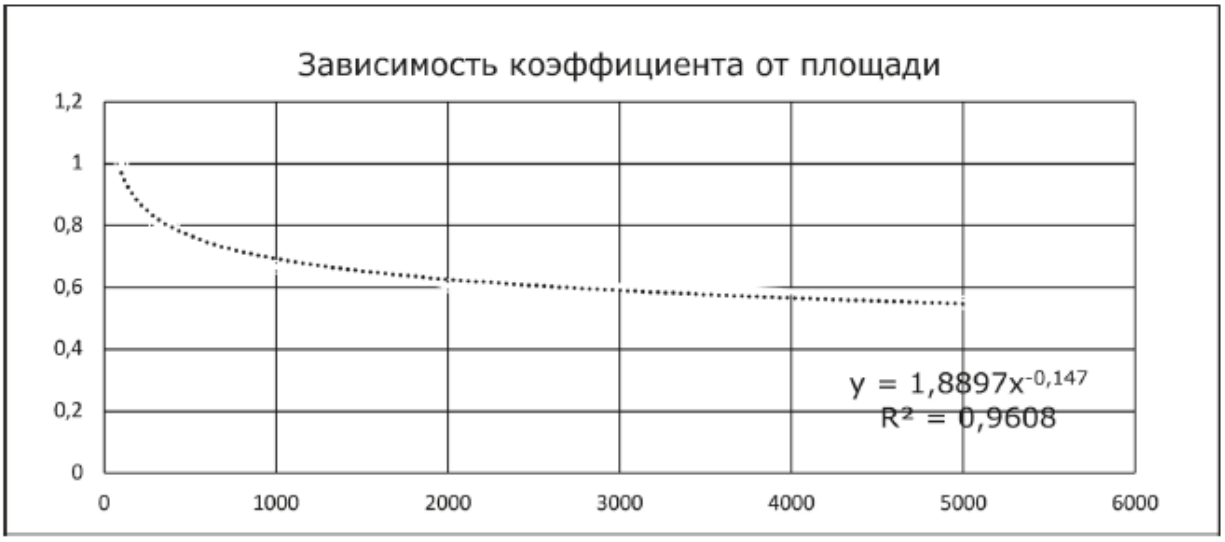
Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- отдельных комнат;
- отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости зданий/помещений имеющих небольшую площадь с удельной стоимостью здания/помещения в одном классе имеющих значительно большую площадь, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

[16] Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ABN GROUP. 4-е издание. 11.01.2021 г

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
	100–300	0,88	1,00	1,10	1,22	1,34	1,46	1,58
	300–500	0,80	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
	500–1000	0,72	0,82	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000–2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000–5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,55	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20–50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50–100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100–300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300–500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500–1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Рисунок 7. Корректирующие коэффициенты при продаже для объектов офисно-торгового назначения [17].

[17] Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ABN GROUP. 4-е издание. 11.01.2021

Наличие отдельного входа

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,13	1,34

Рисунок 8. Корректирующие коэффициенты для объектов офисно-торгового назначения[18].

Этажность/этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,21	1,12	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,09	1,05	1,12

Рисунок 9. Корректирующие коэффициенты для объектов офисно-торгового назначения[19].

Физическое состояние здания и состояние отделки

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки

[18] Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ABN GROUP. 4-е издание. 11.01.2021

[19] Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ABN GROUP. 4-е издание. 11.01.2021

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2463-na-iznos-komme

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2021 года

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износ ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичн (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	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			1,00
2	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	0,88	0,96	**0,92**
3	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	0,54	0,80	**0,66**
4	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	0,28	0,46	**0,36**

Рисунок 10. Корректирующие коэффициенты на физическое состояние здания[20]

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	**требует косметического ремонта**	**среднее состояние**	**отделка "люкс"**
объект оценки	**требует капитального ремонта**	**1,00**	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	**1,00**	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	**1,00**	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	**1,00**

Рисунок 11. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки[21]

[20] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2463-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-02-2021-goda

[21] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	18,42	13,02	23,96
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», ABN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

13. Величина расходов на содержание

Собственник объекта коммерческой недвижимости при эксплуатации несет операционные расходы, чаще всего включающие в себя:

- условно-постоянные (налог на имущество/страховые взносы/заработная плата обслуживающего персонала);
- условно-переменные (коммунальные/текущие ремонтные работы/расходы на управление);
- расходы на замещение (замены быстроизнашивающихся улучшений).

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», ABN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

15. Ставка капитализации

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», ABN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

6. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

6.1 Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;

2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;

3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;

4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;

5) расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;

6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки;

7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2 Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

1) описание объёмно-планировочных и инженерно-технических характеристик оцениваемого объекта;

2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Методология оценки объектов капитального строительства

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

6.3.2. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

6.3.3. Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

6.3.4. Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

- затратный подход 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.

Согласно п. 24в 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», т.к. объект оценки является встроенным помещением, Оценщик принял решение не применить затратный подход.

Сравнительный подход

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22а ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Поскольку рынок купли-продажи помещений коммерческого назначения Московского региона развит достаточно хорошо, Оценщик принял решение использовать сравнительный подход для оценки объекта.

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения расчета рыночной стоимости доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования единого объекта недвижимости (нежилого здания с учетом прав на земельный участок) в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящего отчета методов доходного подхода.

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости использовался метод прямой капитализации, период, за который берется доход – 1 год.

6.5. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты торгового и свободного назначений, сопоставимые с объектами оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

1) последовательные (кумулятивные);

2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

В качестве объектов-аналогов выбраны объекты свободного назначения с типичными коммуникациями, предлагаемые к продаже на праве собственности.

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	11.02.2022	I квартал 2022 г.	I квартал 2022 г.	I квартал 2022 г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Местоположение объекта				
Местоположение	Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	Московская область, г Электросталь, ул. Советская, д. 1	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, ул. Маяковского, 2	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, Первомайская ул., 14
Ценовая зона Московского региона	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)
Расположение относительно "красной" линии	Внутриквартально	1-я линия главной магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	258,40	96	185	73
Этажность	1 этаж	Подвал	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость объекта, руб.		3 200 000	7 500 000	3 850 000
Стоимость объекта, руб./кв.м. с НДС		33 333	40 541	52 740
Источник информации		https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/268858957/	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/220642529/	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/261596002/

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

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

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка не применялась.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применятся, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

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

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5 настоящего Отчета об оценке по среднему значению в размере (-10,8%).

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на линию застройки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5 настоящего Отчета об оценке по среднему значению в размере (-18%) для аналога №1, (-9,9%) для аналогов №2 и №3

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 12. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	258,4	96,0	185,0	73,0
Показатель	0,84	0,97	0,88	1,01
Корректировка, %		-13,40	-4,55	-16,83

Корректировка на этаж расположения

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала и составила 21% для аналога №1.

Корректировка на состояние отделки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5 настоящего Отчета об оценке по среднему значению в размере (18%) для аналогов №2 и №3.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$ где:

D– вес;
Q– общее количество корректировок;
q –количество корректировок аналога;
p –количество аналогов.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб/кв.м.		33 333	40 541	52 740
Передаваемые имущественные	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
права				
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,0**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		33 333	40 541	52 740
Условия финансирования	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		33 333	40 541	52 740
Условия рынка				
Дата предложения	*11.02.2022*	*I квартал 2022 г.*	*I квартал 2022 г.*	*I квартал 2022 г.*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		33 333	40 541	52 740
Скидки к ценам предложений	*Цена предложения*	*Торг возможен*	*Торг возможен*	*Торг возможен*
Корректировка, %		**-10,80**	**-10,80**	**-10,80**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 733	36 163	47 044
Вид использования или зонирование				
Тип объекта	*Встроенное помещение*	*Встроенное помещение*	*Встроенное помещение*	*Встроенное помещение*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 733	36 163	47 044
Функциональное назначение помещений	*Офисно-торговое*	*Офисно-торговое*	*Офисно-торговое*	*Офисно-торговое*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 733	36 163	47 044
Местоположение объекта				
Район расположения	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 733	36 163	47 044
Расположение относительно "красной" линии	*Внутриквартально*	*1-я линия главной магистральной улицы*	*1-я линия второстепенной улицы*	*1-я линия второстепенной улицы*
Корректировка, %		**-18,00**	**-9,90**	**-9,90**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 381	32 583	42 387
Физические характеристики объекта				
Общая площадь помещений, кв.м	*258,40*	*96*	*185*	*73*
Корректировка, %		**-13,4**	**-4,6**	**-16,8**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		21 114	31 084	35 266
Этажность	*1 этаж*	*Подвал*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %		**21,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 548	31 084	35 266
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 548	31 084	35 266
Состояние внутренней отделки	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Требуется косметический ремонт*	*Требуется косметический ремонт*
Корректировка, %		**0,00**	**18,00**	**18,00**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 548	36 679	41 614
Наличие коммуникаций	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 548	36 679	41 614
Весовые коэффициенты		0,308	0,346	0,346
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	34 958			
Итоговая стоимость помещения, руб. с НДС		9 033 147		
Итоговая стоимость помещения, руб. без НДС		7 527 623		

6.6. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки (нежилого помещения) в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды коммерческих объектов в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$РС = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

$РС$ – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k– коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;

- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны объекты свободного назначения.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Единица измерения – руб./м^2/год, с учетом НДС, без учета коммунальных, с учетом эксплуатационных расходов.

Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено указание на состав арендной ставки, к расчету принимается величина арендной ставки без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов.

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	21.01.2022	I квартал 2022 г.	I квартал 2022 г.	I квартал 2022 г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Функциональное назначение помещений	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Местоположение объекта				
Местоположение	Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, Первомайская ул., 12	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, ул. Жулябина, 9	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, Советская ул., 7
Ценовая зона Московского региона	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)
Расположение относительно "красной" линии	Внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия главной магистральной улицы	1-я линия главной магистральной улицы
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	258,40	130	500	53
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состоние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС,		9 360	7 200	11 520

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв.м/год				
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		7 800	6 000	9 600
Источник информации		https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/259414281/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/269433627/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/264657072/

Определение поправок и порядок их внесения

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право аренды.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Применяется корректировка.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

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

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5. настоящего отчета по среднему значению в размере (-9,5%).

Корректировка на расположение относительно «красной» линии

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5. настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере (-9,9%) для аналога №1, (-18%) для аналогов №2 и №3.

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.5. настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере (10%) для аналога №2 и (-9%) для аналога №3.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Таблица 15. Расчет арендной ставки помещения

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год		9 360	7 200	11 520
Передаваемые имущественные права	*Право пользования и владения на условиях аренды*	*Право пользования и владения на условиях аренды*	*Право пользования и владения на условиях аренды*	*Право пользования и владения на условиях аренды*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 360	7 200	11 520
Условия финансирования	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 360	7 200	11 520
Условия аренды	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*	*Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов*
Корректировка, %		**0,0**	**0,0**	**0,0**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 360	7 200	11 520
Условия рынка				
Дата предложения	*21.01.2022*	*I квартал 2022 г.*	*I квартал 2022 г.*	*I квартал 2022 г.*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 360	7 200	11 520
Скидки к ценам предложений	*Цена предложения*	*Торг возможен*	*Торг возможен*	*Торг возможен*
Корректировка, %		**-9,50**	**-9,50**	**-9,50**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		8 471	6 516	10 426
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	*Отдельно стоящее здание*	*Встроенные помещения*	*Встроенные помещения*	*Встроенные помещения*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		8 471	6 516	10 426
Функциональное назначение помещений	*Офисно-торговое*	*Офисно-торговое*	*Офисно-торговое*	*Офисно-торговое*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		8 471	6 516	10 426
Местоположение объекта				
Район расположения	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*	*свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)*
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		8 471	6 516	10 426
Расположение относительно "красной" линии	*Внутриквартально*	*1-я линия второстепенной улицы*	*1-я линия главной магистральной улицы*	*1-я линия главной магистральной улицы*
Корректировка, %		**-9,90**	**-18,00**	**-18,00**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 632	5 343	8 549
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	*258,40*	*130*	*500*	*53*
Корректировка, %		**0,00**	**10,00**	**-9,00**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 632	5 877	7 780
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 632	5 877	7 780
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 632	5 877	7 780
Состояние внутренней отделки	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*	*Рабочее состояние, типовая отделка*
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 632	5 877	7 780
Наличие коммуникаций	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*	*Обеспечен необходимыми коммуникациями*
Корректировка, %		0,0	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 632	5 877	7 780
Весовые коэффициенты		0,375	0,313	0,313
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год	7 137			

Определение потенциального валового дохода (ПВД) от единого объекта

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м^2;

A – размер арендной ставки, руб./год/м^2.

Расчет величины ПВД для оцениваемых объектов представлен в Таблице ниже.

Определение действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта

Процент недозагрузки определялся на основании данных, представленных в п. 5.5. настоящего Отчета об оценке, в размере 19,23% для офисно-торговых объектов.

Расчет 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 (резерв) на замещение.

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

К условно-переменным 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, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы на основании данных, представленных в п. 5.5. настоящего Отчета об оценке, в размере 19,13% для офисно-торговых объектов.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД - П_з - Р_о) = (ДВД - Р_о), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

$П_з$ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

$Р_о$ – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для единого объекта представлен таблице «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета об оценке.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определен в размере 13,28% для объектов свободного назначения на основании данных, представленных в п. 5.5. настоящего Отчета об оценке по среднему значению доверительного интервала.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Помещения формата street retail
Арендопригодная площадь, м^2	258,4
Арендная ставка, руб./м^2 в год, с учетом НДС	7 137
ПВД, руб.	1 844 201
Коэффициент недозагрузки, %	19,23
Потери от недозагрузки, руб.	354 640
ДВД, руб.	1 489 561
Операционные расходы, руб.	352 796
ЧОД, руб.	1 136 765
Ставка капитализации, %	13,28%
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС	**8 559 977**
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС	**7 133 314**

7. Согласование результатов оценки единого объекта недвижимости

При условии, что оценка проводится более чем одним методом, необходимо согласование результатов оценки.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

Одним из основных условий правильно проведенных расчетов является, то что коэффициент вариации не должен превышать 30% [22].

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$К_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})}{n}}\right) \Big/ \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

$\bar{x}$ - средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 17. Расчет коэффициента вариации для объекта оценки

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	8 559 977	9 033 147
Средняя арифметическая, руб.	8 796 562	
Отклонение от средней арифметической	-236 585	236 585
Среднее квадратическое отклонение	236 585	
Коэффициент вариации, %	2,69%	

Из приведенных в таблице данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости объектов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий исследуемый Объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель,

[22] http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html

принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. 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.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной стоимости объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода

Расчет итоговой рыночной стоимости единого объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 18. Расчет итоговой стоимости единого объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	8 559 977	0,500	4 279 989
Сравнительный подход	9 033 147	0,500	4 516 574
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС			**8 797 000**
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно, руб., без НДС			**7 330 833**

8. Итоговое заключение о стоимости

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящегося по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03, по состоянию на 11.02.2022 г., составляет:

Таблица 19. Рыночная (справедливая) стоимость объектов, входящих в объект оценки

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 258,4 кв.м., кадастровый номер: 50:46:0020202:370, находящееся по адресу: Московская область, г Электросталь, проезд Чернышевского, д. 20а, пом. 03	7 330 833

Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку. Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости», стандарты Ассоциации СРО «Экспертный совет».

Оценщик А.С. Гуркин

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости»;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, http://www.avito.ru, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.vrx.ru/.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

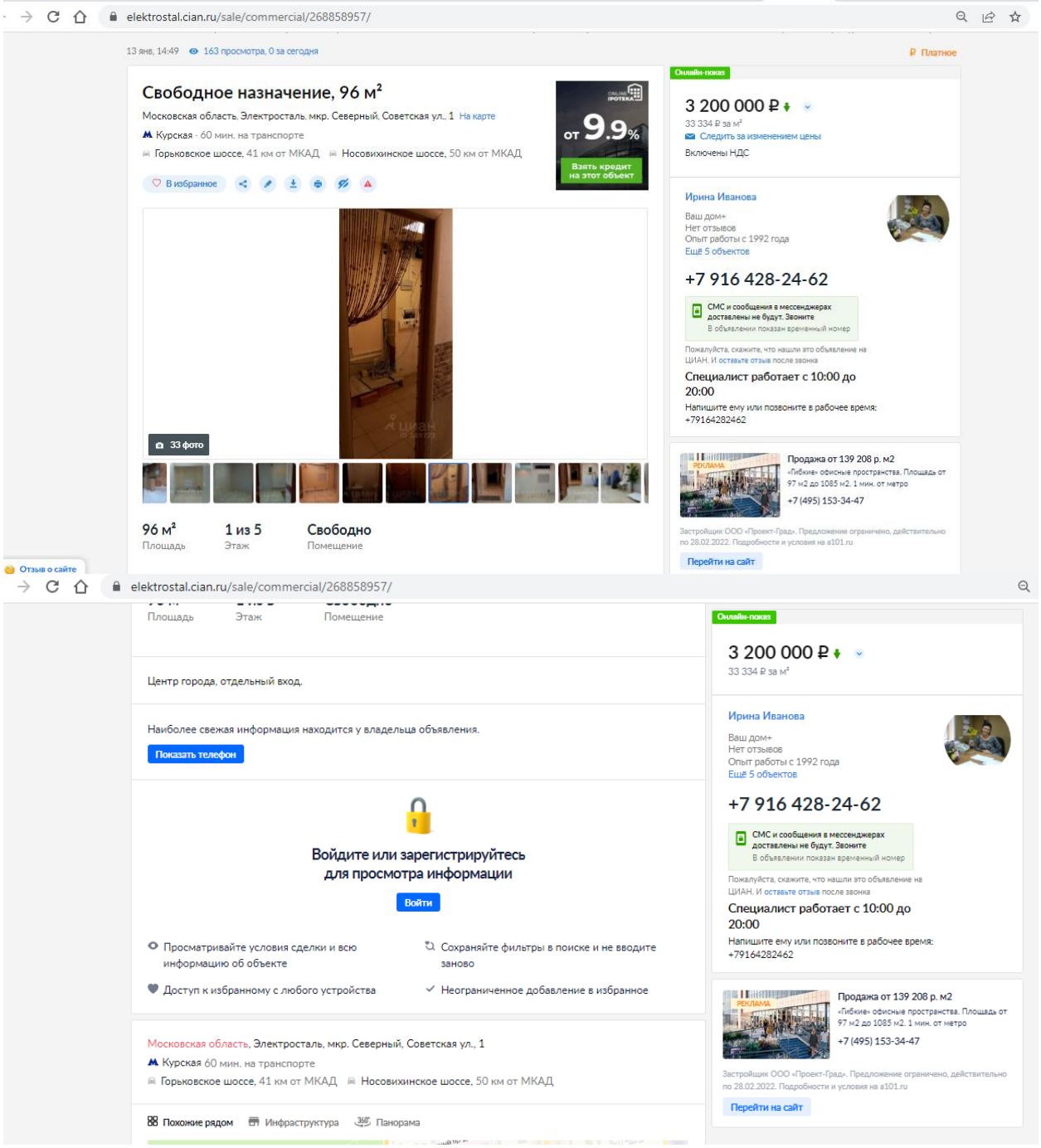
Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

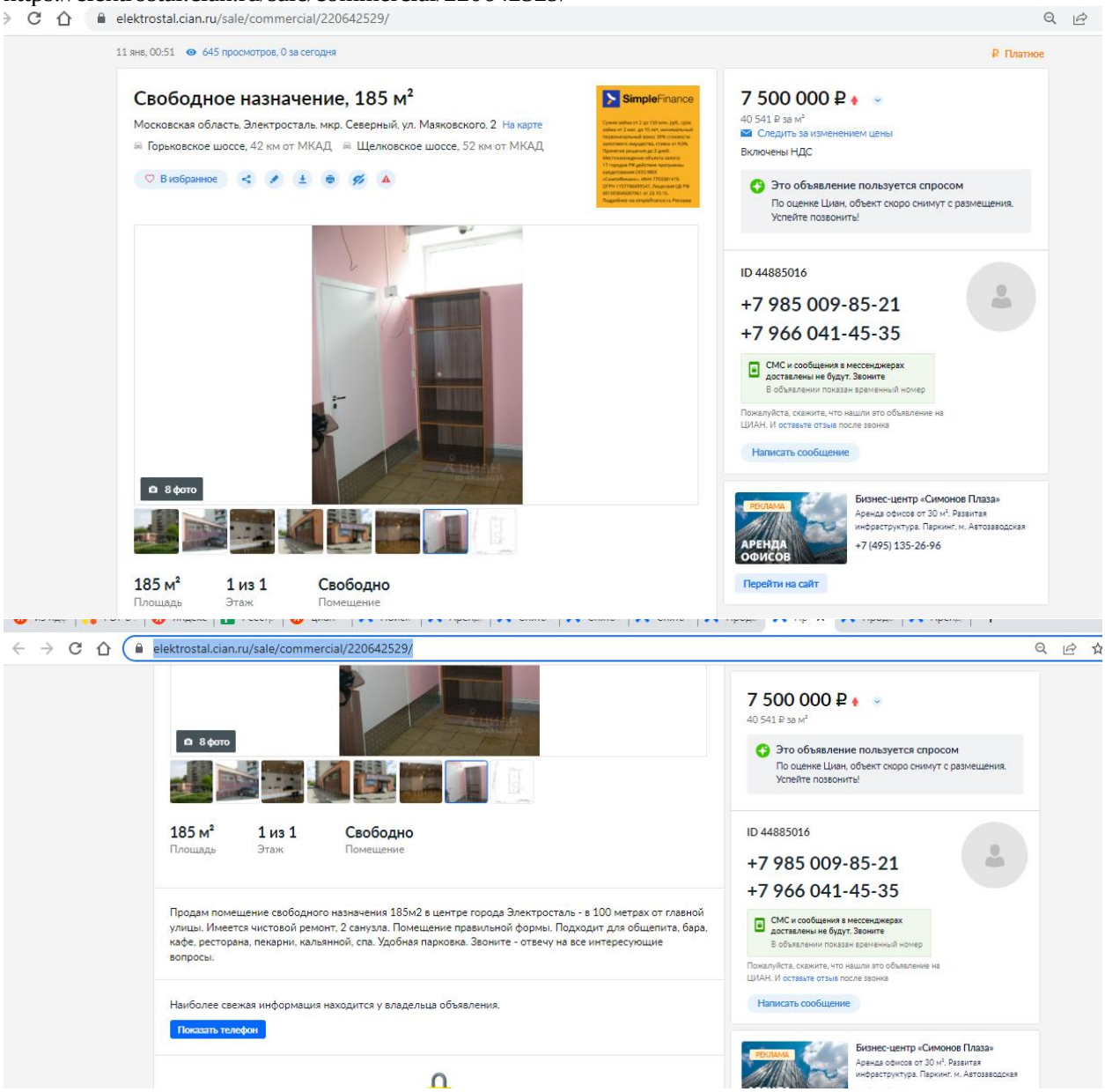
10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1.РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/268858957/

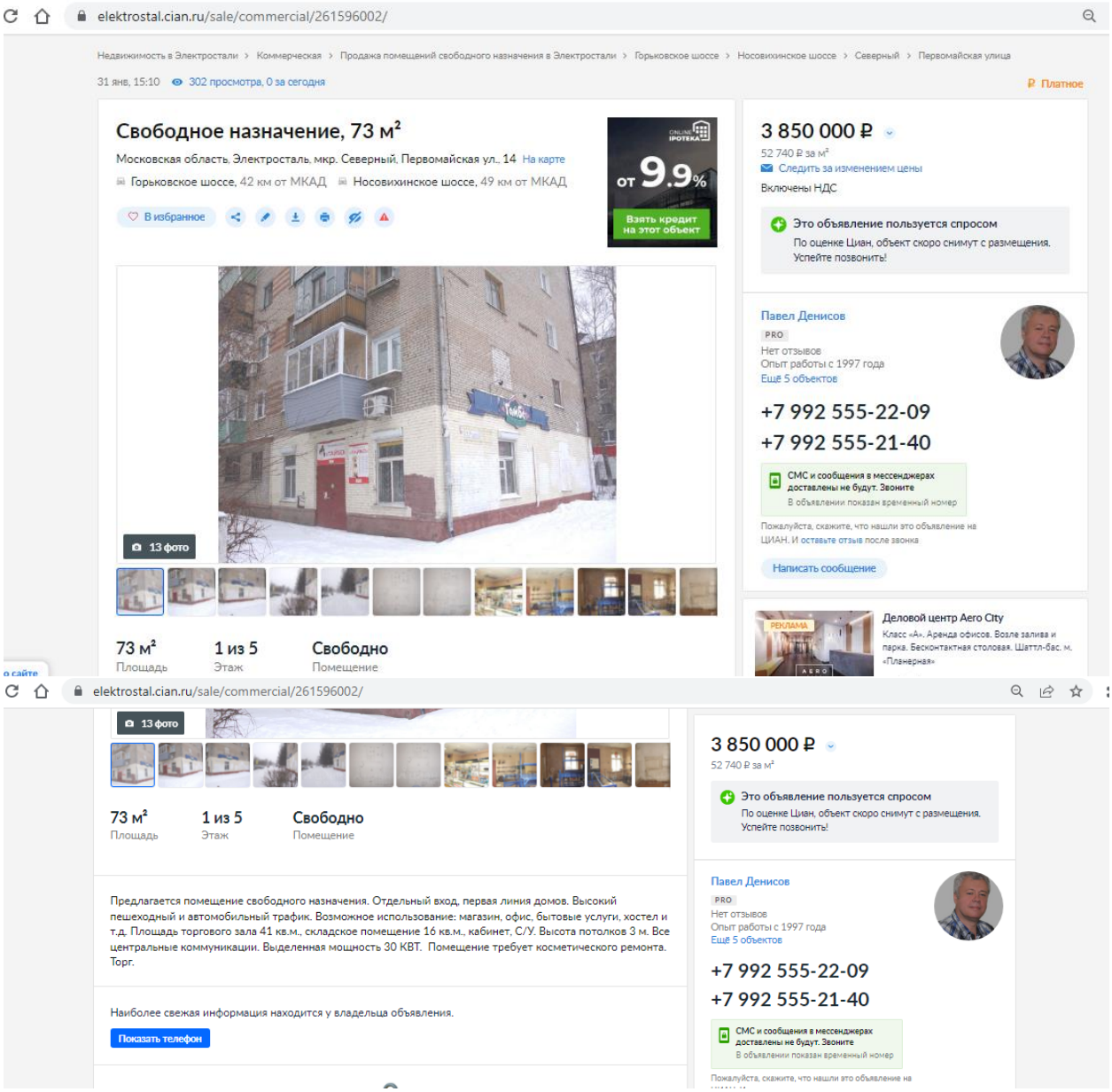


https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/220642529/

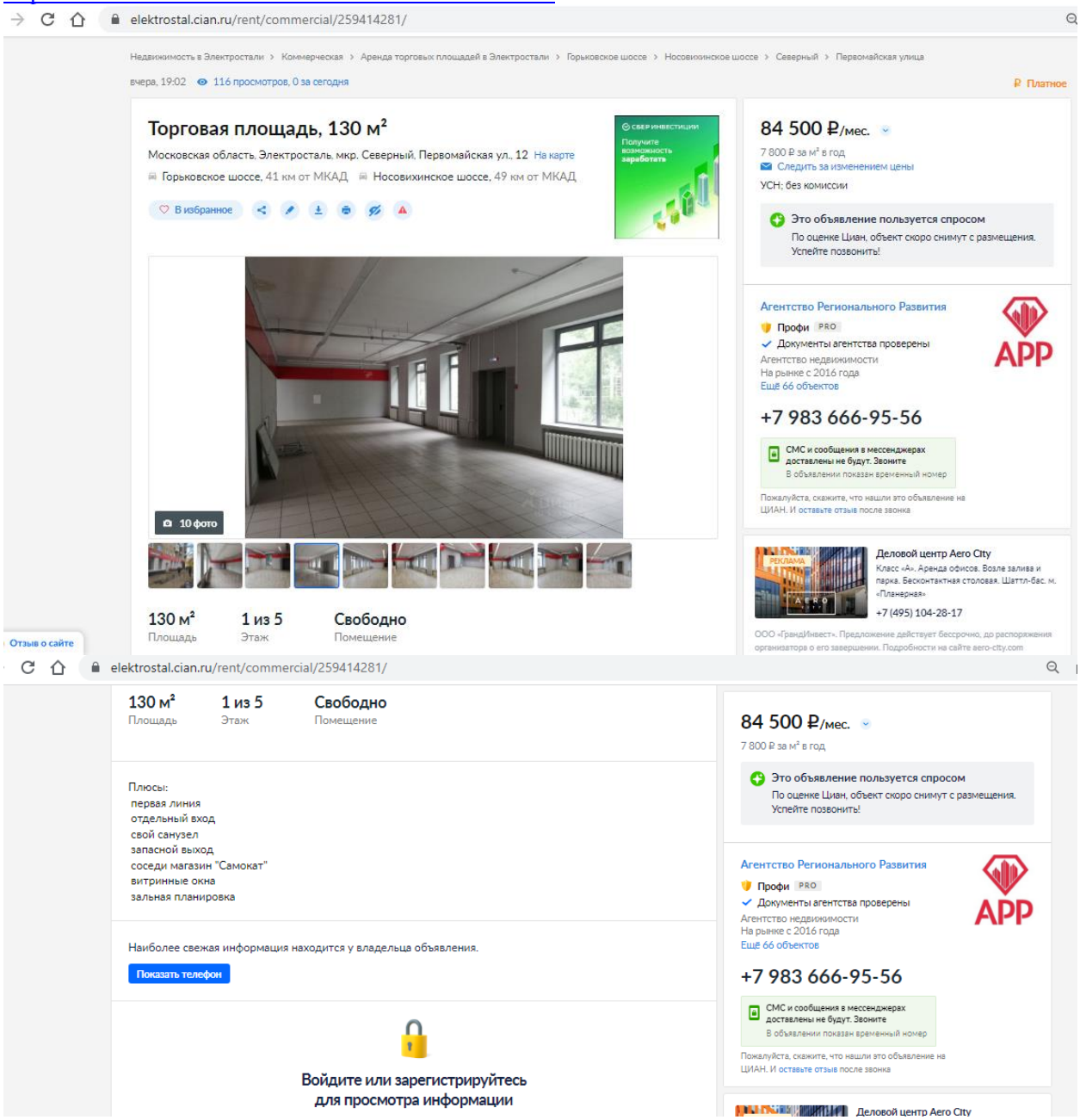


Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/261596002/

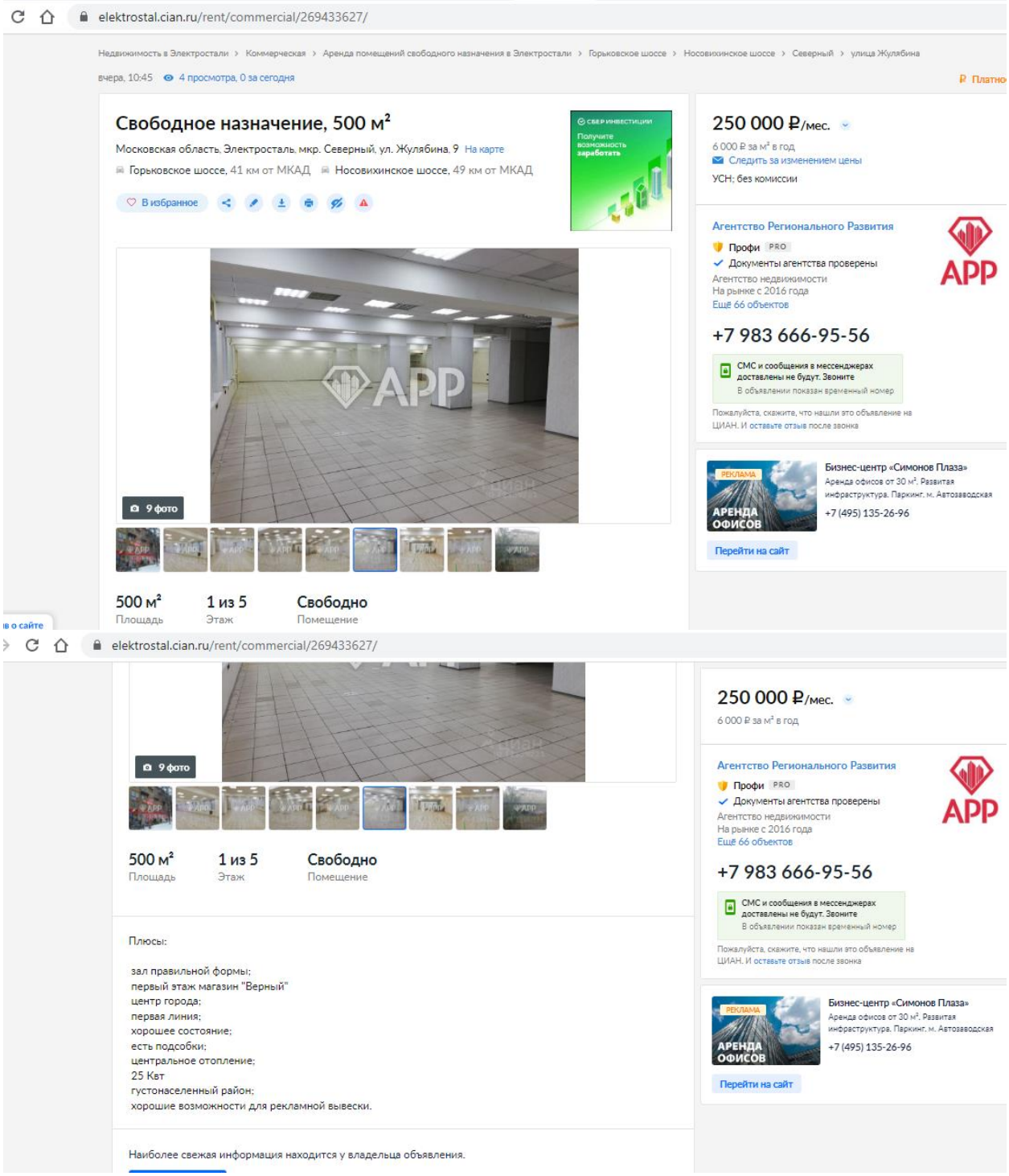


https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/259414281/

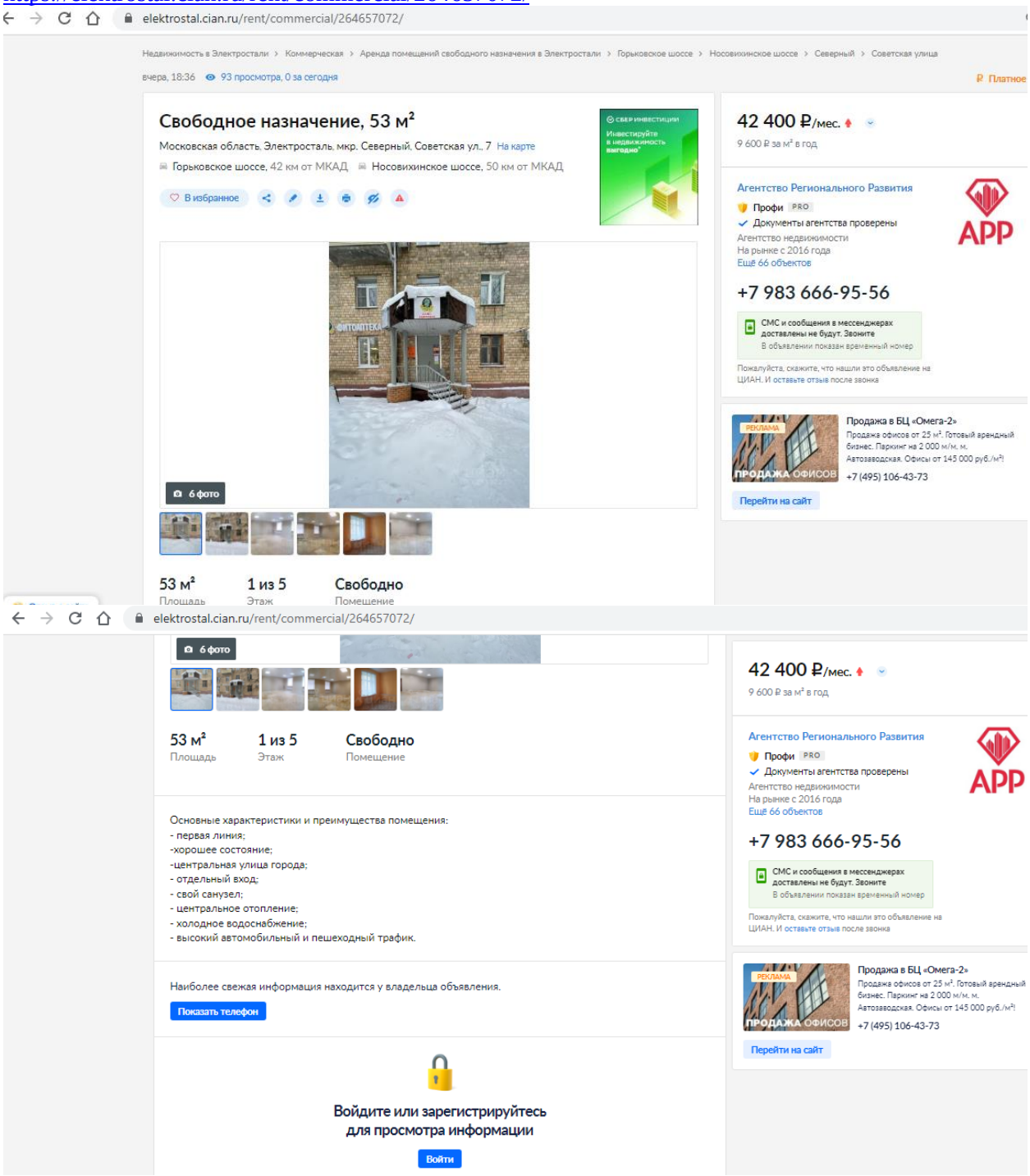


Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/269433627/



https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/264657072/



10.2.ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

Межмуниципальный отдел по г. Электросталь и Ногинскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
12.07.2021г.			
Кадастровый номер:	50:46:0020202:370		
Номер кадастрового квартала:	50:46:0020202		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1919; Условный номер 50:46:02:00068:001:0019		
Местоположение:	Московская область, г.Электросталь, пр.Чернышевского, д.20а, пом.03		
Площадь:	258.4		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое встроенное помещение в здании гражданского назначения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	255224.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Отзыва Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Центральная трастовая компания" (далее "Общество"), 7715667525		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3

12.07.2021г.	
Кадастровый номер:	50:46:0020202:370

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50-50-46/034/2011-335 28.10.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		28.10.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:		50-50-46/034/2011-335
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.06.2011 по 01.06.2026 с 23.06.2011 по 01.06.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Центральная трастовая компания", ИНН: 7715667525
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", выдан 23.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 01.06.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
12.07.2021г.			
Кадастровый номер:	50:46:0020202:370		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал

Электростальский отдел
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

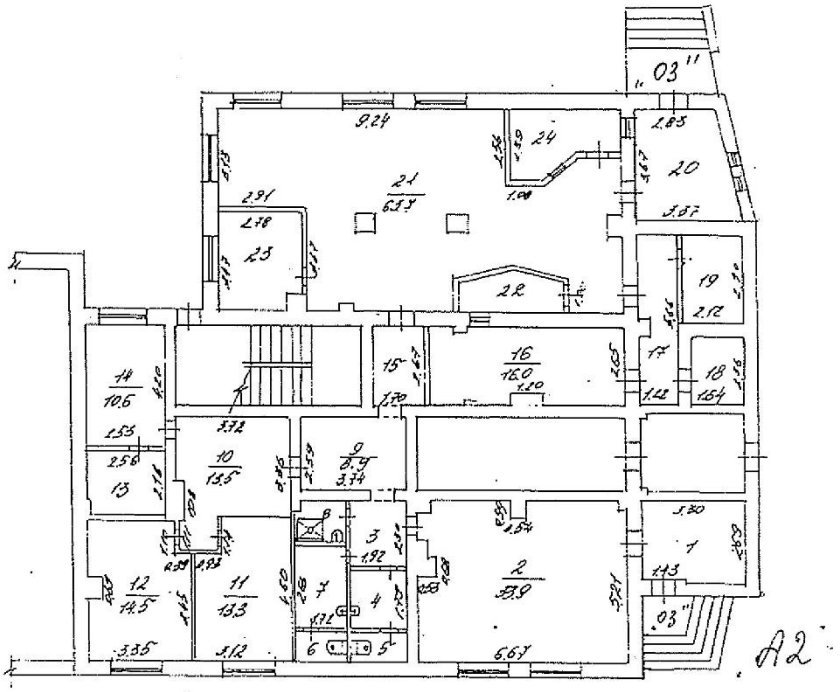
Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	*городской округ*
	Наименование	*Электросталь*
Населенный пункт	Тип	*город*
	Наименование	*Электросталь*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	*проезд*
	Наименование	*Чернышевского*
Номер дома	*20А*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*А*	
Номер помещения (бокса)	*03*	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	*341:100-1919/03*
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на *06 августа 2007 г.*
дата обследования объекта в натуре

План этажа 1

Масштаб 1:100



Экспликация

Общая площадь: 258.4 кв.м

Изготовлено	31.03.2015 г.
По состоянию на	06.08.2007 г.
Изготовил	Терехин М.Н.
Проверил	Денисов А.Б.

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1			

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	03	1	архив	8,7		
А			2	кабинет	33,9		
А			3	шлюз	4,4		
А			4	умыв.	3,4		
А			5	туалет	1,8		
А			6	туалет	1,6		
А			7	умыв.	4,5		
А			8	душ	2,4		
А			9	шлюз	8,9		
А			10	секрет.	13,5		
А			11	кабинет	13,3		
А			12	кабинет	14,5		
А			13	кладовая	5,3		
А			14	кабинет	10,6		
А			15	шлюз	4,5		
А			16	опре.касса	16,0		
А2			17	коридор	6,7		
А			18	сейфовая	3,9		
А			19	общ.пункт	6,1		
А			20	тамбур	11,4		
А			21	опер.зал	63,7		
А			22	комн.кл.	4,0		
А			23	серверная	9,3		
А			24	комн.охраны	6,0		
				Итого по пом. нежилое № 03	258,4		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания *1965* Этажность здания *5* Физический износ здания *25 %*

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	*кирпичные*
2	Перегородки	*гипсолитовые,деревянные*
3	Перекрытия	*деревянные отеплённые по металлическим рельсам*

IV. Стоимость помещения

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

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

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен *31 марта 2015 г.*

Исполнил _____ *Терехин М.Н.*
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Денисов А.Б.*
Фамилия, имя, отчество

Начальник Электростальского отдела Ногинского филиала ГУП "МОБТИ" _____ *Денисов А.Б.*
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи "06" АПР 2015 г.

Прошито,пронумеровано и скреплено печатью
на 4 (ЧЕТЫРЕХ) листах

Начальник
Электростальского отдела
Ногинского филиала ГУП МО «МОБТИ»
Денисов А.Б.

10.3. Документы на осуществление оценочной деятельности

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Брянск
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Брянская государственная инженерно-технологическая академия»

ДИПЛОМ

КН № 86328

Решением Государственной аттестационной комиссии от 23 июня 2012 года

Гуркину Андрею Сергеевичу

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР

по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 741 30 июня 2012 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ГУРКИН

Андрей Сергеевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

06 февраля 2015

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404269

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050026

Город

Москва

Дата выдачи

06 февраля 2015

Председатель комиссии

М.П.

Руководитель

Секретарь

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г. № 1614

Гуркин
Андрей Сергеевич

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.
Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

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

Исполнительный директор М. О. Ильин

000569

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022655-1 «25» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гуркину Андрею Сергеевичу

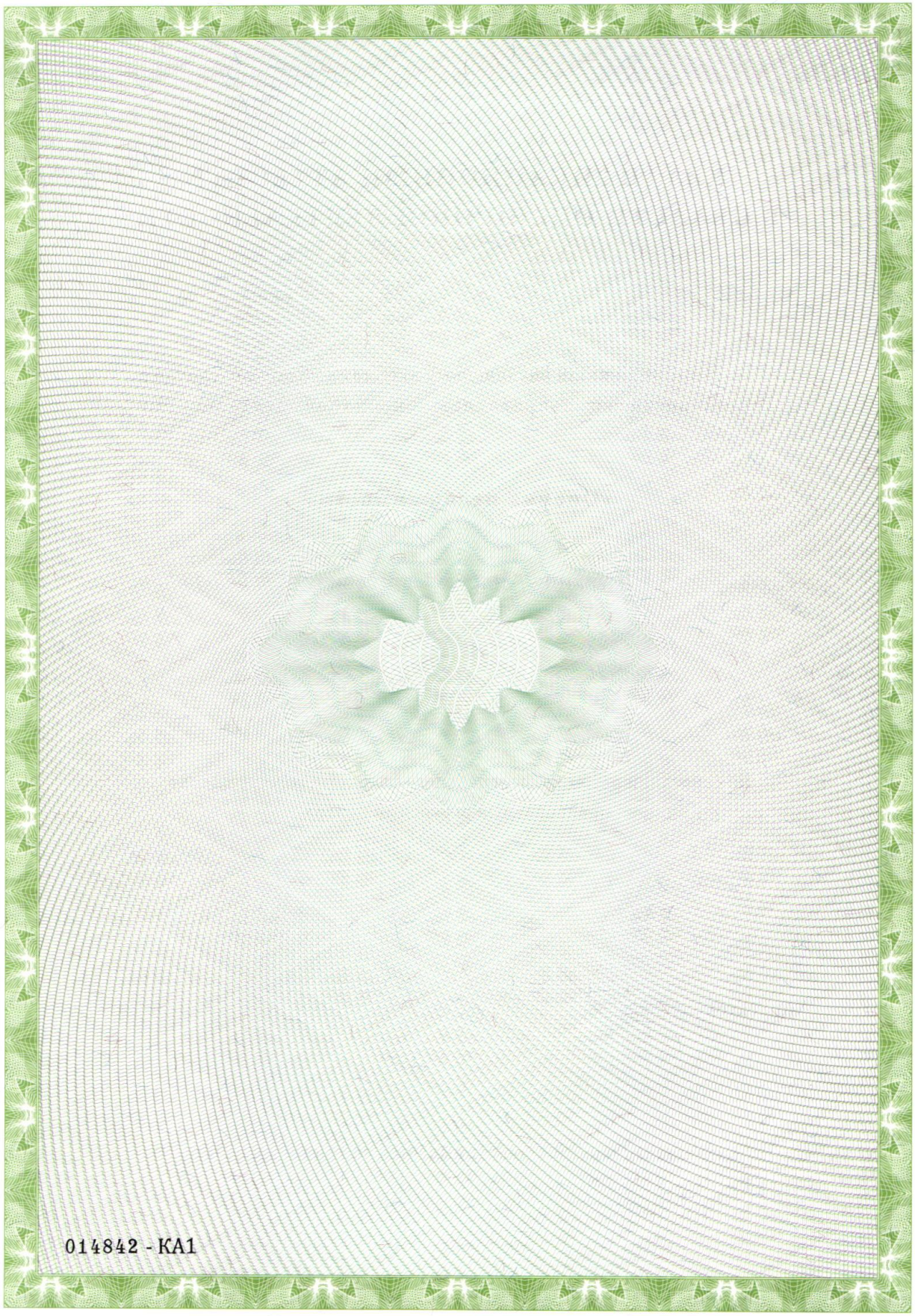
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.


014842 - КА1

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006648/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006648/21 от 01.03.2021г. (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:	***Гуркин Андрей Сергеевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140***
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 «12» марта 2021 г. по «11» марта 2022 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 объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств 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 находятся 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 №66/21 от 26.01.2021г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

м.п.
«01» марта 2021г.

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

_____ *(Гуркин А.С.)*

«01» марта 2021г.

Абсолют Страхование

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 7725170835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007975/21

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 № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 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:	*ООО «Оценочная компания «Юрдис»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неуплаты 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 «17» января 2022 г. по «16» января 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 действием (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 действием (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 несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. *(Руденко Д.Ф.)*
«27» декабря 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. *(Терешонок А.Г.)*
«27» декабря 2021г.