

# ОТЧЕТ № 122/2021(7МР)

## ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение,  
кадастровый номер - 50:46:0020202:370, адрес:  
Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03

### ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество «Центротраст»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

### СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев  
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы»

### ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 08 ноября 2021года

### ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

08 ноября 2021года

Москва  
2021

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я)  
Тел./факс. (495) 567-39-90

Генеральному директору АО «Центротраст»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» г. Кубушке К.Н.

08 ноября 2021 года

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 7-МР от 27 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021 г., специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости в составе:

Помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер - 50:46:0020202:370, адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Цели оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение справедливой 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 № 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 ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

## **Справедливая стоимость объекта оценки**

**по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021 года округленно составляет,**

**без учета НДС:**

**9 007 000**

**(Девять миллионов семь тысяч) рублей.**

Полученная стоимость рассчитана без учета возможных долговых обязательств на объект оценки, которые при совершении сделки с объектом оценки должны быть учтены отдельно.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; ФСО №7 - Приказ от 25 сентября 2014г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

С уважением,  
Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы»



С.Д. Столбецов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                                                          | <b>5</b>  |
| <b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                               | <b>6</b>  |
| <b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br/>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>                                                                      | <b>6</b>  |
| 3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ<br>ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА .....                                                                                          | 6         |
| 3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ<br>ОЦЕНКИ .....                                                                                             | 8         |
| <b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ<br/>ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>                                                                                | <b>9</b>  |
| <b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>                                                                                                                                    | <b>10</b> |
| <b>5.1 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                | <b>10</b> |
| <b>6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                 | <b>11</b> |
| 6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч. II, ФСО №1) .....                                                                                                                             | 12        |
| 6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч. III, ФСО №1) .....                                                                                                                                | 12        |
| 6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                                                                                                                        | 13        |
| 6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                     | 13        |
| 6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                            | 14        |
| <b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                    | <b>15</b> |
| 7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                           | 15        |
| <b>7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА<br/>ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                          | <b>17</b> |
| <b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА<br/>ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                              | <b>22</b> |
| <b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ<br/>ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,<br/>НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b> | <b>24</b> |
| 9.1 ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. СЕНТЯБРЬ – ОКТЯБРЬ<br>2021 ГОДА .....                                                                                         | 24        |
| 9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО<br>РЕГИОНА В ПО ИТОГАМ I-ГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА .....                                                               | 25        |
| <b>10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА<br/>(ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>                                                                            | <b>31</b> |
| <b>11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br/>СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ .....</b>                                                                      | <b>33</b> |
| 11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br>СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                               | 33        |
| 11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                | 38        |

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b> | <b>48</b> |
| <b>13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ .....</b>                                                  | <b>50</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>                                                                                      | <b>51</b> |

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 1.1.**  
**Задание на оценку**

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки</b>                                                                  | Помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер - 50:46:0020202:370, адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>                                           | Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки</b>                    | Доверительное управление.<br>Договор аренды от 10.12.2020 3 Д/182.87/16762                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Цель оценки</b>                                                                    | Определение стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>                                                     | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b> | Определение справедливой 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 ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Отчет не может быть использованным для иных целей.                                                                                                                                                                        |
| <b>Дата оценки:</b>                                                                   | 08 ноября 2021года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Срок проведения работ по оценке:</b>                                               | С 27 октября 2021года до 08 ноября 2021года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Требования к отчету</b>                                                            | Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ:<br>1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»;<br>2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции;<br>3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;<br>4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;<br>5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;<br>6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ. |

|                                                                               |                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки</b> | Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была выполнена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» и Федеральных стандартов оценки для определения стоимости объекта оценки. Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (ст. 11 135-ФЗ):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО№1).

### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
5. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные,

снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
11. Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших данный Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
12. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших данный Отчет, составляет не менее трех лет.
13. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
14. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.

### 3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, 135-ФЗ).
9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ЗАКАЗЧИК:</b>                                               | <p><b>Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (АО «Центротраст»)</b> Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»</p> <p>ИНН: 7715667525, КПП: 772201001. Телефон: +7 (495) 640-12-40</p> <p>Юридический и почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503</p> <p>Расчетный счет: 40701810192000001838 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.</p> <p>ОГРН 1077760573923 дата присвоения ОГРН 25 сентября 2007 г.</p>                                                                                             |
| <b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>                                            | <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»</b> ИНН 7705858954, КПП 770501001.</p> <p>Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я).</p> <p>Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва</p> <p>к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593</p> <p>ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.</p>                                                                                                                                                                           |
| <b>ОЦЕНЩИК:</b>                                                | <p>Столбецов Сергей Дмитриевич</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков | <p>Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).</p> <p>Адрес РОО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.srooo.ru.</p> <p>Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025879-1 от 22.07.2021г. сроком до 22.07.2024г.</p> <p>ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91</p>                                                                                                                                      |
| Профессиональные знания                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Страхование гражданской ответственности                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10206/21 от 01.07.2021г. сроком до 09.07.2022 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.</li> <li>Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.</li> </ul>                                                                                                |
| Гарантии Исполнителя                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</li> <li>Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.</li> </ul> |
| Местонахождение Оценщика                                       | <p>Совпадает с местонахождением Исполнителя.</p> <p>Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: <a href="mailto:roexpert@mail.ru">roexpert@mail.ru</a>.</p> <p>Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

|                                                                 |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b> | Задание на оценку № 7-МР от 27 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021г.             |
| <b>Объект оценки</b>                                            | Помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер - 50:46:0020202:370, адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03. |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>                     | Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»                                          |
| <b>Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.</b>              | 5 786 000,00                                                                                                                                                                                |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>                  | 3 862 676,00                                                                                                                                                                                |
| <b>Дата оценки</b>                                              | 08 ноября 2021г.                                                                                                                                                                            |
| <b>Дата составления Отчета</b>                                  | 08 ноября 2021г.                                                                                                                                                                            |
| <b>Порядковый номер Отчета</b>                                  | № 122/2021 (7МР)                                                                                                                                                                            |
| <b>Ограничения и пределы применения стоимости</b>               | Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.                                                                |

Таблица 5.2

Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом     | Не использовался |
| Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом | 8 674 000        |
| Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом      | 9 339 000        |

### 5.1 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

**Справедливая стоимость объекта оценки:**

**помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер - 50:46:0020202:370,**

**адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03;  
по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021года округленно составляет, без учета НДС:**

**9 007 000**

**(Девять миллионов семь тысяч) рублей.**

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

## 6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

**Справедливая стоимость (fair value)** - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость** - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

**Справедливой стоимостью основных средств** в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

**Рыночная стоимость** - 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.

*Возможность отчуждения на открытом рынке* означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

*Разумность действий сторон сделки* означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

*Полнота располагаемой информации* означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

*Отсутствие чрезвычайных обстоятельств* означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Установлению подлежит рыночная стоимость** объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности»).

**Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.**

## 6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)

1. **К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
4. **Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Информация о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. **Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. **Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

## 6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

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.

### Сравнительный подход

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

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

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

### Доходный подход

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

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

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

### **Затратный подход**

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

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

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

## **6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Недвижимость** - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

## **6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;
- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

## 6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- «Социально-экономическое положение России»: Москва, Государственный Комитет РФ по статистике ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Министерство экономического развития РФ.
- Информация, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости.

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

**Таблица 6.5.**

| № п/п | Наименование документа                                                                    | Номер документа | Дата          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| 1     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости          | б/н             | 12.07.2021 г. |
| 2     | Кадастровый паспорт помещения                                                             | 341:100-1919/03 | 26.11.2010 г. |
| 3     | Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» | б/н             | 29.10.2021 г. |

Анализ достаточности и достоверности информации показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение, литера и др.

Проведение соотнесения показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение общей площадью 258,4 кв.м, расположенное на 1-м этаже здания гражданского назначения (жилого дома) по адресу: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Здание построено во второй половине прошлого века. Материал стен – кирпич.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах 7.1.1 и 7.2.1.

**Таблица 7.1.1**  
**Описание характеристик объекта оценки**

| Параметр                                          | Характеристика                                                                                                      | Источник информации                                                                                      |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение объекта недвижимости               | Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03                                             | Выписка из ЕГРН от 12.07.2021г.<br>Кадастровый паспорт помещения инв. № 341:100-1919/03 от 26.11.2010 г. |
| Тип здания                                        | Гражданское (жилой дом)                                                                                             | Осмотр объекта                                                                                           |
| Этаж расположения                                 | 1                                                                                                                   | Осмотр объекта                                                                                           |
| Общая площадь                                     | 258,4                                                                                                               | Выписка из ЕГРН от 12.07.2021г.<br>Кадастровый паспорт помещения инв. № 341:100-1919/03 от 26.11.2010 г. |
| Тип помещений                                     | Встроенно-пристроенные                                                                                              | Кадастровый паспорт помещения инв. № 341:100-1919/03 от 26.11.2010 г.                                    |
| Назначение помещений:                             | Нежилые                                                                                                             | Кадастровый паспорт помещения инв. № 341:100-1919/03 от 26.11.2010 г.                                    |
| Вид объекта недвижимости                          | Помещения свободного назначения                                                                                     | Осмотр объекта                                                                                           |
| Текущее использование                             | По состоянию на дату оценки помещения используются под офисные помещения                                            | Данные Заказчика, осмотр объекта                                                                         |
| Этажность здания, в котором расположены помещения | 5 этажей                                                                                                            | Осмотр объекта                                                                                           |
| Принадлежность к памятнику архитектуры            | Нет                                                                                                                 | Кадастровый паспорт помещения инв. № 341:100-1919/03 от 26.11.2010 г.                                    |
| Класс конструктивных систем                       | КС-1                                                                                                                | Осмотр объекта                                                                                           |
| Наличие отдельного входа                          | Имеется                                                                                                             | Осмотр объекта                                                                                           |
| Расположение входной группы                       | Основной вход с проезда Чернышевского                                                                               | Осмотр объекта                                                                                           |
| Наличие витринного остекления                     | Нет                                                                                                                 | Осмотр объекта                                                                                           |
| Планировка этажа                                  | Коридорно-кабинетная                                                                                                | Осмотр объекта                                                                                           |
| Внутренняя отделка                                | Стандартная                                                                                                         | Осмотр объекта                                                                                           |
| Наружные и внутренние капитальные стены           | Кирпичные                                                                                                           | Осмотр объекта                                                                                           |
| Внутренние инженерные коммуникации                | Централизованные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, пожарная и охранная сигнализации. | Осмотр объекта                                                                                           |
| Общее состояние                                   | Объект оценки находится в хорошем состоянии.                                                                        | Осмотр объекта                                                                                           |

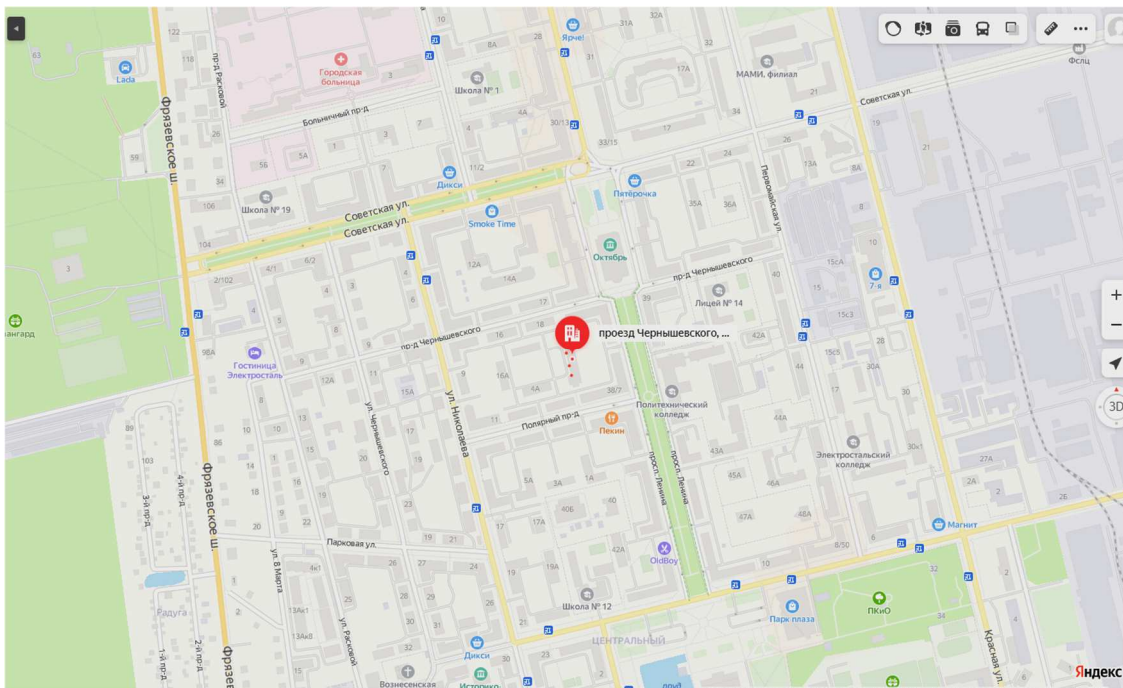
ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Фотографии объекта оценки

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Внешний вид здания                                                                  | Фасад помещений объекта                                                              |
|   |   |
| Вход в помещения объекта                                                            | Помещения объекта                                                                    |
|  |  |
| Помещения объекта                                                                   | Помещения объекта                                                                    |
|  |  |
| Помещения объекта                                                                   | Помещения объекта                                                                    |

## 7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится в центре г. Электростали Московской области по адресу: проезд Чернышевского, д. 20а.



**Рис. 1 Местоположение объекта оценки**

### **Общая характеристика Московской области**

#### **МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Московская область - один из наиболее индустриальных регионов Центральной России с развитым сельскохозяйственным производством, высоким научным потенциалом. Подмосковье известно как место, где в памятниках истории, культуры и искусства сохраняются исконные традиции русского народа. На рубеже XX века Московская область (или как она называлась тогда - Московская губерния) занимала 29,2 тысячи кв. верст и состояла из 13 уездов (Богородский, Бронницкий, Верейский, Волоколамский, Дмитровский, Звенигородский, Клинский, Коломенский, Можайский, Московский, Подольский, Рузский, Серпуховский). По переписи 1897 года в Московской губернии проживало 2,4 миллиона человек, в том числе 1,1 миллиона - в городах. Московская губерния слылá ситцевым краем, что определялось преобладанием текстильных фабрик. К 1902 году насчитывалось более 2,5 тысячи фабрик и заводов, где работало 325,6 тысячи человек. В этом отношении губерния была одной из важнейших областей империи. В XVIII-XIX в.в. зародились многие художественные промыслы.

Сегодня Подмосковье - это 47 тысяч квадратных километров территории, расположенной в бассейне рек Волга, Ока, Клязьма, Москва. По площади это больше Дании или Швейцарии, Бельгии.

Население области - около 7 миллионов человек, из которых 5 миллионов живут в городах. В области 74 города, в том числе 54 - областного подчинения, 15 городов с населением более 100 тысяч человек. Средняя плотность населения - 143,5 человека на квадратный километр.



### **Московская область**

В области находится более сорока исследовательских и учебных институтов Российской Академии Наук, более семидесяти - сельскохозяйственного профиля и свыше ста – других отраслей сосредоточены в Московской области.

В Подмоскovie расположены 20% всех научных организаций России; тут трудятся 13% всех научных разработок, ведущихся сегодня в Федерации.

Земли Московской области в большинстве своем можно отнести к высшему ландшафту класса "А".

Подмоскovie богато уникальными растительными зонами и полезными ископаемыми. Здесь есть торф, фосфориты, белая и красная глина, строительный и силикатный песок, цементное сырье.

Хорошо развиты тяжелая и легкая индустрия, в частности, химическая и нефтехимическая промышленность, черная и цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, а также текстильная, пищевая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Московская область - одна из ведущих в стране по производству товаров народного потребления.

Московская область - это исторически сложившийся центр экономической, политической и культурной жизни России, центр с высоким уровнем научного потенциала, ярко проявляющегося практически во всех сферах деятельности.

Первоочередной поддержкой Правительства Московской области сегодня обеспечено создание совместных предприятий в агропромышленном комплексе, лесном хозяйстве, текстильном производстве.

Благоприятный инвестиционный климат Московской области - это:

- возможность широкомасштабного использования научно-технических достижений,
- производственных мощностей предприятий оборонного комплекса для организации выпуска гражданской продукции, спрос на которую постоянно растет;
- наличие объектов незавершенного строительства на разноотраслевых предприятиях, заинтересованных в скорейшем вводе их в действие для выпуска продукции производственно-технического и бытового назначения;
- наличие незагруженных, неиспользуемых производственных мощностей из-за отсутствия импортного сырья при достаточной конкурентоспособности продукции.

Правительство Московской области активно поддерживает организацию негосударственных структур, использующих накопленный потенциал и межструктурные связи бывших государственных предприятий.

Особенное внимание уделяется развитию малого и среднего предпринимательства. Наиболее эффективным представляется сегодня путь организации сети малых производств вокруг основных предприятий. Этот вариант реформирования хозяйственной деятельности в рамках новых

экономических требований дает возможность мелким инвесторам активнее проявлять свои возможности, быстрее достигать положительных результатов в реализации собственных бизнес-планов.

Принята программа развития промышленного и научно-технического комплекса региона. В нее уже включено более 600 инвестиционных проектов почти по тремстам предприятиям.

Московская область - регион высокоразвитой транспортной инфраструктуры.

Протяженность железных дорог - 2741 км, автомобильных - 12473 км.

Здесь расположены 4 гражданских аэропорта, аэродромы ВВС, которые связаны сообщением практически со всеми странами мира.

Через регион проходит 11 магистральных направлений железных дорог. Все они связаны с Подмосквой окружной железной дорогой.

Водные пути: канал "Москва-Волга", судоходные реки Москва и Ока.

Эффективность автоперевозок перспективна благодаря трем кольцевым автодорогам - непосредственно вокруг Москвы и в радиусе 50 и 80 км от столицы. С этим связано перспективное развитие таможенных терминалов.

Согласно официальной статистике, Московский регион относится к 10-ти крупнейшим метрополиям мира и превосходит по уровню урбанизации все области России и страны ближнего зарубежья, даже без учета Москвы.

Из 74 городов Московской области (МО) 55 - новые города, возникшие в период с 1917 года. Из них 22 города образовались во второй половине XX века. Численность населения городов и поселков МО составляет порядка 6,6 млн. человек.

В МО сосредоточено более чем 3 000 промышленных предприятий самых различных отраслей.

По масштабам промышленного производства, транспортного и коммунального хозяйства в МО с учетом Москвы сконцентрировано более 10% производительных сил России, а по объему выпуска химической и нефтехимической продукции, производству строительных материалов, легкой и ряда других отраслей промышленности Московская область занимает первое место в Центральном экономическом районе (*Согласно докладу Губернатора московской области*).

По уровню заработной платы и доходам на душу населения область занимает второе место в Центральном федеральном округе.

**Электросталь** (до 1928 — Затишье) — город (с 1938) областного подчинения в Московской области России; единственный населённый пункт городского округа Электросталь.

Население 152 607 человек (2021). Площадь города — 49,51 км², городского округа — 51,40 км². Городской округ Электросталь расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях Электростали берет начало река Вохна (приток Клязьмы), а также притоки Вохны — Марьинка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлеспхоза, а с юга и юго-востока — с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

### **Промышленность**

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения- город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжелого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы и 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 (НПК) 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:**

- ООО «РУСМАШ» — производство автозапчастей

- ОАО «Машиностроительный завод» (ОАО «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, постоянные магниты, ферриты и металлический кальций. Сегодня ОАО «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.
- ОАО 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.
- ОАО «Электростальский химико-механический завод» — одно из ведущих предприятий в РФ 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
- Типография («Книжная фабрика № 1 Комитета РФ по печати»)
- 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 конструкций и изделий. 3 августа 2011 года на базе комбината был образован индустриальный парк «Электростальский».

### ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен в центральной части города. Окружение – объекты торговли, офисные центры, жилые дома. Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

Таблица 7.2.1  
Анализ местоположения объекта оценки

| Показатель                                     | Характеристика                                        |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Местоположение объекта оценки                  | Объект расположен в центральной части г. Электросталь |
| Типичное использование окружающей недвижимости | Здания жилого, административного назначения.          |
| Тип застройки окружения                        | Преимущественно жилая и административная застройка    |
| Плотность застройки территории                 | До 80 %                                               |
| <b>Состояние окружающей среды</b>              |                                                       |
| Запыленность и загазованность воздуха          | Средняя                                               |
| Близость источников загрязнения                | Источник загрязнения – автотранспорт                  |
| Уровень шума                                   | Низкий                                                |
| Интенсивность движения транспорта              | Средняя                                               |

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

| Показатель                              | Характеристика                                         |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Транспортная доступность объекта</b> |                                                        |
| Жд транспорт                            | Электropоезд от ст. «Москва-Курская»                   |
| Наземный транспорт                      | Широкая транспортная сеть (автобусы, маршрутные такси) |

**Выводы:** Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как весьма удачное для объекта коммерческого назначения - в центральной зоне населенного пункта при достаточно развитой транспортной инфраструктуре в непосредственной близости от автомобильных и железнодорожных магистралей.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут применяться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

**1. Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

**2. Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

**3. Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку объект оценки является частью здания.

Однако, принимая во внимание тип здания, в котором располагается объект оценки, юридически правомочным, физически возможным и экономически приемлемым условно представляются следующие варианты его использования:

- Офисное
- Торговое
- Сервис – предприятие общественного питания

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1  
АНЭИ

| Критерии (Офисное назначение)                        | 1         | 2 | 3  | 4  | 5  |
|------------------------------------------------------|-----------|---|----|----|----|
| Местоположение                                       |           |   |    | 1  |    |
| Окружение                                            |           |   | 1  |    |    |
| Транспортная доступность                             |           |   |    |    | 1  |
| Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.) |           |   | 1  |    |    |
| Наличие инженерных систем                            |           |   | 1  |    |    |
| Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.) |           | 1 |    |    |    |
| Потенциал роста                                      |           |   |    | 1  |    |
| Уровень предпринимательского дохода                  |           |   |    | 1  |    |
| Экология                                             |           |   |    |    | 1  |
| Особенности зем. участка                             |           |   | 1  |    |    |
| Количество наблюдений                                | 0         | 1 | 4  | 3  | 2  |
| Взвешенный итог                                      | 0         | 2 | 12 | 12 | 10 |
| <b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>      | <b>36</b> |   |    |    |    |

Таблица 8.2.  
АНЭИ

| Критерии (ПСН - помещения свободного назначения)     | 1  | 2 | 3 | 4 | 5  |
|------------------------------------------------------|----|---|---|---|----|
| Местоположение                                       |    |   |   |   | 1  |
| Окружение                                            |    |   |   |   | 1  |
| Транспортная доступность                             |    |   |   |   | 1  |
| Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.) |    |   | 1 |   |    |
| Наличие инженерных систем                            |    |   |   | 1 |    |
| Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.) |    |   |   |   | 1  |
| Потенциал роста                                      |    |   | 1 |   |    |
| Уровень предпринимательского дохода                  |    |   |   |   | 1  |
| Экология                                             |    |   |   | 1 |    |
| Особенности зем. участка                             |    |   | 1 |   |    |
| Количество наблюдений                                | 0  | 0 | 3 | 2 | 5  |
| Взвешенный итог                                      | 0  | 0 | 9 | 8 | 25 |
| Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)             | 42 |   |   |   |    |

Таблица 8.3.  
АНЭИ

| Критерии (Торговое назначение)                       | 1  | 2 | 3  | 4 | 5  |
|------------------------------------------------------|----|---|----|---|----|
| Местоположение                                       |    |   |    |   | 1  |
| Окружение                                            |    |   |    |   | 1  |
| Транспортная доступность                             |    |   |    |   | 1  |
| Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.) |    |   | 1  |   |    |
| Наличие инженерных систем                            |    |   |    | 1 |    |
| Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.) |    |   |    |   | 1  |
| Потенциал роста                                      |    |   | 1  |   |    |
| Уровень предпринимательского дохода                  |    |   | 1  |   |    |
| Экология                                             |    |   |    | 1 |    |
| Особенности зем. участка                             |    |   | 1  |   |    |
| Количество наблюдений                                | 0  | 0 | 4  | 2 | 4  |
| Взвешенный итог                                      | 0  | 0 | 12 | 8 | 20 |
| Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)             | 40 |   |    |   |    |

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.  
АНЭИ

| Функциональное использование объекта  | Суммарный бал по качественному анализу |
|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Офисное назначение                    | 36                                     |
| ПСН (помещения свободного назначения) | 42                                     |
| Торговое назначение                   | 40                                     |

Таким образом, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его в качестве помещений свободного назначения.

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

### **9.1 ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. СЕНТЯБРЬ – ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА**

1. В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня<sup>1</sup> 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).

2. 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/г<sup>2</sup> 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).

3. 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).

4. 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.

5. 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 Сбербанка, 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.

6. 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%).

7. 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).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г3 (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). 9. 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 нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

Таблица 9.1.1

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года           | III кв.21 | III кв.21 / III кв.19 | сент.21 | сент.21 / сент.19 | авг.21 | июл.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  | 2019 |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------|-------------------|--------|--------|----------|---------|-------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                 |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| <b>ВВП*</b>                                     | 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  |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>           |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| <b>Реальная заработная плата</b>                |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| 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    | -     | -    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>             |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| 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     | -     | -    |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                 |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 7,6       | 3,6                   | -       | -                 | -      | -      | 8,5      | -3,5    | -2,4  | 1,7  |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>   |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 8,1       | 3,0                   | -       | -                 | -      | -      | 7,4      | -3,7    | -2,8  | 1,0  |
| <b>Численность рабочей силы</b>                 |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| 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    | -     | -    |
| <b>Численность занятых</b>                      |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| 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    | -     | -    |
| <b>Численность безработных</b>                  |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| 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     | -     | -    |
| <b>Уровень занятости</b>                        |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 59,5      | -                     | 59,6    | -                 | 59,5   | 59,5   | 59,3     | 58,9    | -     | -    |
| <b>Уровень безработицы</b>                      |           |                       |         |                   |        |        |          |         |       |      |
| 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.

По материалам сайта Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru>.

## 9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В ПО ИТОГАМ I-ГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА

<sup>1</sup>Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

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

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

- Север.

<sup>1</sup> <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

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

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

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

*Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД*

| Экономическая зона МР             | Направления от МКАД, которым представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Крупные населенные пункты и районы МР, которым представлено направление                               | Шоссе, которым представлено направление                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| до ≈10 км от МКАД                 | Север                                                        | до ≈10 км                | г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;                                      | Дмитровское (А-104)                                                 |
|                                   | Северо-восток                                                | до ≈10 км                | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный                                                                   | Ярославское (М-8)                                                   |
|                                   | Восток                                                       | до ≈12 км                | г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов                   | Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовицинское                |
|                                   | Юго-восток                                                   | до ≈10 км                | г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;            | Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)                              |
|                                   | Юг                                                           | до ≈10 км                | г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное                            | Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское             |
|                                   | Юго-запад                                                    | до ≈15 км                | г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово                           | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
|                                   | Запад                                                        | до ≈10 км                | г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;                                             | Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)                 |
| от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107) | Северо-запад                                                 | до ≈15 км                | г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки                                              | Ленинградское (М-10)                                                |
|                                   | Север                                                        | от ≈10 до ≈28 км         | г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово | Дмитровское (А-104)                                                 |
|                                   | Северо-восток                                                | от ≈10 до ≈30 км         | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино                                                     | Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103)           |
|                                   | Восток                                                       | от ≈10 до ≈38 км         | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино      | Горьковское (М-7); Носовицинское; Кудинское                         |
|                                   | Юго-восток                                                   | от ≈10 до ≈40 км         | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино                                                 | Новорижское (М-5); Егорьевское (Р-105)                              |
|                                   | Юг                                                           | от ≈10 до ≈28 км         | г. Домодедово; г. Подольск; г. Кшиновск                                                               | Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское             |
|                                   | Юго-запад                                                    | от ≈10 до ≈28 км         | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Готлибово                                                      | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
|                                   | Запад                                                        | от ≈10 до ≈32 км         | г. Звенигород; с. Павловская Слобода; пгт. Истрин; г. Дедовск                                         | Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)                 |
|                                   | Северо-запад                                                 | от ≈10 до ≈28 км         | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград                                                                | Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)                             |

## ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

|                                  |               |                    |                                                                 |                                                 |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| от ММК (А-107) до<br>МБК (А-108) | Север         | от ≈28 до ≈55 км.  | г.Дмитров; г.Яхрома                                             | Дмитровское (А-104)                             |
|                                  | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км.  | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет;<br>г.Красноармейск     | Ярославское (М-8)                               |
|                                  | Восток        | от ≈38 до ≈68 км.  | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электротгорск;           | Горьковское (М-7); Носовинское                  |
|                                  | Юго-восток    | от ≈40 до ≈65 км.  | г.Куровское; Липино-Дулево                                      | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)        |
|                                  | Юг            | от ≈28 до ≈62 км.  | г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск                   | Смоленское (М-2)                                |
|                                  | Юго-запад     | от ≈28 до ≈67 км.  | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино                                 | Киевское (М-3); Минское (М-1)                   |
|                                  | Запад         | от ≈32 до ≈66 км.  | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково                           | Новорязанское (М-9); Волоколамское              |
| за пределами МБК<br>(А-108)      | Северо-запад  | от ≈28 до ≈68 км.  | г.Истра; г.Руза                                                 | Ленинградское (М-10)                            |
|                                  | Север         | от ≈55 до ≈125 км. | г.Солнечногорск; г.Клин                                         | Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112 |
|                                  | Северо-восток | -                  | г.Дубна; г.Талдом                                               | -                                               |
|                                  | Восток        | от ≈68 до ≈143 км. | г.Шатура; г.Роспаль                                             | Автомобильная дорога Р-106                      |
|                                  | Юго-восток    | от ≈65 до ≈145 км. | г.Коломна; г.Духовицы                                           | Новорязанское (М-5)                             |
|                                  | Юг            | от ≈62 до ≈155 км. | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт. Серебряные Пруды;<br>Зарайск | М-4 «Дон»; Смоленское (М-2)                     |
|                                  | Юго-запад     | от ≈67 до ≈137 км. | г.Можайск; г.Верея                                              | Минское (М-1)                                   |
|                                  | Запад         | от ≈66 до ≈140 км. | г.Волоколамск; пгт. Шаховская                                   | Новорязанское (М-9); Волоколамское              |
|                                  | Северо-запад  | -                  | -                                                               | -                                               |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

**Помещения свободного назначения (ПСН).** К помещениям свободного назначения были отнесены помещения **нежилого** назначения, расположенные в **жилых** домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объект оценки согласно своему местоположению выводам АННЭИ располагается в экономической зоне «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» в восточном направлении и относится к ПСН (помещения свободного назначения).

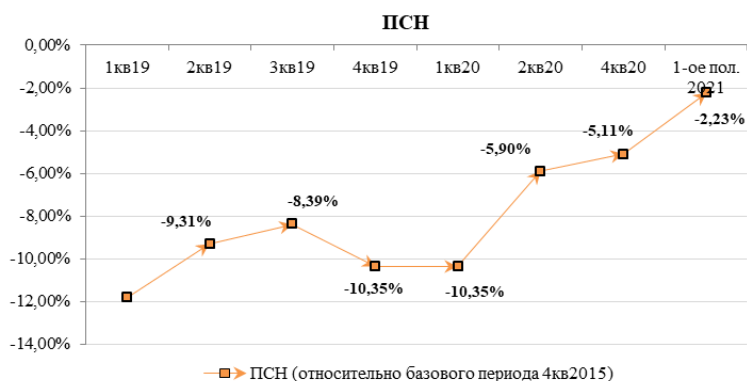
## Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости

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

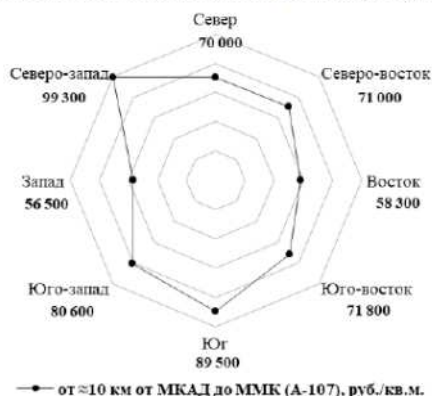
| Направление      | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ                           |
|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Север            | 40 000                         | 97 100                          | 70 000                         | г. Лобня, пгт. Некрасовский, д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово |
| Северо-восток    | 24 400                         | 123 400                         | 71 000                         | г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково; г. Фрязино                                                     |
| Восток           | 21 000                         | 110 300                         | 58 300                         | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино      |
| Юго-восток       | 26 000                         | 128 700                         | 71 800                         | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино                                                 |
| Юг               | 31 600                         | 128 900                         | 89 500                         | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск                                                               |
| Юго-запад        | 25 800                         | 157 100                         | 80 600                         | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно                                                       |
| Запад            | 25 500                         | 114 100                         | 56 500                         | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск                                        |
| Северо-запад     | 50 000                         | 180 900                         | 99 300                         | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград                                                                |
| Среднее значение | 30 500                         | 130 100                         | 74 600                         | -                                                                                                     |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



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 западном направлении 56 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 99 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 74 600 руб./кв.м.

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

**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».

## Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ                          |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Север               | 4 200                              | 24 000                              | 10 900                             | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово |
| Северо-восток       | 4 500                              | 24 000                              | 9 900                              | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                                        |
| Восток              | 3 800                              | 22 800                              | 10 300                             | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Моино           |
| Юго-восток          | 3 600                              | 24 000                              | 10 800                             | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                                                    |
| Юг                  | 4 200                              | 25 900                              | 12 300                             | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск                                                                 |
| Юго-запад           | 4 700                              | 23 600                              | 12 500                             | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голишино                                                          |
| Запад               | 3 900                              | 19 200                              | 10 100                             | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                                          |
| Северо-запад        | 5 400                              | 30 000                              | 13 800                             | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград                                                               |
| Среднее значение    | 4 300                              | 24 200                              | 11 300                             | -                                                                                                    |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северо-восточном направлении 9 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 13 800 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300 руб./кв.м./год.

**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/год | 14 300            | 11 300                           | 9 000                         | 7 900                    |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ  | -                 | -20,98%                          | -20,35%                       | -12,22%                  |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ        | -                 | -20,98%                          | -37,06%                       | -44,76%                  |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Выводы:**

- Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов — и особенно иностранных — на рынке.
- Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов, вероятнее всего, будут демонстрировать отрицательную динамику.
- Средневзвешенная цена по ПСН в г. Электросталь составила 58 300 руб./кв.м. с НДС. После некоторого снижения цен в середине 2021 года на рынке продажи коммерческой недвижимости наметилась положительная динамика.
- Средневзвешенная ставка аренды по офисным объектам в г. Электросталь составила 10 300 руб./кв.м в год с НДС. Ставки аренды постепенно возвращаются к докризисным значениям.

По материалам: <https://pfagroup.ru/>.

## 10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

- с точки зрения затрат;
- с точки зрения рыночных продаж аналогичных объектов;
- с точки зрения дохода.

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 (п. 11 ФСО №1).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1):

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный покупатель при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью выберет с целью покупки объект с наименьшей ценой.

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем

взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО №1).

### **Обоснование выбора подходов**

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.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта – доходного и сравнительного.

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

**Доходный подход** применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Сравнительный подход** применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, экспонирующихся на рынке коммерческой недвижимости, что подтверждается ссылками на источники информации.

**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 (ФСО № 7).

Принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка недвижимости.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход.

На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

## **11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ**

### **11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за один кв. м., к которым далее применяются корректировки с тем, чтобы учесть отличия в характеристиках оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи за один кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка, либо его недостаточной развитости, а также, в ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости обладает исключительными экономическими выгодами, либо обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Источниками информации для проведения сравнительного анализа являются риэлторские компании, государственные источники (БТИ и т.п.), публикации (газеты, журналы и т.п.), а также лица, непосредственно участвующие в сделках по какому-либо из аналогичных объектов недвижимости.

**Правило корректировок цен сравнимых объектов:**

Корректируется цена сравнимого объекта для отражения параметров оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Основные элементы сравнения при оценке недвижимости сравнительным подходом:

1. Переданные права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Условия рынка (дата продажи)
5. Месторасположение объекта
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Использование
9. Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в указанном порядке, последующие – могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах.

Мы обратились к рынку, основываясь на данных интернет-изданий, агентств недвижимости г. Электросталь и провели анализ предложений близких по характеристикам объектов. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости. Характеристики объектов сравнения и принт-скрины источников информации представлены в Приложении.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор цен за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объектов оценки. В качестве стоимости единицы площади объекта оценки принята средневзвешенная цена 1 кв.м.

**Таблица 11.1.1.**

**Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

| Наименование                          | Объект оценки                                  | Аналог 1                                                                                                                  | Аналог 2                                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                   | -                                              | <a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/27877413/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/27877413/</a> | <a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/257325352/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/257325352/</a> | <a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/253837446/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/253837446/</a> |
| Месторасположение объекта             | МО, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а | МО, г. Электросталь, мкр. Восточный, ул. Карла Маркса, 26                                                                 | МО, г. Электросталь, мкр. Восточный, ул. Корнеева, 6                                                                        | МО, г. Электросталь, мкр. Южный, ул. Красная, 82                                                                            |
| Цена аналога, руб., с НДС             | -                                              | 4 920 000                                                                                                                 | 4 300 000                                                                                                                   | 5 400 000                                                                                                                   |
| Цена аналога, руб., без НДС           | -                                              | 4 100 000                                                                                                                 | 3 583 333                                                                                                                   | 4 500 000                                                                                                                   |
| Дата информации                       | ноя.21                                         | окт.21                                                                                                                    | окт.21                                                                                                                      | окт.21                                                                                                                      |
| Общая площадь, кв.м                   | 258,4                                          | 129,0                                                                                                                     | 76,6                                                                                                                        | 75,0                                                                                                                        |
| Описание объектов                     | Помещение ПСН                                  | Помещение ПСН                                                                                                             | Помещение ПСН                                                                                                               | Помещение ПСН                                                                                                               |
| Этаж расположения                     | 1 этаж                                         | 4 этаж                                                                                                                    | 1 этаж                                                                                                                      | 1 этаж                                                                                                                      |
| Линия домов                           | 2-я линия (внутриквартально)                   | 1я линия некрупной второстепенной улицы                                                                                   | 1я линия некрупной второстепенной улицы                                                                                     | 1я линия некрупной второстепенной улицы                                                                                     |
| Наличие отдельного входа              | Имеется                                        | Имеется                                                                                                                   | Имеется                                                                                                                     | Имеется                                                                                                                     |
| Наличие парковки                      | Стихийная на прилегающей территории            | Стихийная на прилегающей территории                                                                                       | Стихийная на прилегающей территории                                                                                         | Стихийная на прилегающей территории                                                                                         |
| Уровень отделки                       | Стандарт                                       | Стандарт                                                                                                                  | Стандарт                                                                                                                    | Стандарт                                                                                                                    |
| Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС      | -                                              | 31 783                                                                                                                    | 46 780                                                                                                                      | 60 000                                                                                                                      |
| Корректировка на завершенность сделки | -                                              | -12,17%                                                                                                                   | -12,17%                                                                                                                     | -12,17%                                                                                                                     |
| Цена после корректировки, руб.        | -                                              | 27 915                                                                                                                    | 41 087                                                                                                                      | 52 698                                                                                                                      |

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

| Наименование                                                        | Объект оценки    | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------|----------|----------|
| Корректировка на линию домов                                        |                  | -9,91%   | -9,91%   | -9,91%   |
| Цена после корректировки, руб.                                      | -                | 25 149   | 37 015   | 47 476   |
| Корректировка на этаж                                               | -                | 8,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Цена после корректировки, руб.                                      | -                | 27 161   | 37 015   | 47 476   |
| Корректировка на наличие организованной парковки                    | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Цена после корректировки, руб.                                      | -                | 27 161   | 37 015   | 47 476   |
| Корректировка на площадь помещений                                  | -                | 0,00%    | -12,00%  | -12,00%  |
| Цена после корректировки, руб.                                      | -                | 27 161   | 32 573   | 41 779   |
| Корректировка на состояние помещений, руб. кв.м.                    | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Цена после корректировки, руб. без НДС                              | -                | 27 161   | 32 573   | 41 779   |
| Сумма абсолютных величин корректировок                              | -                | 30,08%   | 34,08%   | 34,08%   |
| Коэффициент соответствия объекту анализа                            | -                | 3,27     | 2,88     | 2,88     |
| Вес аналога с учетом коэффициента соответствия                      | -                | 0,36     | 0,32     | 0,32     |
| Взвешенная цена аналога, руб.                                       | -                | 9 778    | 10 423   | 13 369   |
| <b>Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб. без НДС</b>   | <b>33 570</b>    | -        | -        | -        |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС</b> | <b>8 674 000</b> | -        | -        | -        |

## Определение корректировок

Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

**Корректировка на права.** В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

**Корректировка на условия финансирования сделки.** Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Величина корректировки составляет 0%.

**Корректировка на условия продажи.** Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Величина корректировки составляет 0%.

**Корректировка на завершенность сделки.** Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в октябре-ноябре 2021 г.

Согласно данным Справочника ABN-Group<sup>2</sup> для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения скидка на торг (уторговывание) находится в диапазоне 9,1% - 15,24%, значение корректировки соответствует среднему значению диапазона, а именно -12,17%.

**Корректировка на рыночные условия (дата продажи).** Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на октябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 08 ноября 2021 года. Корректировка не требуется.

**Корректировка на местоположение.** Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае корректировка не требуется, все объекты расположены в центральной части города.

**Корректировка на линию домов.** Для расчета коэффициентов корректировки используются данные таблицы из Справочника ABN-Group<sup>2</sup>:

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                       | СРЕДНЕЕ<br>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 не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,11                | 1,06                   | 1,19 |

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 11.1.2

Расчет корректировки на линию домов

| Наименование                    | Объект оценки                   | Аналог 1                                       | Аналог 2                                       | Аналог 3                                       |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Линия домов                     | 2-я линия<br>(внутриквартально) | 1я линия не крупной<br>второстепенной<br>улицы | 1я линия не крупной<br>второстепенной<br>улицы | 1я линия не крупной<br>второстепенной<br>улицы |
| Коэффициент<br>корректировки    | 1,00                            | 1,11                                           | 1,11                                           | 1,11                                           |
| Корректировка<br>линию домов, % | -                               | -9,91%                                         | -9,91%                                         | -9,91%                                         |

**Корректировка на состояние здания.** В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

**Назначение (тип) помещений.** Стоимость нежилых помещений зависит от количества возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания, склада и т. п.), то есть, чем шире сфера возможного использования, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 0-15%. В нашем случае помещения однотипны, корректировка не применялась.

**Корректировка на этаж расположения.** Для расчета коэффициентов корректировки используются данные таблицы из Справочника ABN-Group<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», 11.01.2021

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                      | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале           | 1,21                | 1,15                   | 1,29 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе            | 1,13                | 1,08                   | 1,17 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше   | 1,08                | 1,05                   | 1,11 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 11.1.3

Расчет корректировки на этаж расположения

| Наименование              | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Этаж расположения         | 1 этаж        | 4 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   |
| Коэффициент корректировки | 1,00          | 1,08     | 1,00     | 1,00     |
| Корректировка на этаж, %  |               | 8,00%    | 0,00%    | 0,00%    |

**Корректировка на наличие отдельного входа в помещение.** Стоимость нежилых помещений зависит от наличия в них дополнительных элементов инфраструктуры (отдельный вход, охрана, и др.), то есть, чем больше предлагаемых дополнительных опций, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 5-10%. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

**Корректировка на общую площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для аналогичных помещений. Для расчета коэффициентов корректировки используются данные таблицы из Справочника ABN-Group<sup>2</sup>:

|               | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |         |         |          |           |           |       |
|---------------|----------------|-----------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|               |                | <100            | 100–300 | 300–500 | 500–1000 | 1000–2000 | 2000–5000 | 5000> |
| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | <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  |

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 11.1.4

Расчет корректировки на общую площадь

| Наименование                       | Объект оценки | Аналог 1      | Аналог 2   | Аналог 3   |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Площадь, кв. м                     | 258,40        | 129,00        | 76,60      | 75,00      |
| Ценовой интервал, кв. м            | 100-300 кв. м | 100-300 кв. м | <100 кв. м | <100 кв. м |
| Коэффициент корректировки          | -             | 1,00          | 0,88       | 0,88       |
| Корректировка на площадь помещений | -             | 0,00%         | -12,00%    | -12,00%    |

**Состояние помещений.** Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки.

Все помещения объекта оценки и аналогов находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных цен аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия  $j$ -того аналога объекту оценки определялся по формуле

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$  – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по  $i$ -тому критерию, суммирование ведется по всем  $n$  процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

$K_j$  – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем  $m$  аналогам.

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, округленно составляет 8 674 000 руб.**

## 11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- **метод прямой капитализации дохода** (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- **метод дисконтирования денежных потоков** (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации дохода, поскольку эксплуатация объекта осуществляется в качестве налаженного, стабильного бизнеса.

Процедура расчетов методом капитализации дохода:

1. На первом этапе определяется ожидаемый полный годовой доход от эксплуатации объекта оценки (потенциальный валовой доход - ПВД).
2. Далее рассчитывается доход от объекта с учетом возможных потерь от неплатежей и незагрузки объекта (действительный валовой доход - ДВД).
3. Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД), равный ДВД с учетом операционных расходов и резерва на замещение.

4. Рассчитывается ставка капитализации.
5. Рыночная стоимость объекта рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, расчет ставки капитализации, а также анализ других предположений, реализованных в доходном подходе.

## ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ

В рамках настоящего исследования определяется величина годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта в составе:

Помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер - 50:46:0020202:370, адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. В предыдущих частях настоящего Отчета определена рыночная стоимость объекта, составляющая положительную величину, что характеризует объект как востребованный рынком. Объект оценки не относится к объектам социальной недвижимости, следовательно, получение дохода является единственной разумной мотивацией инвестора.

В данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта в соответствии с результатами АНЭИ является коммерческая эксплуатация оцениваемого объекта. Очевидно, что способность любого объекта, относящегося к коммерческой недвижимости, приносить доход характеризуется сроком его экономической жизни.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>):

Таблица 11.2.1

### Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

| Группа зданий | Конструкция зданий                                                                                                                                                                         | Срок службы, лет |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| I             | Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами                                                                                  | 175              |
| II            | Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам | 150              |
| III           | Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.                                                               | 125              |
| IV            | Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.                                                                    | 100              |

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

## ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

$C_a$  – годовая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

## ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную доходность объекта оценки на основе расчета величины годовой арендной ставки для аналогичных объектов.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения аналогичного назначения в г. Электросталь, имеющие сходные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды ПСН помещений г. Электросталь и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта, полученная величина арендной платы соответствует величине потенциального валового дохода.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- общая площадь;
- элементы инфраструктуры.

В ходе мониторинга рынка были отобраны аналоги, сопоставимые с оцениваемыми помещениями по основным ценообразующим факторам.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор величин арендной платы за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объекта оценки. В качестве величины рыночной ставки аренды объекта оценки принята средневзвешенная величина.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки приведен ниже:

**Таблица 11.2.2**

### Определение потенциального валового дохода

| Наименование                              | Объект                                                                 | Аналог 1                                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник                                  | -                                                                      | <a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/260865580/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/260865580/</a> | <a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/258217089/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/258217089/</a> | <a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/262715298/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/262715298/</a> |
| Местоположение                            | МО,<br>г. Электросталь, пр.<br>Чернышевского, д.<br>20а                | МО, г.<br>Электросталь, мкр.<br>Центральный, ул.<br>Советская, 20/35                                                        | МО, г.<br>Электросталь,<br>мкр.<br>Центральный,<br>ул. Николаева,<br>28                                                     | МО, г.<br>Электросталь, мкр.<br>Центральный, ул.<br>Советская, 20/35                                                        |
| Описание объекта                          | Помещение ПСН                                                          | Помещение ПСН                                                                                                               | Помещение ПСН                                                                                                               | Помещение ПСН                                                                                                               |
| Линия домов                               | 2-я линия<br>(внутриквартально)                                        | 1я линия некрупной<br>второстепенной<br>улицы                                                                               | 1я линия<br>некрупной<br>второстепенной<br>улицы                                                                            | 1я линия<br>некрупной<br>второстепенной<br>улицы                                                                            |
| Этаж расположения                         | 1этаж                                                                  | 1 этаж                                                                                                                      | 1 этаж                                                                                                                      | 1 этаж                                                                                                                      |
| Наличие отдельного входа                  | Имеется                                                                | Имеется                                                                                                                     | Имеется                                                                                                                     | Имеется                                                                                                                     |
| Условия аренды                            | Условно:<br>эксплуатационные<br>расходы включены в<br>стоимость аренды | Эксплуатационные<br>расходы не<br>включены в<br>стоимость аренды                                                            | Эксплуатационные<br>расходы не<br>включены в<br>стоимость<br>аренды                                                         | Эксплуатационные<br>расходы не<br>включены в<br>стоимость аренды                                                            |
| Вид права                                 | Право аренды                                                           | Право аренды                                                                                                                | Право аренды                                                                                                                | Право аренды                                                                                                                |
| Дата информации                           | ноя.21                                                                 | окт.21                                                                                                                      | окт.21                                                                                                                      | окт.21                                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м                      | 258,4                                                                  | 100,0                                                                                                                       | 16,8                                                                                                                        | 40,0                                                                                                                        |
| Состояние объектов                        | Стандарт                                                               | Стандарт                                                                                                                    | Стандарт                                                                                                                    | Стандарт                                                                                                                    |
| Арендная ставка,<br>руб./кв.м/год с НДС   | -                                                                      | 9 360                                                                                                                       | 12 000                                                                                                                      | 12 600                                                                                                                      |
| Арендная ставка,<br>руб./кв.м/год без НДС | -                                                                      | 7 800                                                                                                                       | 10 000                                                                                                                      | 10 500                                                                                                                      |

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

| Наименование                                                                      | Объект           | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|----------|----------|
| Корректировка на учет эксплуатационных расходов в составе арендной ставки         | -                | 2 566    | 2 566    | 2 566    |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              |                  | 10 366   | 12 566   | 13 066   |
| Корректировка на завершенность сделки                                             | -                | -12,52%  | -12,52%  | -12,52%  |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 9 068    | 10 993   | 11 430   |
| Корректировка на удаленность от метро                                             | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 9 068    | 10 993   | 11 430   |
| Корректировка на расположение относительно красной линии                          | -                | -9,91%   | -9,91%   | -9,91%   |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 8 170    | 9 903    | 10 297   |
| Корректировка на этаж                                                             | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 8 170    | 9 903    | 10 297   |
| Корректировка на площадь объекта                                                  | -                | 0,00%    | -27,00%  | -27,00%  |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 8 170    | 7 229    | 7 517    |
| Корректировка на состояние здания                                                 | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 8 170    | 7 229    | 7 517    |
| Корректировка на наличие организованной парковки                                  | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 8 170    | 7 229    | 7 517    |
| Корректировка на состояние помещений                                              | -                | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м в год                              | -                | 8 170    | 7 229    | 7 517    |
| Сумма абсолютных величин корректировок после внесения экономической корректировки | -                | 22,43%   | 49,43%   | 49,43%   |
| Коэффициент соответствия объекту анализа                                          | -                | 5,41     | 2,45     | 2,45     |
| Вес аналога с учетом коэффициента соответствия                                    | -                | 0,52     | 0,24     | 0,24     |
| Взвешенная цена аналога, руб.                                                     | -                | 4 248    | 1 735    | 1 804    |
| <b>Арендная ставка, руб./кв.м в год без НДС</b>                                   | <b>7 787</b>     | -        | -        | -        |
| <b>Арендная ставка за объект оценки, рублей в год без НДС, КР</b>                 | <b>2 012 000</b> | -        | -        | -        |

### Определение корректировок

Все корректировки применены аналогично корректировкам, рассчитанным в сравнительном подходе применительно к помещениям.

**Корректировка на учет эксплуатационных расходов в составе арендной ставки.** Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 28, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2021г.) средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений составляют:

| № п/п       | Город/ Класс                                 | А             | В             | С             |
|-------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>1</b>    | <b>Москва*</b>                               |               |               |               |
| <b>1.1.</b> | <b>Офисные помещения:</b>                    |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 9 198         | 6 870         | 4 912         |
|             | Эксплуатационные расходы                     | 6 249         | 4 956         | 3 120         |
| <b>1.2.</b> | <b>Торговые помещения</b>                    |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 9 880         | 8 290         | 6 170         |
|             | Эксплуатационные расходы                     | 6 982         | 5 430         | 4 256         |
| <b>1.3.</b> | <b>Производственно - складские помещения</b> |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 3 451         | 3 155         | 2 238         |
|             | Эксплуатационные расходы                     | 2 605         | 2 340         | 1 680         |
| <b>2</b>    | <b>Санкт/Петербург</b>                       |               |               |               |
| <b>2.1.</b> | <b>Офисные помещения</b>                     |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 7 581         | 6 378         | 4 169         |
| <b>2.2.</b> | <b>Торговые помещения</b>                    |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 8 260         | 6 642         | 5 243         |
| <b>2.3.</b> | <b>Производственно - складские помещения</b> |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 2 532         | 2 266         | 1 625         |
|             | Эксплуатационные расходы                     | 1 970         | 1 755         | 1 122         |
| <b>3</b>    | <b>Московская область</b>                    |               |               |               |
| <b>3.1.</b> | <b>Производственно - складские помещения</b> |               |               |               |
|             | Операционные расходы                         | 1 967 – 3 076 | 1 634 – 2 712 | 1 182 – 2 233 |

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расчет величины эксплуатационных расходов для помещений ПСН кл. С, расположенных в Московской области, приведен в таблице ниже:

**Таблица 11.2.3**  
**Расчет величины эксплуатационных расходов**  
**для помещений ПСН кл. С, расположенных в Московской области**

| Тип помещений                  | Средняя годовая величина расходов, руб./ кв./ в год с НДС | Средняя годовая величина расходов для ПСН в г. Москва, руб./ кв./ в год с НДС | снижение для МО | Средняя годовая величина расходов для ПСН в МО, руб./ кв./ в год с НДС | Средняя годовая величина расходов для ПСН в МО, руб./ кв./ в год без НДС |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| для офисных помещений класс С  | 3 120                                                     | 3 688                                                                         | -16,5%          | 3 079                                                                  | 2 566                                                                    |
| для торговых помещений класс С | 4 256                                                     |                                                                               |                 |                                                                        |                                                                          |

Так, величина эксплуатационных расходов для помещений ПСН кл. С, расположенных в Московской области, составляет 2 566 руб./ кв. м/ год без НДС. Для данных расчетов принимается, что арендная ставка объекта оценки включает эксплуатационные расходы в отличие от арендной

ставки аналогов, следовательно, для всех аналогов корректировка составит + 2 566 руб./ кв. м/ год без НДС.

**Корректировка на завершенность сделки.** Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в октябре 2021 г.

Согласно данным Справочника ABN-Group<sup>2</sup> для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения скидка на торг (уторговывание) находится в диапазоне 8,92% - 16,03%, значение корректировки соответствует среднему значению диапазона, а именно -12,52%

**Корректировка на дату.** Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на ноябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 08 ноября 2021года. Корректировка не требуется.

**Корректировка на местоположение** Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю.

**Корректировка на расположение относительно красной линии.** Для расчета коэффициентов корректировки используются данные таблицы из Справочника ABN-Group<sup>2</sup>:

| 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 не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,11             | 1,06                   | 1,19 |

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.4

Расчет корректировки на линию домов

| Наименование              | Объект оценки                | Аналог 1                                 | Аналог 2                                 | Аналог 3                                 |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Линия домов               | 2-я линия (внутриквартально) | 1я линия не крупной второстепенной улицы | 1я линия не крупной второстепенной улицы | 1я линия не крупной второстепенной улицы |
| Коэффициент корректировки | 1,00                         | 1,11                                     | 1,11                                     | 1,11                                     |
| Коррекция линию домов, %  | -                            | -9,91%                                   | -9,91%                                   | -9,91%                                   |

**Корректировка на состояние здания.** По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировки на состояние здания приведены в Таблице.

Таблица 11.2.5

Корректировка на состояние здания

| Наименование объектов                                                         | Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекты в удовлетворительном состоянии |                        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|
|                                                                               | Среднее значение                                                                                                                      | Доверительный интервал |      |
| Торговые объекты г. Москва                                                    | 0,80                                                                                                                                  | 0,75                   | 0,86 |
| Торговые объекты города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб) | 0,85                                                                                                                                  | 0,80                   | 0,90 |
| Торговые объекты города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек                  | 0,80                                                                                                                                  | 0,84                   | 0,86 |

В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

**Корректировка на этаж расположения.** В данном случае все объекты-аналоги расположены на первом этаже. Помещения объекта оценки также расположены на 1 этаже, корректировка не требуется.

**Корректировка на площадь помещений.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для аналогичных помещений. Для расчета коэффициентов корректировки используются данные таблицы из Справочника ABN-Group<sup>2</sup>:

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ,<br>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  |

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.6  
Расчет корректировки на общую площадь

| Наименование                       | Объект оценки | Аналог 1      | Аналог 2   | Аналог 3   |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Площадь, кв. м                     | 258,40        | 100,00        | 16,80      | 40,00      |
| Ценовой интервал, кв. м            | 100-300 кв. м | 100-300 кв. м | <100 кв. м | <100 кв. м |
| Коэффициент корректировки          | -             | 1,00          | 0,73       | 0,73       |
| Корректировка на площадь помещений | -             | 0,00%         | -27,00%    | -27,00%    |

**Состояние помещений** Состояние помещений влияет на величину арендной ставки. В данном случае объект оценки и аналоги находятся в хорошем состоянии «стандарт», корректировка равна нулю.

Опираясь на результаты проведенного анализа, мы приходим к следующему заключению:

- Размер рыночной годовой арендной ставки за объект оценки, полученный на основании сравнительного подхода, без учета НДС и без учета коммунальных платежей расходов составляет: **7 787 руб./ кв. м в год**;
- Размер рыночной годовой арендной платы за объект оценки, полученный на основании сравнительного подхода, без учета НДС и без учета коммунальных платежей составляет **2 012 000 рублей**.

Потенциальный валовой доход представляет собой произведение средней ставки арендной платы в год на общую площадь сдаваемых в аренду помещений.

## ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

### Неполная загрузка и потери от неплатежей

Часто арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов, при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей.

По данным Справочника ABN-Group<sup>2</sup> потери от недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД, находятся в диапазоне 14,27 – 25,04 %, для расчетов принимается среднее значение, равное 19,23% от ПВД.

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                       | СРЕДНЕЕ<br>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 |

## ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход представляет собой полученный действительный доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

### Определение операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ или услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

- **постоянные:**
  - налог на недвижимость (имущество);
  - капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
  - расходы на страхование.
- **переменные:**
  - премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
  - расходы на оплату коммунальных услуг;
  - расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории и дератизацию и дезинфекцию;
  - расходы на охрану;
  - прочие расходы.

Значение величины операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода), по данным Справочника ABN-Group<sup>2</sup> составляет 16,86 – 24,02%, для расчетов принимается среднее значение, равное 19,13% (от потенциального валового дохода):

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                  | СРЕДНЕЕ<br>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 |

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Ставка капитализации отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском. Для определения ставки капитализации существует метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

Как известно, этот метод предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же

касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

На текущий момент фактически ставка дисконтирования оказывается ниже банковской ставки, и никаких противоречий с точки зрения оценочного процесса здесь нет. Необходимые для нормального развития экономики соотношения между ставкой дисконтирования и банковской ставкой по кредитам восстановятся тогда, когда рынок придет в равновесие: арендные ставки вырастут по отношению к ценам, а ожидания рынка в отношении роста рыночных цен, и это позволит кредитным организациям снижать процентные ставки, а инвесторам использовать заемные средства.

Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих, сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, при определении ставки капитализации следует исходить из сделок по рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

Следует отметить, что коэффициент капитализации по смыслу близок к текущей отдаче. Поэтому в качестве коэффициента капитализации обычно используют величину текущей отдачи - доходности, рассчитанную на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции).

И, что особенно важно, с точки зрения Оценщика, рынок не ожидает увеличения отдачи от инвестиций в недвижимость в ближайшее время.

По данным Справочника ABN-Group<sup>2</sup> диапазон коэффициента капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД, оставляет 11,52 – 15,74%:

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                             | СРЕДНЕЕ<br>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 |

Таким образом, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого офисного помещения разумно принять на уровне среднего значения диапазона в размере 13,28%.

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

**C** – рыночная стоимость объекта ;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**R** – ставка капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 11.2.7

**Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации**

| Наименование                                                              | Единицы измерения | Норматив | Показатель       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|------------------|
| Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади | руб.              | -        | 2 012 000        |
| Возможные потери и недозагрузка                                           | %                 | 19,23%   | 386 908          |
| Действительный валовой доход                                              | руб.              | -        | 1 625 092        |
| Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД                 | %                 | 19,13%   | 384 896          |
| Чистый операционный доход за год                                          | руб.              | -        | 1 240 197        |
| Ставка капитализации, %                                                   | %                 | 13,3%    | 13,28%           |
| <b>Справедливая стоимость объекта, округленно, без НДС</b>                | руб.              | -        | <b>9 339 000</b> |

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, округленно составляет 9 339 000 руб.

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1

Результаты трех подходов к оценке справедливой стоимости без НДС, руб.

| Наименование подхода | Результат подхода |
|----------------------|-------------------|
| Затратный подход     | Не применялся     |
| Сравнительный подход | 8 674 000         |
| Доходный подход      | 9 339 000         |

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Он является наиболее эффективным в тех случаях, когда анализируются ценовые и технические параметры объектов, имеющих соизмеримую полезность, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

В данном случае объектом оценки являются помещения коммерческого назначения, пользующиеся достаточным спросом на рынке. Кроме того, при расчете стоимости объекта удалось подобрать достаточное количество аналогов, приближенных по своим параметрам к объекту оценки.

Поэтому, считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, весовой коэффициент 0,5.

Доходный подход является достаточно объективным инструментом в тех случаях, когда объект недвижимости функционирует и способен приносить прибыль.

## ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Учитывая то, что найденные на рынке аналоги по сдаваемым в аренду помещениям адекватны объекту оценки, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,5.

В результате анализа имеющейся информации, принимая во внимание ее достоверность, сопоставимость, а также цели оценки, при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты стоимости имущества:

Таблица 12.2  
Согласование результатов

| Наименование                  | Справедливая стоимость, руб. | Удельный вес |
|-------------------------------|------------------------------|--------------|
| Затратный                     | Не применялся                | 0,0          |
| Сравнительный                 | 8 674 000                    | 0,5          |
| Доходный                      | 9 339 000                    | 0,5          |
| <b>Справедливая стоимость</b> | <b>9 007 000</b>             |              |

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

**Справедливая стоимость объекта оценки:**

помещение общей площадью 258,4 кв.м, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер - 50:46:0020202:370,

адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03;  
по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021года округленно составляет, без учета НДС:

**9 007 000**

(Девять миллионов семь тысяч) рублей.

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич



### 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

#### **Законодательные и нормативно – правовые документы**

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».

#### **Методическая литература**

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
9. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов «Оценка недвижимости». М., КНОРУС., 2013 г.
- 10.С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- 11.Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
- 12.Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
- 13.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.
- 14.В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М., 2007г.

#### **Рыночная информация**

Кроме правовых актов и методической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах данного Отчета.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ  
НЕДВИЖИМОСТИ

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 (планы этажей), 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.    |                   |

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Раздел 2 Лист 2

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 Пасевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"                                                                                                                                                                                              |
| 2                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1               | Общая долевая собственность<br>50-50-46/034/2011-335<br>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 пассивным инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", выдан 23.06.2011<br>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным 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.    |                   |



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.    |                   |

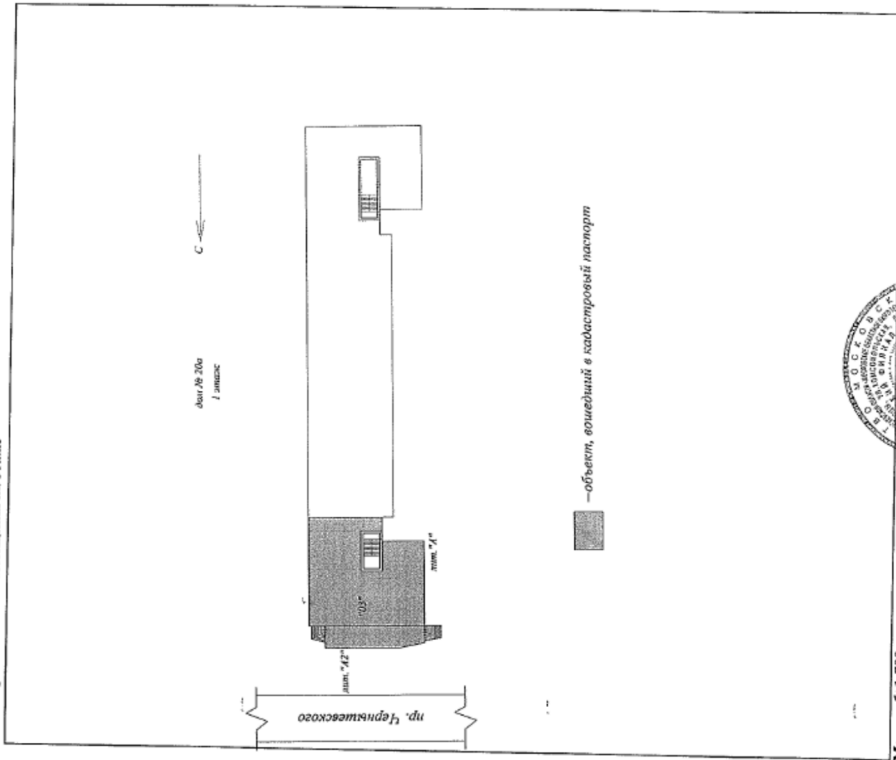


# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)  
2. План расположения помещения на этаже

341:100-1919/03



Масштаб 1:700

Руководитель комплексной производственной группы  
"Электростальского филиала ГУНМО МОБТИ"  
Скоржевская М.В.  
(подпись) (инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)  
1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

341:100-1919/03

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1.3. Общая площадь помещения кв. м.  
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации Московская область  
Район  
Муниципальное образование Тип городского округа  
Населенный пункт Тип Электросталь  
Улица (проспект, переулок и т.д.) Тип Электросталь проезд  
Номер дома Наименование Чернышевского  
Номер корпуса 20А  
Номер строения  
Литера А.42  
Номер помещения (квартиры) 03  
Уточненное описание местоположения

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната (квартира, комната)  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане 03

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: Помещение представляет собой нежилое вспомогательное - пристроенное помещение №03 к п.1 жилого в здании гражданского назначения. Наименование кадастрового объекта составлено на основании технического паспорта ш. № 341:100-1919/03 по состоянию на 06.08.2007 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Электростальский филиал  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы  
"Электростальского филиала ГУНМО МОБТИ"  
Скоржевская М.В.  
(подпись) (инициалы, фамилия)



115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2  
 тел./факс: +7 495 640 12 40  
 www.centrot.ru  
 info@centrot.ru

Исх. № б/н  
 от 29 октября 2021 года

Справка  
 о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости  
 «МАРТ РИЭЛТИ»

| Объект                                                                                                                                                                                                          | Балансовая<br>(первоначальная)<br>стоимость, руб. | Балансовая<br>(остаточная)<br>стоимость, руб.<br>(на 08.11.2021 г.) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Помещение общей площадью 258,4 кв.м.,<br>назначение – нежилое помещение,<br>кадастровый номер – 50:46:0020202:370,<br>адрес: Московская область, г. Электросталь,<br>пр. Чернышевского, д.20а, пом. 03;         | 5 786 000,00                                      | 3 862 676,00                                                        |
| Помещение общей площадью 211,5 кв.м.,<br>назначение объекта – нежилое помещение,<br>адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,<br>Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5,<br>кадастровый номер – 61:44:0050603:204; | 20 901 000,00                                     | 14 416 478,88                                                       |
| Помещение общей площадью 167,5 кв.м.,<br>назначение объекта – нежилое помещение,<br>адрес: г. Москва, ул. Вязовая Маршала, д.7,<br>кадастровый номер – 77:08:0011001:5019.                                      | 25 349 159,32                                     | 17 905 915,64                                                       |

Расчет налога на имущество по вышеперечисленным объектам производится по  
 ставке 2,2% от остаточной стоимости.

Руководитель отдела учета  
 и отчетности - главный бухгалтер  
 АО «Центротраст»  
 ДУ. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»



А.В. Нестерова

## АНАЛОГИ ПРОДАЖА

### Аналог 1

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/227877413/>

**Свободное назначение, 129 м²**  
в торгово-офисном комплексе «Мегалполис»  
Московская область, Электросталь, мкр. Восточный ул. Карла Маркса, 26 На карте  
Горьковское шоссе, 43 км от МКАД Носовкинское шоссе, 52 км от МКАД

**4 100 000 Р**  
31 783 Р за м²

**Агентство Регионального Развития**  
Профи: иже  
Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2016 года  
Еже 85 объявлений

**+7 983 666-95-56**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!  
Е-объявления: только по запросу после звонка  
Помогите сайту, что мы пишем это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

**129 м²** Площадь  
**4 из 4** Этаж  
**Свободно** Помещение

**Описание**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

|        |                |            |                   |
|--------|----------------|------------|-------------------|
| Цена   | 4 100 000 Р    | Налич      | УСН               |
| Служба | 31 783 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Вход            | Отдельный с улицы |
| Парковка        | Наземная          |
| Количество мест | 25                |
| Состояние       | Воспалено         |

в торгово-офисном комплексе «Мегалполис»  
Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, ул. Карла Маркса, 26  
Горьковское шоссе, 43 км от МКАД Носовкинское шоссе, 52 км от МКАД

**Помощь рядом** Инженерная Плановая

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

## Аналог 2

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/257325352/>

**Свободное назначение, 76,6 м²**  
 Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, ул. Корнеева, 6. На карте  
 Горьковского шоссе, 34 км от МКАД, Носовинское шоссе, 51 км от МКАД

**4 300 000 Р**  
 56 136 Р за м²

Андрей Калужский  
 Опытный и профессиональный агент  
 На рынке с 1990 года  
 Репутация 4.9 (около 100 отзывов)

**+7 958 716-28-81**  
**+7 965 186-12-85**

СМС и сообщения в мессенджеры доступны не будут. Закажите звонок или посетите офис агента.

Помогите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Андрей Калужский  
 Нет отзывов

**76,6 м²**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Описание

Продается помещение свободного назначения. В настоящее время это действующий салон красоты с хорошей репутацией и современным (полностью новым) оборудованием и инструментами. Помещение имеет отдельный вход с улицы и может использоваться под разные виды деятельности: магазин, стоматология, медицинский центр, интернет-магазин, пункт выдачи интернет-заказов, аптека и т.д. и т.д. Один собственник. Свободная планировка. Свободно и полноценно ипотекой в банках. Номер лота: 3838025

Наиболее полную информацию находите у владельца объявления

Показать телефон

**Условия сделки**

|        |                |            |                   |
|--------|----------------|------------|-------------------|
| Цена   | 4 300 000 Р    | Налог      | НДС включено      |
| Ставка | 56 136 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия

**Общая информация**

Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, ул. Корнеева, 6  
 Горьковского шоссе, 34 км от МКАД, Носовинское шоссе, 51 км от МКАД

Посмотреть район

Инфраструктура

Планировка

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

### Аналог 3

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/253837446/>

**Свободное назначение, 75 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Электросталь мкр. Южный, Красная ул. 82 На карте  
 Горьковское шоссе, 44 км от МКАД = Носовинское шоссе, 46 км от МКАД

**4 500 000 ₽**  
 60 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

Агентство Регионального Развития  
 Профи РРО  
 Документы агентства проверены  
 Агентство независимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 95 объектов

Показать телефон  
 Написать сообщение

75 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 5 Этаж  
 Свободно Помещение

**Описание**

Помещ-  
 - хорошее состояние  
 - 15 м<sup>2</sup>  
 - колония, горячая вода  
 - есть парковка  
 - охранная сигнализация

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
 Показать телефон

**Условия сделки**

| Цена  | 4 500 000 ₽                | Налог      | УСН               |
|-------|----------------------------|------------|-------------------|
| Средн | 60 000 ₽ за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия

**Общая информация**

Московская область, Электросталь мкр. Южный, Красная ул. 82  
 Горьковское шоссе, 44 км от МКАД = Носовинское шоссе, 46 км от МКАД

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

## АНАЛОГИ АРЕНДА

### Аналог 1

<https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/260865580/>

**Свободное назначение, 100 м²**  
Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, Советская ул., 20/35 На карте  
Горьковское шоссе, 42 км от МКАД Носовихинское шоссе, 50 км от МКАД

65 000 Р/мес.  
7 800 Р за м² в год  
Следить за изменением цены  
УСН. Без комиссии

Агентство Регионального Развития  
Профи: 980  
Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2016 года  
Ещё 65 объектов

+7 983 666-95-56

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан архаичный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

100 м² Площадь  
1 из 5 Этаж  
Свободно Помещение

Описание

- первая линия;
- центр города;
- хорошее состояние;
- отдельный вход;
- два сан узла;
- центральное отопление;
- холодное водоснабжение;
- 15 кВт

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

|                          |                   |                         |            |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|------------|
| Цена                     | 65 000 Р/мес.     | Тип аренды              | -          |
| Ставка                   | 7 800 Р за м²/год | Срок аренды             | Длительный |
| Налог                    | УСН               | Минимальный срок аренды | -          |
| Обеспечительный платеж   | -                 | Арендные каникулы       | -          |
| Коммунальные платежи     | Не включены       | Стоимость парковки      | -          |
| Эксплуатационные расходы | Не включены       | Комиссия от клиента     | -          |
| Предоплата               | -                 |                         |            |

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

## Аналог 2

<https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/258217089/>

**Свободное назначение, 16,8 м²**

Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Некрасова, 28

Кухня - 60 мин. на транспорте  
Горьковского шоссе, 37 км от МКАД - Новосибирское шоссе, 47 км от МКАД

**16 800 Р/мес.**  
12 000 Р за м² в год

Марина Ермолова  
Профи: РЭО  
Доверитель: качество прозрачно  
На рынке с 2007 года  
Еще 33 объявления

**+7 901 221-85-82**

СМС и электронная почта  
Доставлено на Яндекс.Почту  
В объявлении указан контактный номер  
Пожалуйста, помните, что не все объявления на ЦИАН.ИТ являются актуальными

Марина Ермолова  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

**16,8 м²**  
Площадь

**1 из 3**  
Этажи

**Свободно**  
Помещение

**Описание**

Помещение, общей площадью 16,8 кв.м., в центре города, по адресу: г. Электросталь, ул. Некрасова, д. 28. Первый этаж, вид со стороны Горьковского шоссе, с ремонтом. Свободное, деловой клуб. Является предметом аренды: центр города, густонаселенный район, парковка, вид со стороны улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик. От собственника. Без комиссии.

**Возможное назначение**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
[Позвонить сейчас](#)

**Условия сделки**

| Условие                  | Значение               | Тип аренды              | Правовая основа |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| Цена                     | 16 800 руб/мес.        | Срок аренды             | Договорный      |
| Скидки                   | 12 000 руб за м²/год   | Срок аренды             | Договорный      |
| Налог                    | НДС включен, 2 000 руб | Минимальный срок аренды | Договорный      |
| Обеспечительный взнос    | 16 800 руб             | Арендная ставка         | Договорный      |
| Ипотечные платежи        | Не включены            | Срок аренды             | Договорный      |
| Эксплуатационные расходы | Не включены            | Назначение от клиента   | Договорный      |
| Предупреждение           | 1 месяц                |                         |                 |

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Некрасова, 28

Кухня - 60 мин. на транспорте  
Горьковского шоссе, 37 км от МКАД - Новосибирское шоссе, 47 км от МКАД

**Вид помещения**  
Инфраструктура

**План**

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

### Аналог 3

<https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/262715298/>

**Свободное назначение, 40 м²**  
 Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, Советская ул. 24 [На карте](#)  
 Торьковское шоссе, 42 км от МКАД | Носовихинское шоссе, 50 км от МКАД

**35 000 Р/мес.**  
 10 500 Р за м² в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН, без комиссии

**Агентство Регионального Развития**  
 Профи: PRO  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 65 объектов

**+7 983 666-95-56**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.  
 В объявлении подставлен архаичный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**40 м²**  
Площадь

**1 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**Описание**

Основные характеристики и преимущества помещений:

- первая линия;
- хорошее состояние;
- отдельный вход;
- свой санузел;
- центральное отопление;
- телефон, интернет;
- высота потолков 3.10 м;
- густонаселенный район;
- хорошие возможности для рекламной вывески; 8 кВт.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|                          |                    |                         |            |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| Цена                     | 35 000 Р/мес       | Тип аренды              | -          |
| Ставка                   | 10 500 Р за м²/год | Срок аренды             | Длительный |
| Налог                    | УСН                | Минимальный срок аренды | -          |
| Обеспечительный платеж   | -                  | Арендные каникулы       | -          |
| Коммунальные платежи     | Не включены        | Стоимость парковки      | -          |
| Эксплуатационные расходы | Не включены        | Комиссия от клиента     | -          |
| Предоплата               | -                  |                         |            |

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/10206/21</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b><br><b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  <b>АЛЬФА</b><br><b>СТРАХОВАНИЕ</b>                                                                                                                                                       |
| г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 июля 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10206/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713058834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»</b><br>115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я)<br>ИНН 7706858954 / КПП 7705858954                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b><br><b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>10 июля 2021 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>9 июля 2022 г.</b> включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 10 июля 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА.</b><br><b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек)</b><br><b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b><br><i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Российская Федерация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>АО «АльфаСтрахование»<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| в лице Генерального директора, <b>Соловцова Сергея Дмитриевича</b> , действующего на основании Устава                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | в лице Руководителя дирекции страхования ответственности<br>Управления коммерческого страхования Корпоративного блока<br>Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование»<br><b>Москаленко А.С.</b> , действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г. |

Договор (Первоначальное предложение) - 0991R/776/10206/20  
 Исполнитель: Кушнэр О.В., Тел. +7 4957880899, доб. 5435, kushnerov@alfast.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroooo.ru | Web: www.sroooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» января 2008 г. за регистрационным  
номером 003113

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008109-1 от 29.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №008122-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. №015690-3 от 23.11.2018, Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА  
№ 433-098346/20

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.  
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Питническая, 12, стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЯ: 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

|                    | Страхователь     | Страховщик        |
|--------------------|------------------|-------------------|
| электронная почта: | roexpert@mail.ru | prof-msk@ingos.ru |
| телефонная связь:  | +7(910)424-78-72 | +7(499)973-92-03  |

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  
№ 316

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 от 24.04.2020 г.)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

13.08.2020 07:04:49/20

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 10.08.2020 \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

[info@sroooo.ru](mailto:info@sroooo.ru)

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

|                                                                                                                             |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Полное наименование некоммерческой организации                                                                              | Ассоциация «Русское общество оценщиков»                 |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации                                                             | РОО                                                     |
| Место нахождения некоммерческой организации                                                                                 | 105066, г. Москва,<br>1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1 |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)                                                  | Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич      |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 09.07.2007                                              |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков                    | 0003                                                    |

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна  
(495) 531-08-00 (14-19)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

66 листов

С.Д. Столбецов/

