



**ОТЧЕТ [REDACTED] от 20.05.2024 г.**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

<b>ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ</b>	<b>4</b>
<i>Задание на оценку</i>	<i>4</i>
<i>Применяемые стандарты оценки</i>	<i>5</i>
<i>Дата оценки</i>	<i>5</i>
<i>Допущения и ограничительные условия</i>	<i>5</i>
<i>Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i>	<i>7</i>
<i>Основные факты и выводы</i>	<i>8</i>
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>8</b>
<i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	<i>8</i>
<i>Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	<i>9</i>
<i>Общая информация по Объекту оценки</i>	<i>10</i>
<i>Осмотр Объекта оценки</i>	<i>14</i>
<b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
<i>Последовательность определения стоимости Объекта оценки</i>	<i>15</i>
<i>Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки</i>	<i>15</i>
<i>Терминология, основные понятия</i>	<i>16</i>
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>18</b>
<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</i>	<i>18</i>
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты</i>	<i>21</i>
<i>Обзор рынка Объекта оценки</i>	<i>21</i>
<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</i>	<i>24</i>
<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i>	<i>26</i>
<b>2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>27</b>
<i>Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода</i>	<i>27</i>
<i>2.1. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода</i>	<i>28</i>
<i>2.2. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода</i>	<i>29</i>
<i>Выбор подходов к оценке</i>	<i>30</i>
<i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i>	<i>31</i>
<i>Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</i>	<i>32</i>
<b>СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>42</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>44</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА</b>	<b>45</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА</b>	<b>52</b>

Физи- ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Источник: <https://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Объект оценки не имеет функционального износа. Величина функционального износа равна 0%.

Внешний износ — снижение стоимости, вызванное влиянием внешних факторов. В числе внешних факторов — изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, экономической ситуации, изменение ландшафта.

На настоящий момент признаков ухудшения внешних факторов, которые могут повлиять на снижение стоимости недвижимости, выявлено не было. Следовательно, величина внешнего износа равна 0%.

Соответственно, совокупный износ составляет 1%.

\*\* Объект оценки по данным справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание», 01.01.2024 г. может позиционироваться на рынке недвижимости как «офисно-торговый объект свободного и смешанного назначения»:

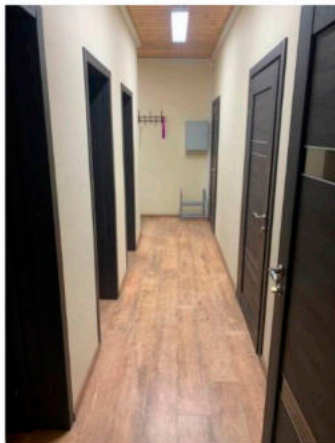
### ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

## Осмотр Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета Оценщик не производил осмотр и фотофиксацию Объекта оценки. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки. Данный факт не отражается на итоговой стоимости Объекта оценки при условии актуальности данных на дату оценки.

Фотоматериалы по объекту недвижимости приведены далее.



### **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки**

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

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

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

## **МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

### ***Последовательность определения стоимости Объекта оценки***

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- a) заключение договора на проведение оценки;
- b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e) составление Отчета об оценке.

### ***Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки***

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников, могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета).

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т. ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## **Терминология, основные понятия**

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит **рыночная стоимость** права собственности на Объект оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 13 ФСО II «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости».

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии<sup>1</sup>.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (п. 11).

<sup>2</sup> ФСО V «Подходы и методы оценки» (п. 4).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод<sup>3</sup>.

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения<sup>4</sup>.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки<sup>5</sup>.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

**Предпосылки стоимости**<sup>6</sup> включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются **рыночными предпосылками**.

Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются **нерыночными предпосылками**.

---

<sup>3</sup> ФСО V «Подходы и методы оценки» (п. 11).

<sup>4</sup> ФСО V «Подходы и методы оценки» (п. 24).

<sup>5</sup> ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (п. 12).

<sup>6</sup> ФСО II «Виды стоимости» (п. 3, 4).

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО VI п. 7 Раздел II. «Содержание отчета об оценке», в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: з) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

## **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

### **1.1.1. Характеристика макроэкономических показателей РФ<sup>7</sup>**

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2018 года по I квартал 2024 года.

Таблица 1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023	2023	I кв. 2024
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	98,8	98,4	105,1	105,7	104,9	103,6	105,4
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	110	109,1	107,5	106,6	107,9	103,5
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	108,4	111,9	108,6	102,7	105,2	107,2	107,4	107,6
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	100,7	98,6	105,7	105,4	104,1	103,5	105,6
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	106,7	101,0	113,3	114,5	108,6	109,8	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,3	104,5	107,3	103,3	105,5	107,0	105,8	105,8
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	100,3	101,9	111,4	108,7	108,5	107,8	110,0
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	94,5	111,2	114,0	111,7	108,0	110,5
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	-	-	-	-	71,7	-
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-	-	-	-	111,7	-

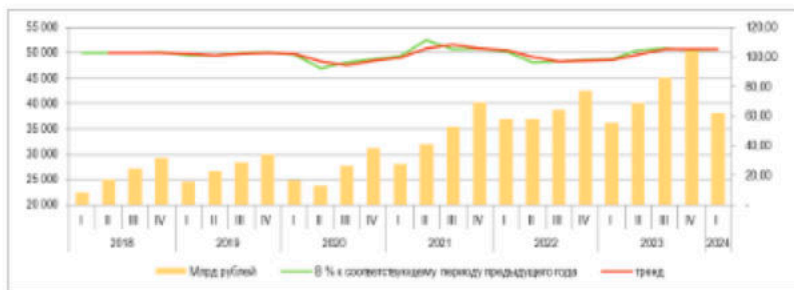
Источник: данные Минэкономразвития России, Росстат

### Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее.

<sup>7</sup> <https://afkrukon.ru/analitika/post-1684/>

Рисунок 1. Динамика производства ВВП в период с 2018 года по I квартал 2024 года



Источник: данные Росстата

Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г - сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%.

В марте 2024 года по сравнению с февралем индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 102,4%, по сравнению с декабрем 2023 года – 101,9% (в марте 2023 г. по сравнению с февралем 2023 года – 102,6%, по сравнению с декабрем 2022 года – 102,6%).

Таблица 2. Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1 кв. 2024
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	105,9	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0	119,3
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5	110,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4	109,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7	121,8

Источник: данные Росстата

Оборот розничной торговли в 1 квартале 2024 года составил 12 521,90 млрд рублей, или 120,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 1 квартала 2024 года уровень безработицы составил 2,7% (3,5% за 1 квартал 2023 года).

В 1 квартале 2024 года реальные располагаемые денежные доходы составили 80,1% к предыдущему периоду, а реальные располагаемые денежные доходы к соответствующему периоду предыдущего года – 105,8%. По итогам 1 квартала 2024 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 80 582 рубля.

По сравнению с концом 2023 года, курс доллара США в 1 квартале 2024 года вырос с 89,6 рублей до 92,3 рублей. По сравнению с декабрем 2023 года, курс евро в 1 квартале 2024 года вырос с 99,1 рублей до 99,5 рублей. По сравнению с декабрем 2023 года, курс китайских юаней в 1 квартале 2024 года вырос с 12,5 рублей до 12,6 рублей.

### 1.1.2. Характеристика социально-экономического положения Московской области<sup>8</sup>

Основные показатели социально-экономического развития Московской области за январь-март 2024 года приведены далее:

#### Социально-экономическое развитие Московской области

2

в % к уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЯНВАРЬ-МАРТ 2022 ГОДА	ЯНВАРЬ-МАРТ 2023 ГОДА	ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА
Индекс промышленного производства	114,5	100,8	116,6
Справочно: по обрабатывающим производствам	116,0	101,5	118,4
Строительство	117,0	91,4	97,9
Инвестиции (2023 год)	105,8	99,6	106,2
Розничная торговля	103,4	87,8	113,1
Платные услуги	119,8	99,7	102,0
Заработная плата (январь-февраль) Справочно: рублей	111,6 63 777,9	113,7 72 558,7	120,9 87 844,5
Реальная заработная плата	100,5	100,4	112,9
Уровень безработицы по МОТ. % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за период)	3,0	2,9	1,9

#### Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-марте 2024 года

3

по объемам



\*1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,7 млн человек на 01.01.2024 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2022 года – 7,7

<sup>8</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/12733719>

трлн рублей, или 5,5% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации). По итогам 2023 года в Московской области наблюдался рост: производства продукции сельского хозяйства – на 0,6%; промышленного производства – на 13,7%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 15,6% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно); объема платных услуг – на 0,9% (3 место по объему); розничного товарооборота – на 8% (2 место по объему); оборота оптовой торговли – на 10% (3 место по объему); оборота общественного питания – на 17,3% (3 место по объему). уровня среднемесячной заработной платы – на 16,2%; среднесписочной численности работников – на 0,9%. При этом в строительстве отмечена отрицательная динамика: объем строительных работ снизился на 10% (3 место по объему в стране); ввод жилья – на 11,4% (1 место по объему). В среднем за 2023 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 7,67% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 4,56%, непродовольственные – на 6,12%, услуги – на 13,15%. Численность официально зарегистрированных безработных на конец 2023 года составила 9,7 тыс. человек, что на 45,5% ниже уровня конца 2022 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,23% от численности рабочей силы.

В 2023 году отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 680,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10% ниже уровня предыдущего года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 56,4 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 19,7 млн кв. метров. За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 152,2 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 12,5 млн кв. метров, что на 11,4% меньше, чем в 2022 году. При этом организациями-застройщиками возведено 1 153 жилых здания (или 6,5 млн кв. метров, что на 3,6% превышает показатель 2022 года), населением построено 54,1 тыс. жилых домов, из них 15,2 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране. Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 7,7 млн кв. метров (или 61,5% от общего объема введенного жилья).

## **Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости: объекты свободного назначения (в том числе торгового и офисного назначения). Оценщик проанализировал предложения по продаже в Московской области, где расположен Объект оценки.

## **Обзор рынка Объекта оценки<sup>9</sup>**

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

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

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

<sup>9</sup> <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон. В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

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

#### СЕКМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода. Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

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

Объекты недвижимости офисного назначения (О).

К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

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

Объекты недвижимости торгового назначения (Т).

К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости: ➤ отдельно стоящие здания торгового назначения;

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

Помещения свободного назначения (ПСН).

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

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы

## Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); чиряновское (Г-110); щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорязанское (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)

Таким образом, Объект оценки относится к объектам офисного и свободного назначения, расположенных в зоне: от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), направление: север.

## Недвижимость офисного назначения

Таблица 9

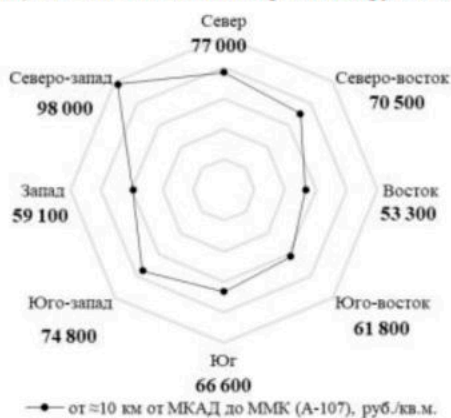
## Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	30 000	120 000	77 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 000	109 800	70 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	118 200	53 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	20 000	96 500	61 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	21 100	115 400	66 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	129 000	74 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	91 900	59 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 000	146 300	98 000	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 600	115 900	70 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2

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



Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 53 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 98 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 70 100 руб./кв.м.

Недвижимость свободного назначения

**Таблица 21**

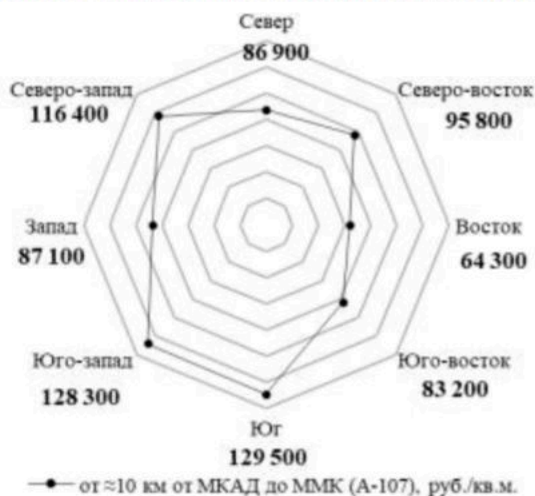
**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

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	50 000	137 600	86 900	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	22 300	180 900	95 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	21 700	131 000	64 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	25 000	149 000	83 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 100	199 000	129 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	230 000	128 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	171 700	87 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	39 900	206 300	116 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>30 100</b>	<b>175 700</b>	<b>98 900</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Диаграмма 12**

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



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 64 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 129 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 98 900 руб./кв.м.

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

## **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

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

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п.22, ФСО №7.

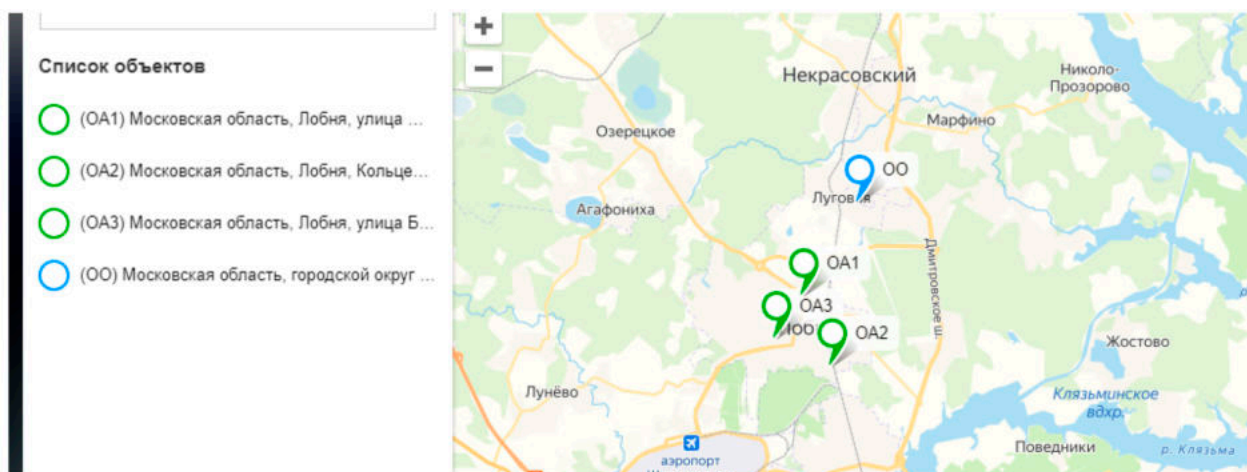
Ценообразующие факторы, их численное значение и диапазон приведены в разделе далее.

## Местоположение объекта

Немаловажным фактором является местоположение объектов недвижимости. Стоимость объекта зависит от округа и района расположения. Наблюдается тенденция снижения стоимости недвижимости по мере удаления от центра города. В случае значительного отличия между объектами требуется внесение корректировки на основе аналитических данных.

Объекты аналоги №№1, 2 и №3 расположены в г.о. Лобня Московской области (в непосредственной близости от Объекта оценки).

Карта взаимного расположения объектов представлена далее.



Источник: Яндекс-карты

Корректировки на месторасположение (район, округ) не вводились, так как все объекты расположены в сопоставимых условиях.

## Местоположение объекта (статус населенного пункта)

Корректировка на статус населенного пункта определялась по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Корректировки на статус населенного пункта представлены в расчетной таблице.

## Расположение относительно МКАД

Корректировка по данному элементу сравнения определялась согласно данным, полученным из справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85

Корректировки на расположение относительно «красной линии» представлены в расчетной таблице.

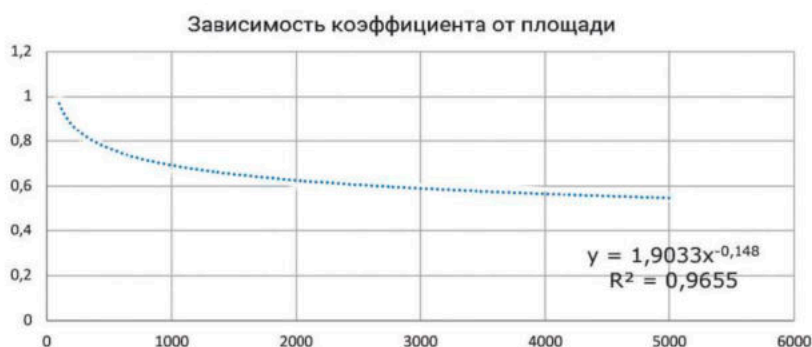
#### Функциональное назначение

Функциональное назначение объектов недвижимости напрямую отражается на уровне цен. Объект оценки представляет собой объект свободного назначения, все объекты аналоги – объекты свободного назначения. Соответственно, введение корректировки не требуется.

#### Площадь объекта

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносится корректировка.

Корректировка по данному элементу сравнения определялась согласно данным, полученных из справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание», 01.01.2024 г., стр.56:



Корректировки на площадь представлены в расчетной таблице.

#### Физическое состояние здания

Данная поправка учитывает разницу в физическом состоянии объекта оценки по сравнению с объектами аналогами.

Корректировка на физическое состояние здания определялась согласно информации, опубликованной в справочнике ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание», 01.01.2024 г., стр.58.

## 9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Соответствующие корректировки на физическое состояние здания представлены в расчетной таблице.

### Состояние внутренней отделки

Данная корректировка учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций.

Корректировки на состояние внутренней отделки не вводились, так как Объекты оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору.

### Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения определялась согласно информации, опубликованной в справочнике ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание», 01.01.2024 г., стр.57.

## 7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ 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	1,14	1,28
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	1,12	1,07	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

Корректировки на этаж расположение представлены в расчетной таблице. В связи с тем, что оценщик не располагал данными экспликации по объектам аналогам, принято равномерное распределение площадей объектов по этажам.

### Тип объекта

При оценке коммерческой недвижимости немаловажную роль играет тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание).

Корректировка на тип объекта определялась согласно информации, опубликованной в справочнике ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание», 01.01.2024 г., стр.54.

## 2. Тип объекта

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

Корректировки на тип объекта представлены в расчетной таблице.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость не выявлены.

**Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в расчетной таблице выше.**

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2},$$

где:

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$P_i^a$  - первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$  - общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$k$  - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i)$$

где:

$C_{\text{ср}}$  - рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

$P_i^c$  - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$d_i$  - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

#### Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

**В результате анализа выборок скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации для Объекта оценки: 6,1% (<33%).**

**Вывод:**

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет: **16 173 000 (шестнадцать миллионов сто семьдесят три тысячи) руб.**

## СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения рыночной стоимости объекта оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной рыночной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

Для оценки рыночной стоимости Объекта оценки применялся только один подход – сравнительный. Таким образом, результату, полученному в рамках данного подхода, присвоен весовой коэффициент равный 1,0.

Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 6

Используемый метод	Полученное значение стоимости, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	-
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	16 173 000	1,0	16 173 000
<b>Итоговое значение стоимости</b>			<b>16 173 000</b>

### 2.2.1. Присвоение весовых коэффициентов

Для выведения итоговой величины стоимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных в рамках различных подходов. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

#### Выделение стоимости земельного участка

Для определения стоимости объектов капитального строительства необходимо вычестить из стоимости единого объекта недвижимости стоимость земельного участка.

Оценщик принял решение принять рыночную стоимость земельного участка с использованием доли ОКСа в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) по данным, полученных из справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание», 01.01.2024 г., стр.52.

### 17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,29	0,19	0,39
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,27	0,18	0,36

Таким образом, доля земельного участка под объектом оценки составит 0,27.

**Таблица 7 Результаты, полученные при применении различных подходов с учетом доли земельного участка и ОКСа в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)**

Подход	Стоимость ЕОН, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость ОКСа, руб.
Затратный	-	-	-
Сравнительный	16 173 000	4 366 710	11 806 290
Доходный	-	-	-
	<b>Итого, округленно:</b>		<b>11 806 000</b>

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**11 806 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот шесть тысяч) руб.**

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная с учетом сделанных ограничений и предположений, по состоянию на дату проведения оценки 20 мая 2024 г. округленно составляет:**

**11 806 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот шесть тысяч) руб.**

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость.