



**МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ СУДЕБНО-
ЭКСПЕРТНАЯ СЛУЖБА**

О Т Ч Е Т

№0228/2 от 23.05.2024 г.

**об определении рыночной стоимости объекта оценки -
нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное
по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово,
ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4,
кадастровый номер 50:20:0030118:1162.**

Дата оценки: 22 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 23 мая 2024 г.

Исполнитель:

АНО «Межрегиональная судебно-экспертная служба»

Москва, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ	IX 9
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	10
1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
Правообладатель Объекта оценки	12
Описание Объекта оценки	12
Описание расположения Объектов оценки	13
ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ	16
ЧАСТЬ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	17
ЧАСТЬ 5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	24
ЧАСТЬ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	32
ЧАСТЬ 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	39
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	39
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	39
<i>ВЫБОР НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ НИХ</i>	39
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	44
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА</i>	44
ЧАСТЬ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
ЧАСТЬ 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	52

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке и дата составления отчета	Отчет №0228/2 от 23.05.2024 г.
Основание для проведения оценки	Договор №0222 от 22.02.2024 г.
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Информация о собственнике объекта оценки, включая реквизиты юридического лица	Право собственности на объект оценки на дату оценки принадлежит ООО «Вортекс Групп» (ИНН 9725049313).
Цели и задачи оценки	Оценка производится для целей организации торгов в рамках процедуры банкротства, на основании ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве) в действ. Редакции
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	22 февраля 2024 г.
Дата составления отчета	23 мая 2024 г.
Результаты оценки	
Подход/объект	Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	38 313 000
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	41 000 000 рублей
В) Доходный подход	35 626 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты расчета могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, пом. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162	38 313 000 (Тридцать восемь миллионов триста тринадцать тысяч)

Президент



Сидоров А.А.

Оценщик

Крылова К.А.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей/Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162 Выписка из ЕГРН
Состав объекта оценки	Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект оценки на дату оценки принадлежит ООО «Вортекс Групп» (ИНН 9725049313).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке объекта оценки учитываются право собственности. Ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки – ипотека.
Цель оценки	Оценка производится для целей организации торгов в рамках процедуры банкротства, на основании ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве) в действ. редакции
Оценка проводится в соответствии	с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No 200: - Предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки; - Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - Дата оценки (дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки – 22.02.2024 г.); - Предполагаемое использование объекта - наиболее эффективное использование; - Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Дата оценки	22.02.2024 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	<p>Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными.</p> <p>Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, а также от собственников сопоставимых объектов, является надежной и достоверной.</p> <p>Предполагается, что характеристики объекта, которые зафиксированы в документах на объект оценки, являются достоверными.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объекта, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p> <p>Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи объекта, выбранных в качестве объекта сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки. При описании объекта сравнения, выбранных в качестве аналогов, Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объекта, выбранных в качестве объекта сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объекта сравнения на продажу.</p>
Ограничения оценки	<p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Такие ограничения отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе.
Состав и объем документов и материа-	В обязательном порядке предоставляются выписки

лов, представляемых заказчиком оценки	ЕГРН.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Собственник объекта оценки, участники сделки.
Формы представления итоговой стоимости	Результат (итоговая стоимость объекта) представляет собой стоимость объекта, определенную на основании профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат выражается в рублях в виде числа, являющегося результатом математического округления.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют.
Необходимость проведения дополнительных исследований	Отсутствует.
Необходимость определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика оценки	Конкурсный управляющий ООО «Вортекс Групп» (ИНН 9725049313) Какаев Николай Иванович
ИНН	130802347658
Основание	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-305110/23 от 14 февраля 2024 г.

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Оценщике – физическом лице, являющемся непосредственным исполнителем данной работы	Оценщик – Крылова Ксения Александровна тел. +74952129169 info@mSES-expert.ru Почтовый адрес оценщика: 121069, Москва, Новинский бульвар, дом 14
Информация о членстве СРО	Крылова Ксения Александровна
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (Регистрационный номер в реестре членов 002101 от 21 декабря 2007 г.)

Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	<p>Диплом о высшем образовании БВС № 0431285 от 20 июня 2000 г., рег. № 283 Финансовая академия при Правительстве РФ</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033287-1 от 15.04.2022 г. сроком действия до 15.04.2025 г.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Полис СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» №433-121121/23/0325R/776/0000001/23 – 002101 от 19.06.2023, срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024 г., сумма страхования 300 000 (Триста тысяч) рублей</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	<p>Стаж работы в оценочной деятельности с сентября 2002 г.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Крылова Ксения Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Крылова Ксения Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Крылова Ксения Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	<p>Автономная некоммерческая организация «Межрегиональная судебно-экспертная служба» ОГРН 116700076147, дата присвоения ОГРН 21.12.2016 г. ИНН 9721033560, КПП 772101001 юридический адрес: 109202, г. Москва, ул. 2-я Карачаровская, дом 1, строение 1, комната 15 почтовый адрес: 109202, город Москва, улица 2-я Карачаровская, дом 1 строение 1, комн. 15.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил договор	<p>Страховщик САО «ВСК» Страхователь АНО «Межрегиональная судебная экспертная служба» Полис № 2400SB40KR1799 Общий лимит ответственности: 5 000 000, 00 (пять миллионов) рублей 00 копеек. Период страхования: с 07 февраля 2024 г. по 06 февраля 2025 г.</p>

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>	<p>Требование о независимости выполнено</p>
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</p>	<p>Не привлекались</p>

1.5. Допущения и ограничения

Допущения представляют собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Допущения и ограничения

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, а также от собственников сопоставимых объектов, является надежной и достоверной.

Предполагается, что характеристики объекта, которые зафиксированы в документах на объект оценки, являются достоверными.

Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объекта, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи объекта, выбранных в качестве объекта сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки. При описании объекта сравнения, выбранных в качестве аналогов, Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объекта, выбранных в качестве объекта сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объекта сравнения на продажу.

Ограничения оценки

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности, обоснование их применения

Методической основой оценки рыночной стоимости являются:

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

-
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
 7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
 8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);
 9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
 10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022.

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет, как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Предпосылки стоимости:

- предполагается использование объекта без совершения сделки с ним;
- пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 22.02.2024 г. (дата, на которую определяются выгоды от использования объекта)
- предполагаемое использование объекта – текущее использование объекта, которое совпадает с его наиболее эффективным использованием
- характер сделки – добровольная сделка – продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя

Рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с частью 2 ст. 3 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г. и ФСО II) "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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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.

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки устанавливаются ФСО III и составляют следующее:

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки
- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

1.9. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, и рыночная информация. Источники получения информации об объектах:

Документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка ЕГРН.

Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки предусмотрено Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценочной деятельности.

В процессе работы по определению стоимости объекта оценки проводились интервью с участниками рынка, к которому относится объект оценки, также исследовались информационные ресурсы интернета.

Подробные ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в соответствующих разделах Отчета, а также в Приложении.

ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании документации, предоставленной Заказчиком.

Правообладатель Объекта оценки

Данные о правообладателе Объекта оценки представлены в нижеследующей таблице и установлены на основании информации, предоставленной Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Таблица 1. Сведения о правообладателе оцениваемого объекта

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Вортекс Групп»
Краткое наименование	ООО «Вортекс Групп»
Адрес	115280, город Москва, ул Ленинская Слобода, д. 26, этаж/помещ/офис 2/208/12к
ОГРН	1217700193787 от 21 апреля 2021
ИНН	9725049313 / 772501001

Описание Объекта оценки

Информация о характеристиках Объекта оценки представлены в таблице ниже:

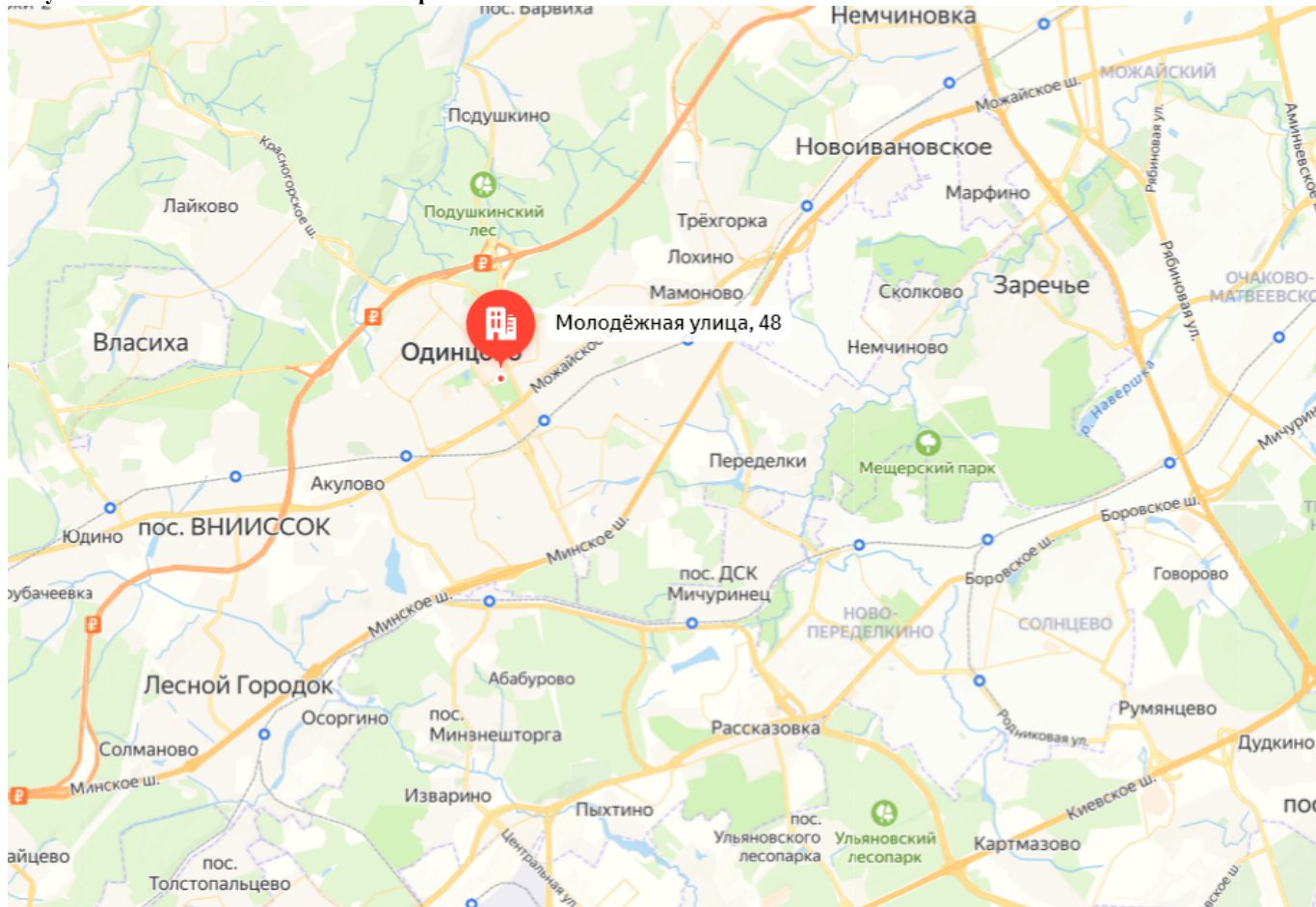
Таблица 2. Описание объекта оценки

Показатель	Характеристика																												
Адрес	Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4																												
Кадастровый номер	50:20:0030118:1162																												
Кадастровая стоимость, руб.	13 557 792,78																												
Назначение	Вспомогательные помещения в бизнес-центре: вестибюли, холлы																												
Площадь, кв. м	915,6																												
Этаж расположения	1, 2, 3, 4																												
Этажность дома	4																												
Состояние отделки помещений	Типовой ремонт																												
Вид права	Собственность																												
Сведения из ЕГРН	<div><p>Помещение Дата обновления информации: 07.12.2023</p><p>Общая информация</p><table><tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Помещение</td></tr><tr><td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr><tr><td>Кадастровый номер</td><td>50:20:0030118:1162</td></tr><tr><td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>21.11.2023</td></tr><tr><td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr></table><p>Характеристики объекта</p><table><tr><td>Адрес (местоположение)</td><td>Московская область, Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I</td></tr><tr><td>Площадь, кв.м</td><td>915.6</td></tr><tr><td>Назначение</td><td>Нежилое</td></tr><tr><td>Этаж</td><td>1</td></tr></table><p>Сведения о кадастровой стоимости</p><table><tr><td>Кадастровая стоимость (руб)</td><td>13557792.78</td></tr><tr><td>Дата определения</td><td>01.01.2018</td></tr><tr><td>Дата внесения</td><td>06.12.2023</td></tr></table><p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p><table><tr><td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td><td>Собственность № 50:20:0030118:1162-50/414/2024-3 от 12.02.2024</td></tr><tr><td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Ипотека в силу закона № 50:20:0030118:1162-50/414/2024-4 от 12.02.2024</td></tr></table></div>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	50:20:0030118:1162	Дата присвоения кадастрового номера	21.11.2023	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I	Площадь, кв.м	915.6	Назначение	Нежилое	Этаж	1	Кадастровая стоимость (руб)	13557792.78	Дата определения	01.01.2018	Дата внесения	06.12.2023	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:20:0030118:1162-50/414/2024-3 от 12.02.2024	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:20:0030118:1162-50/414/2024-4 от 12.02.2024
Вид объекта недвижимости	Помещение																												
Статус объекта	Актуально																												
Кадастровый номер	50:20:0030118:1162																												
Дата присвоения кадастрового номера	21.11.2023																												
Форма собственности	Частная																												
Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I																												
Площадь, кв.м	915.6																												
Назначение	Нежилое																												
Этаж	1																												
Кадастровая стоимость (руб)	13557792.78																												
Дата определения	01.01.2018																												
Дата внесения	06.12.2023																												
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:20:0030118:1162-50/414/2024-3 от 12.02.2024																												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:20:0030118:1162-50/414/2024-4 от 12.02.2024																												
Ограничения, обременения прав	Ипотека в силу закона																												

Описание расположения Объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодёжная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4. Удаленность от МКАД – 10 км. Ближайшая крупная транспортная магистраль – Можайское шоссе. Объект расположен в здании бизнес-центра.

Рисунок 1 Расположение объекта на карте



Источник: портал Яндекс-карты

Таблица 3. Описание района расположения

Показатель	Характеристика
Наименование района	г. Одинцово
О районе	Одинцово - город (с 1957 года) в России, административный центр Одинцовского городского округа Московской области, город областного подчинения. Западный город-спутник Москвы. Через Одинцово проходит Можайское шоссе, на юге к черте города примыкает федеральная автомобильная дорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе) (4 км от МКАД). Основным градообразующим предприятием является ОАО «Трансинжстрой». Созданное в мае 1955 года как Управление 10А Министерства транспортного строительства СССР, оно занималось строительством шахтных пусковых установок и сооружений метрополитенов по всей стране. Одинцовские СМИ называют свой город «столицей Трансинжстроя». С 1965 года Управление 10А развернуло массовое жилищное строительство в Одинцово. В настоящее время компания не ведёт жилищное строительство в черте города. В советское время город снабжался по высшей категории, продовольственные магазины были полны продуктов, в связи с тем, что здесь было Управление 10А
Численность населения	186 172 чел. на 2023 г.

Источник: анализ Оценщика

2.2. Фотографии объектов оценки

Фото здания и помещения





2.3. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки не выявлены.

ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

На практике принцип наиболее эффективного использования недвижимости является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование

Основываясь на результатах анализа наилучшего использования и принимая во внимание расположение объекта, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым вариантом Оценщик считает использование объекта оценки в качестве вспомогательных помещений к офисным помещениям бизнес-центра (вестибюли, холлы, лестничные пространства). Бизнес-центр, в котором расположен объект оценки, относится к классу В. Однако, учитывая специфику объекта оценки: вспомогательные помещения (вестибюли, холлы, проходы), Оценщик в расчетах применяет корректировки для класса С для исключения возможности завышения стоимости объекта оценки.

ЧАСТЬ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране

О текущей ситуации в российской экономике на конец 2023 года¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.
2. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.
3. В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г. Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».
4. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.
5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA 2 в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.
6. В сентябре рост объёмов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).
7. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г). Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство

¹Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf

мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

8. В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

10. Потребительская активность продолжает оставаться высокой. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

11. В сентябре инфляция составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по промышленности – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев

2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г. Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре. Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики. Основным положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г).

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.

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

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

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

Жилье (жилые здания и помещения):

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: Оцениваемый объект относится к вспомогательным для офисных помещениям.

4.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект

Источники:

<https://dzen.ru/a/ZQLolKaudE72f-V6>

<https://wtcmoscow.ru/company/news/2407/>

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

Анализ тенденций и динамики коммерческой недвижимости, в том числе офисного сегмента является предметом постоянного профессионального внимания ЦМТ Москвы - одного из самых активных участников офисного рынка столицы. Загрузка офисных площадей ЦМТ, расположенного в сердце Деловой столицы, традиционно высокая.

Окончательные подсчеты рынка - 2023 будут подводиться в течение 1 кв. 2024. В этой статье хотим рассказать о первых результатах, полученных профессиональными консультантами рынка.

Инвестиции. В 2023 году годовой прирост по общему объему инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил 67,6%. Это максимальный показатель с 2016 года, когда он достигал 93%. По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, совокупный объем вложений в недвижимые активы достиг в 2023 году 833 млрд руб. Такой высокий рост объясняется рядом факторов. Так 1/3 сформировали крупные сделки по продаже активов 14 ТРЦ «МЕГА», ТРЦ «Метрополис» и Columbus, а также земельных участков МИЦ. Еще 30% (254 млрд руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов. Таким образом, торговая недвижимость стала лидером по объему инвестиций (39% от общего объема или 325 млрд руб.), что в 7 раз выше показателя 2022 года.

Второе место занял жилой сегмент с долей в 32% и объемом инвестиций в 263 млрд руб. (+19% к 2022 году). На третьем месте - офисная недвижимость с долей инвестиций 16% (136 млрд руб.) - рост к 2022 году составил 39%. Четвертое место разделили гостиничная недвижимость (53 млрд, +203% к 2022 г.) и складская недвижимость (54 млрд руб. снижение на 36% к 2022 г.). Доля инвестиций (около 2 млрд руб.) в многофункциональные комплексы составила в общем объеме 1%, что на 94% меньше, чем в 2022 году.

По регионам: наибольший объем инвестиционных вложений в 2023 г. пришелся на Москву - 538 млрд руб. (65% от общего объема), 17% от общего объема - на Санкт-Петербург - 140 млрд руб. В коммерческую недвижимость остальных регионов было вложено 155 млрд руб. (18%).

Спрос на офисную недвижимость. Спрос на офисные помещения в Москве - приобретенные в собственность и арендованные, включая продажу и аренду как готовых зданий, так и строящихся, составил в 2023 году рекордные 1,9 млн кв. м. По данным IBC Real Estate, этот показатель на 82,5% больше уровня 2022 г., на 31,9% выше уровня 2021 года и на 22,6% больше прежнего максимума, установленного в 2019 году. Несмотря на существовавшие в 2022 году пессимистичные прогнозы, уже в 1 квартале 2023 г. офисный рынок вступил в фазу активного восстановления.

Ввод офисных площадей сохранился на невысоком уровне. В 2023 году ввод офисной недвижимости в Москве, по данным IBC Real Estate, составит 274 тыс. кв. м, что на 21% ниже показателя прошлого года. В компании поясняют, что это невысокий показатель, но в результате объем рынка офисной недвижимости в Москве впервые превысил 20 млн кв. м. С 2016 года среднегодовой объем ввода в эксплуатацию составлял 380 тыс. кв. м (за 7 лет - 2,69 млн кв. м).

Вакансия. Возросший спрос привел к рекордно низкой доле свободных площадей. Одной из причин такого небольшого количества свободных офисов является покупка или аренда большинства

площадей на стадии строительства офисных зданий. По данным компании ILM, по итогам 2023 г. доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку сократилась на 1,2 п.п. и достигла на конец декабря рекордных 6,6%. Качественные офисы, освободившиеся в 2022 году, постепенно уходят с рынка, а ограниченные темпы строительства сдерживают рост новой вакансии. Таким образом, по сегментам вакансии на конец декабря 2023 выглядят так: Класс «А» – 11,4%, класс «В+» – 6,8%, класс «В-» – 3,2%.

Аренда офиса. Самым дефицитным продуктом арендного рынка в Москве и Московской области в 2023 году стали небольшие офисные блоки класса «А», спрос на которые был крайне высок. Уровень их востребованности остаётся стабильным, даже несмотря на рост предложения по новым качественным площадям с начала года. Если раньше в сегменте класса «А» предлагались только крупные лоты от 1 до 5 тыс. кв. м, то сегодня на рынке присутствует предложение площадью от 50 до 150 кв. м., которые в основном предназначены на продажу. Для предоставления в аренду, по данным Office Navigator, попадают разделённые крупные лоты, которые не удалось реализовать целиком. Аналогичная ситуация наблюдается в сегменте офисов класса «В+». По итогам 1-3 кварталов 2023 доля вакансии составила всего 6%.

В 2023 году заключено меньше сделок аренды, чем в 2022 г. При этом в Office Navigator считают, что это положительный результат, поскольку все эти сделки сформированы новым спросом. В NF Group подсчитали, что в 2023 году основную долю арендного спроса на офисы формировали компании производственного сектора (18%), предприятия сектора технологии, медиа и телекоммуникаций (16%) и банковско-финансовый сектор (12%). По итогам года, объем сделок по расторжению иностранными компаниями долгосрочных договоров аренды или сокращению занимаемых площадей стал меньше. Расторжение сделок с иностранными компаниями составило менее 10% от общего объема (в 2022 г. – 30%, по данным IBC Real Estate).

Прогнозы на 2024 год. По мнению аналитиков IBC Real Estate, по итогам текущего года объем инвестиций в коммерческую недвижимость в целом может составить 400-450 млрд руб., что будет сопоставимо с уровнями 2021 и 2022 гг. По прогнозам, в наступившем 2024-м году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится. На фоне высокой ключевой ставки в 1 полугодии темпы роста вложений в недвижимость стабилизируются. По итогам 2024 г. объем инвестиций может составить 400-450 млрд руб. (на уровне 2021-2022 гг.)

В отношении нового строительства, на ближайшие 3 года к вводу запланировано 1,9 млн кв.м офисных площадей, из которых 63% будет предлагаться на продажу, а 42% уже реализовано. При этом могут возникнуть новые предложения от частных инвесторов, которые приобретали блоки в строящихся БЦ.

На 2024 год, по данным ILM, в Москве запланирован ввод порядка 800 тыс. кв. м. офисных площадей. Реальный объем нового строительства в условиях экономической нестабильности может составить около 500 тыс. кв. м. Основная часть нового предложения будет вводиться частично или полностью реализованной.

Эксперты прогнозируют, что офисный рынок ждет активизация спроса, который будут формировать в основном компании госсектора, сектор IT, банки и строительные компании. В 2024 году ожидается закрытие ряда крупных сделок, а также дальнейшее сохранение интереса со стороны крупных компаний к приобретению офисов в собственность. На рынке сохранится дефицит крупных блоков в готовых зданиях, поэтому компании будут рассматривать подходящие варианты в строящихся бизнес-центрах. В NF Group утверждают, что в настоящее время для реализации предлагаются только 30% от всего объема 2024 года.

В 2023 году консультанты отмечали активное вымывание площадей с готовым ремонтом (за выездом иностранных компаний).

В 2024 г. в условиях снижения деловой активности может ожидать незначительный рост вакансии. Тем не менее, увеличение количества невостребованных офисных предложений будет ограничивать особенность будущего нового ввода – это сокращение объектов спекулятивного строительства и реализация площадей до ввода объектов в эксплуатацию.

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)									Производственно-складского назначения		
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Мин.	Макс.	Сред. по выборке
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке			
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 700	188 700	111 100	45 700	272 200	142 000	48 600	272 200	138 400	27 800	91 800	62 200
	Северо-восток	до ≈10 км	35 600	161 800	102 700	36 400	305 000	135 100	36 400	280 000	131 700	17 100	101 900	58 900
	Восток	до ≈12 км	27 100	143 000	89 000	39 800	323 400	139 400	32 300	280 300	131 000	23 500	99 400	56 600
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 500	97 200	33 300	346 100	186 800	31 000	250 000	155 800	17 900	76 600	51 700
	Юг	до ≈10 км	28 900	175 200	116 800	42 200	350 000	162 000	45 300	295 200	151 800	17 100	121 100	55 400
	Юго-запад	до ≈15 км	47 000	196 900	138 300	55 400	353 800	235 700	50 000	291 600	194 600	18 800	121 900	72 400
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 700	110 800	42 900	341 500	176 000	46 200	275 000	163 500	35 600	111 100	71 000
	Северо-запад	до ≈15 км	64 200	174 400	124 800	46 100	326 900	168 500	50 800	251 800	160 100	27 500	103 000	61 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	77 000	36 800	212 500	93 400	50 000	137 600	86 900	21 600	94 400	43 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	109 800	70 500	23 200	243 300	99 200	22 300	180 900	95 800	15 700	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	118 200	53 300	21 700	200 000	79 400	21 700	131 000	64 300	8 000	65 000	34 100
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 000	96 500	61 800	24 300	218 200	99 700	25 000	149 000	83 200	10 000	68 600	41 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 100	115 400	66 600	31 100	238 600	145 600	26 100	199 000	129 500	13 600	86 300	52 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	129 000	74 800	30 000	300 100	157 700	25 400	230 000	128 300	19 800	91 000	60 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	59 100	26 700	245 600	108 300	30 000	171 700	87 100	15 000	77 800	46 500
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	98 000	35 600	281 700	129 900	39 900	206 300	116 400	19 100	72 000	51 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	74 400	49 600	19 000	153 100	73 300	23 000	120 000	67 400	7 500	55 600	23 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	50 300	15 300	140 000	67 100	15 700	117 600	61 800	7 400	62 900	27 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 500	72 700	38 300	15 100	127 300	60 600	17 100	97 600	56 600	8 200	37 000	18 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	81 500	40 600	18 300	143 600	66 600	22 400	124 100	56 100	3 400	48 400	15 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	58 400	17 000	187 500	81 100	21 800	142 100	70 400	6 000	55 800	28 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	47 700	19 400	147 100	72 800	25 600	123 400	63 300	8 100	64 600	29 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	44 900	21 400	170 500	89 400	22 900	118 800	61 000	8 000	55 000	27 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 800	95 900	58 600	18 000	185 000	85 800	21 500	125 000	72 000	5 000	70 000	29 100

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

ЧАСТЬ 5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

5.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Внешние факторы

На рынке недвижимости заметна активность, рост спроса и, соответственно, рост цен и ставок аренды. Подробные данные указаны в части 4 настоящего Отчета.

Ценообразующие факторы рынка коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные показатели отдельно взятого объекта недвижимости, например, вид разрешенного использования земельного участка, или назначение здания. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Ценообразующие факторы коммерческой недвижимости (в частности, торгового назначения), т.е. объектов капитального строительства представлены ниже:

- Передаваемые имущественные права.
- Возможность торга.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики: площадь и т.п.

Значения факторов: торга, местоположения, удаленности от МКАД, типа объекта, площади, состояния здания и внутренней отделки, - определялись на основании данных Справочника АБН-Консалт, 7-е издание, 2024 г.

Торг. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся

практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным.

Таблица 4. Влияние фактора торга (продажа)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,20	14,35
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,02	14,65
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	9,69	17,10
Офисные особняки	12,80	6,68	18,33

Таблица 5. Влияние фактора торга (аренда)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,33	7,90	16,02
Офисные объекты класса «В»	11,12	7,45	15,86
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,60	8,20	19,53
Офисные особняки	12,52	6,81	17,27

Местоположение (удаленность от МКАД). Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

Таблица 6. Факторы местоположения на территории Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16

Назначение объекта. Специализированные помещения (вспомогательные для офисов, бытовые и т.д.), как правило, стоят на рынке достаточно ниже неспециализированных объектов (офисов, торговых и т.д.).

Корректировка определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт 2024 (к стоимости продажи):

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,11	0,27	0,19
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашеный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,17	0,43	0,29
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,03	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,11	1,33	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,05	1,56	1,28
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,63	3,66	3,10
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,46	2,03	1,72

Корректировка определялась (к стоимости аренды): по данным «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанного на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.: <https://cepes-invest.com/manual>»:

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.700	0.850	0.775
Складские (не отапливаемые)	0.500	0.700	0.600
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.500	1.200
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.300	1.100
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.500	0.700	0.600
Паркинг	0.433	0.600	0.517

Состояние здания. Данная корректировка учитывает физическое состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения и помещения объектов-аналогов.

Таблица 7. Факторы состояния зданий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,13	1,08	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,07	1,40

Состояние отделки. Данная корректировка учитывает внутреннее состояние оцениваемых помещений и помещений объектов-аналогов.

Таблица 8. Факторы отделки (продажа): по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,15	1,11

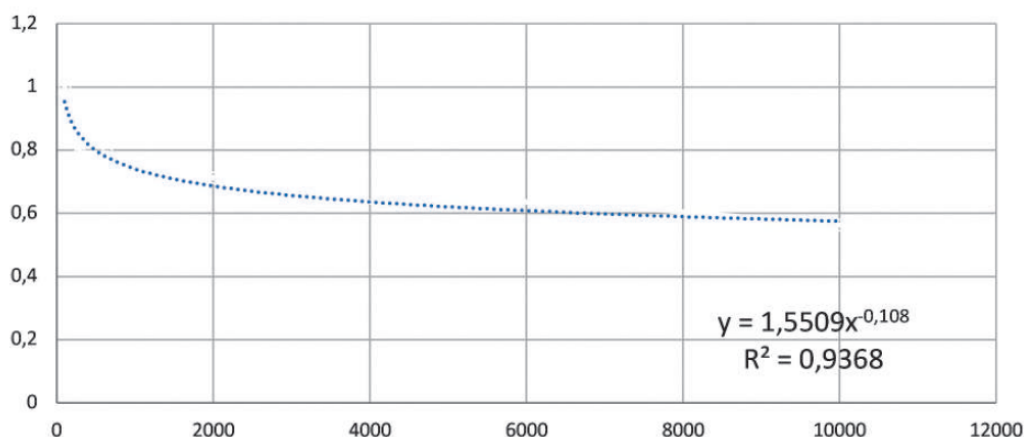
Таблица 9. Факторы отделки (аренда)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15

Общая площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Рисунок 2 Формула зависимости стоимости от площади (продажа).

Зависимость коэффициента от площади



Тип объекта. Стоимость зданий с земельными участками на рынке превышает стоимость встроенных помещений.

Таблица 10. Формула зависимости стоимости от типа 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	1,05	0,97	1,13

5.2. 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

Поскольку рынка вспомогательных помещений не существует, выборка аналогов производилась по офисным объектам. Впоследствии в расчетах будет применена корректировка на назначение.

Таблица 11. Предложения на продажу офисов, аналогичных оцениваемому объекту

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект недвижимости	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в жилом комплексе
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 46	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, ул. Маршала Неделина, 8	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 21	Московская область, Одинцовский городской округ, Новоивановское рп, Овражная ул., 47А
Расстояние от МКАД, км	10	10	9	6
Площадь, кв. м	433,5	301,7	335,0	380,0
Этаж расположения	2	1	4	1
Доля площади подвала, %	0%	0,0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Без отделки
Цена предложения, руб. с НДС	54 990 000	39 900 000	40 000 000	69 600 000
Стоимость, руб./кв. м, с НДС	126 851	132 251	119 403	186 158
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/245464113/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291868260/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/286246775/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/293952944/
Контакт	+7 964 774-62-98	+7 916 429-97-30	+7 915 298-09-02	+7 964 552-13-23
Примечание	Использован в расчетах	Использован в расчетах	Использован в расчетах	Не использован в расчетах, т.к. не сопоставим с объектом оценки по типу объекта, по состоянию отделки

Источник: данные рынка

Таблица 12. Предложения на аренду офисов, аналогичных оцениваемому объекту

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект недвижимости	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в строящемся бизнес-центре
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Местоположение	Московская область, Одинцово, мкр.	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Скол-	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Скол-	Москва, Родниковая ул., 7С13

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Центральный, Молодежная ул., 48	ково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 1	ково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 3	
Удаленность от МКАД, км	10	7	7	5
Площадь, кв. м	320,3	320,0	470,0	330,0
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Без отделки
Этаж расположения	4	2	3	3
Доля помещений в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	14 400	24 000	19 200	18 000
Формат арендной ставки в объявлении	Без учета КП , с учетом ЭР	Без учета КП , с учетом ЭР	Без учета КП , с учетом ЭР	С учетом КП , с учетом ЭР
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	14 400	24 000	19 200	15 803
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/290156507/	https://www.cian.ru/rent/commercial/298767385/	https://www.cian.ru/rent/commercial/287210524/	https://www.cian.ru/rent/commercial/297789306/
Контакт	+7 909 930-97-96	+7 916 147-43-15	+7 968 011-54-06	+7 985 562-47-21

Источник: данные рынка

5.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, помещ. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования и платежа сделки, особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки), время продажи, местоположение, площадь.

По результатам проведенного анализа, стоимость продажи 1 кв.м сопоставимых объектов составляет 119 403 – 186 158 руб./кв.м без учета торга и корректировок на другие ценообразующие показатели.

По результатам проведенного анализа, арендная ставка 1 кв.м сопоставимых объектов составляет 14 400 – 19 200 руб./кв.м без учета торга и корректировок на другие ценообразующие показатели.

ЧАСТЬ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

На основании ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

6.1. Сравнительный подход

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информа-

цию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1. цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2. мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3. цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

-
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
 5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если

Оценщик располагает всей необходимой для расчета информацией, предложения на рынке недвижимости Московской области существуют, а данный подход наиболее адекватно отражает на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

6.2 Доходный подход

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока

прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1. оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
2. период, на который доступна информация для составления прогноза;
3. период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1. ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
2. ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
3. прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1. срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
2. потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
3. заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
4. циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1. модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем.

Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2. метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
3. методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
4. метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Информации по рынку аренды сопоставимых объектов достаточно. В связи с этим, доходный подход будет применен для оценки объекта.

6.3. Затратный подход

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроиз-

водства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1. на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
2. на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
3. на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Объектом оценки являются нежилые помещения, которые являются частью здания. При реализации затратного подхода «вычленение» стоимости единицы площади помещения из стоимости единого здания, определенной по типовым сметам, СНИПам и сборникам, с учетом всех дополнительных затрат, а также определение совокупного износа, приведет к большой погрешности при вычислениях. Это не позволяет корректно реализовать методику затратного подхода. Учитывая выше сказанное, во избежание некорректного расчета и искажения конечного результата Оценщик отказывается от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости оцениваемых помещений.

Вывод

На основании проведенного анализа, располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы.

ЧАСТЬ 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

7.1. Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

В соответствии с п. 22г ФСО №7 «для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема». В рамках настоящей оценки определению стоимости подлежит нежилое помещение. Типичным удельным показателем для подобных объектов является стоимость за 1 кв. м объекта. Таким образом, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

Результатом анализа наиболее эффективного использования является использование оцениваемого объекта в качестве помещения административного (офисного) назначения.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

При поиске объектов-аналогов для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet и печатных изданий. В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 объекта-аналога, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже².

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности.

При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

² Техничко-экономические показатели, указанные в данных таблицах, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Таблица 13. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	Вспомогательные помещения - холлы, вестибюли	Офис	Офис	Офис
Местоположение	Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, Молодежная ул., 48, пом. 1, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 46	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, ул. Маршала Неделина, 8	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 21
Расстояние от МКАД, км	10	10	10	9
Площадь, кв. м	915,60	433,5	301,7	335,0
Этаж расположения	1, 2, 3, 4	2	1	4
Доля площади подвала, %	0%	0%	0,0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Цена предложения, руб. с НДС	-	54 990 000	39 900 000	40 000 000
Стоимость, руб./кв. м, с НДС	-	126 851	132 251	119 403
Дата предложения	22.02.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/245464113/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291868260/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/286246775/
Контакт	-	+7 964 774-62-98	+7 916 429-97-30	+7 915 298-09-02

Источник: Анализ рынка

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Значения корректировок рассчитывались на основании данных Справочника АБН-Консалт, 7-е издание, 11.01.2024 г. и данных Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт, 2024 г.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на дату продажи. Цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой. Объект оценки, как и все аналоги, находится в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным.

Таблица 14. Влияние фактора торга (продажа)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,20	14,35
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,02	14,65
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	9,69	17,10
Офисные особняки	12,80	6,68	18,33

Учитывая специфику объекта оценки – вспомогательные помещения - выбрано максимальное значение корректировки для класса С – 17,10%.

Корректировка на местоположение (удаленность от МКАД). Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

В данном случае корректировка не применялась, т.к. оцениваемый объект и аналоги находятся в одной ценовой зоне.

Корректировка на назначение объекта. Специализированные помещения (вспомогательные для офисов, бытовые и т.д.), как правило, стоят на рынке достаточно ниже неспециализированных объектов (офисов, торговых и т.д.).

Корректировка определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт 2024 (к стоимости продажи):

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементные листы. Электроосвещение)	0,11	0,27	0,19
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,17	0,43	0,29
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,03	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,11	1,33	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,05	1,56	1,28
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,63	3,66	3,10
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,46	2,03	1,72

Для расчета корректировки нижнее значение коэффициента бытовых помещений 1,46 соотносится со средним значением коэффициента для офисных объектов 3,1. Выбор нижнего значения обусловлен тем, что оцениваемые вспомогательные помещения представляют собой вестибюли, холлы и проходы по этажам и фактически могут быть использованы только для прохода к основным помещениям. Корректировка для всех аналогов составила -52,9% ($=1,46/3,1-1$).

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Таблица 15 Формула зависимости стоимости от площади

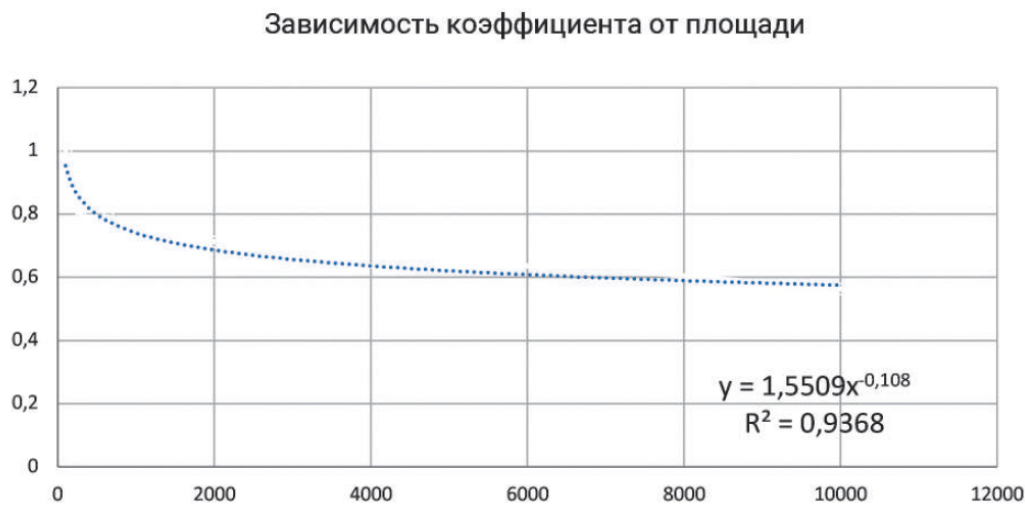


Таблица 16. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	915,6	433,5	301,7	335,0
Диапазон	$y=1,5509x^{-0,108}$	300-1000	300-1000	300-1000
Коэффициента корректировки	0,46	0,50	0,51	0,51
Корректировка		-8,00%	-9,80%	-9,80%

Источник: расчет Оценщика

На стоимость, как и ставку аренды, офисных помещений не оказывает влияние расположение офиса на 1 этаже или выше (кроме подвалов и последнего этажа). В связи с этим, корректировка на этаж равна 0.

По остальным параметрам корректировки составили 0% ввиду отсутствия различий между аналогом и оцениваемым объектом.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент

вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение 5,3%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м использовать среднее значение.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м	-	126 851	132 251	119 403
Условия финансирования	-	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.	-	126 851	132 251	119 403
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.	-	126 851	132 251	119 403
Дата оценки	22.02.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.	-	126 851	132 251	119 403
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	126 851	132 251	119 403
Назначение	Вспомогательные помещения - холлы, вестибюли	Офис	Офис	Офис
Корректировка на разрешенное использование	-	-52,90%	-52,90%	-52,90%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	59 747	62 290	56 239
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	-17,10%	-17,10%	-17,10%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	49 530	51 638	46 622
Местоположение	Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, Молодежная ул., 48, пом. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 46	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, ул. Маршала Неделина, 8	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 21
Расстояние от МКАД, км	10	10	10	9
	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	49 530	51 638	46 622
Состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние зданий	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	49 530	51 638	46 622
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	49 530	51 638	46 622
Площадь, кв. м	915,60	433,50	301,70	335,00
Корректировка на площадь	-	-8,00%	-9,80%	-9,80%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	45 568	46 577	42 053

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	45 568	46 577	42 053
Коэффициент вариации ряда	5,3%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м	44 741			
Рыночная стоимость, руб.	41 000 000			

Источник: расчет Оценщика

7.2. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Принимая во внимание стабильность прогнозируемых денежных потоков, Оценщиком было принято решение об использовании метода прямой капитализации.

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.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода определяется денежный поток равный годовому доходу от оцениваемого объекта.

Определение денежного потока

Основные этапы оценки при методе прямой капитализации:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;
- расчет потерь от недозагрузки площадей производится на основе анализа рынка, а также на основании фактических данных о загрузке помещений конкретного объекта оценки в случаях, когда данный объект продолжительное время сдается в аренду и приносит доход. Потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода, тем самым определяется действительный валовый доход;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и (или) типичных расходов на данном сегменте рынка недвижимости. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Типичные операционные расходы на данном сегменте рынка недвижимости приведены в разделе «Анализ рынка». Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;
- определение ставки капитализации;
- чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r}, \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

г – ставка капитализации, %

Определение потенциального валового дохода. Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется на основе предположения о сдаче площадей в аренду по рыночной арендной ставке до вычета всех операционных расходов и с учетом прочих доходов, получаемых собственником от функционирования объектов недвижимости.

Рассчитывается путем умножения арендопригодных площадей на арендную ставку в год. При расчете потенциального валового дохода, приносимого оцениваемым объектом, в качестве доходоприносящих площадей учитывалась общая площадь. Это обусловлено, прежде всего, тем, что эффективный собственник (арендодатель) будет стремиться получить максимальный доход от объекта, сдавая в аренду все площади по максимальной арендной ставке в данном сегменте рынка.

Ставка аренды с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных платежей была получена путем исключения коммунальных платежей у объектов, ставка которых их включает. Корректировка на наличие коммунальных платежей определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы, под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 18. Расходы арендатора

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы, под ред. Лейфера Л.А., 2022, стр. 215

Таблица 19. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки³

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре	Нежилое помещение в бизнес-центре
Назначение	Вспомогательные помещения - холлы, вестибюли	Офис	Офис	Офис
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Местоположение	Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, Молодежная ул., 48, пом. 1, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 48	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 1	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 3
Удаленность от МКАД, км	10	10	7	7

³ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	915,60	320,3	320,0	470,0
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Этаж расположения	1, 2, 3, 4	4	2	3
Доля помещений в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	-	14 400	24 000	19 200
Формат арендной ставки в объявлении	-	Без учета КП, с учетом ЭР	Без учета КП, с учетом ЭР	Без учета КП, с учетом ЭР
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	-	14 400	24 000	19 200
Дата предложения	22.02.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/290156507/	https://www.cian.ru/rent/commercial/298767385/	https://www.cian.ru/rent/commercial/287210524/
Контакт	-	+7 909 930-97-96	+7 916 147-43-15	+7 968 011-54-06

Источник: анализ рынка

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым ценообразующим параметрам, то возникает необходимость соответствующей корректировки цен предложений сравниваемых объектов.

Ценообразующие факторы аренды торгово-офисной недвижимости, в соответствии с разделом «Анализ рынка», представлены ниже:

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Расположение относительно красной линии.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете арендной ставки 1 кв. м помещений свободного назначения. Все корректировки проводились на основании ценообразующих факторов, определенных в разделе «Анализ рынка», где представлено подробное описание факторов и их влияние на величину арендной ставки оцениваемых и сопоставимых объектов с указанием значений корректировок, применяемым к сопоставимым объектам в случае их отличия от оцениваемого объекта.

Значения корректировок рассчитывались на основании данных Справочник АБН-Консалт, 7-е издание, 2024 г.

Корректировка на условия финансирования и платежа. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги представлены к аренде исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их аренда не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цен. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на тип объекта. Корректировка по данному параметру не применялась, т.к. к оценке представлены встроенные помещения, как и объекты-аналоги.

Корректировка на торг. учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 20. Влияние фактора торга

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,33	7,90	16,02
Офисные объекты класса «В»	11,12	7,45	15,86
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,60	8,20	19,53
Офисные особняки	12,52	6,81	17,27

Учитывая специфику объекта оценки – вспомогательные помещения - к расчетам принимается максимальное значение -19,53%.

Корректировка определялась (к стоимости аренды): по данным «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанного на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.: <https://cepes-invest.com/manual>:

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отопливаемые)	0.700	0.850	0.775
Складские (не отопливаемые)	0.500	0.700	0.600
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950
Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.500	1.200
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.300	1.100
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.500	0.700	0.600
Паркинг	0.433	0.600	0.517

Значение корректировки ко всем аналогам составит 0,55 – нижнее значение указанного диапазона для бытовых помещений. Выбор нижнего значения обусловлен тем же доводами, что в расчете стоимости сравнительным подходом.

Корректировка на местоположение (удаленность от МКАД). Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

Корректировка по данному параметру не применялась, т.к. оцениваемые находятся на сопоставимом удалении от МКАД на одном направлении.

Корректировка на общую площадь. Корректировка по данному параметру не применялась, т.к. оцениваемый объект, как и объекты-аналоги могут быть переданы к аренде частями (блоками и т.д.).

По остальным факторам корректировки также не применялись ввиду отсутствия отличий у аналогов и объекта оценки.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp}- среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение составляет 23,7%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет величины арендной ставки за 1 кв. м в год.

Таблица 21. Расчет арендной ставки

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м/год	-	14 400	24 000	19 200
Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	14 400	24 000	19 200
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	14 400	24 000	19 200
Дата оценки	22.02.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	14 400	24 000	19 200
Передаваемые права	Вспомогательные помещения - холлы, вестибюли	Офис	Офис	Офис
Корректировка на передаваемые права	-	-44,50%	-44,50%	-44,50%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	7 992	13 320	10 656
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	-19,53%	-19,53%	-19,53%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	6 431	10 719	8 575
Местоположение	Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, Молодежная ул., 48, пом. 1, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 48	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 1	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 3
Корректировка на местоположение	-	0,00%	-2,91%	-2,91%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	6 431	10 407	8 325
Тип отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Корректировка на тип отделки	-	0,00%	0,00%	0,00%

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	6 431	10 407	8 325
Этаж расположения	1, 2, 3, 4	4	2	3
Корректировка на этаж расположения	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	6 431	10 407	8 325
Площадь, кв. м	915,60	320,30	320,00	470,00
Корректировка на площадь	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	-	6 431	10 407	8 325
Цена после внесения поправок, руб./кв. м/год	-	6 431	10 407	8 325
Относительная валовая коррекция	-	64,03%	66,94%	66,94%
Коэффициент соответствия	-	1,56	1,49	1,49
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия, %	-	34%	33%	33%
Коэффициент вариации ряда	23,7%	-	-	-
Справедливая стоимость, руб./кв. м/год	8 368	-	-	-

Источник: расчет Оценщика

Определение коэффициента недозагрузки помещений

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Таблица 22. Недозагрузка офисных помещений класса С

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	22,35	15,85	30,65
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	22,81	15,90	30,98
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	17,80	14,10	22,82
Величина недозагрузки офисных особняков	16,05	13,53	20,08

Уровень недозагрузки у оцениваемого объекта принимается на среднем уровне – 17,8%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Таблица 23. Размер операционных расходов офисных помещений класса С в г. Москва

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	18,35	16,10	22,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	18,05	15,19	21,90
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,96	23,52
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,12	16,10	23,50

Согласно данным справочника, операционные расходы для офисных объектов класса С составляют 19,39% от ПВД.

Определение ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

1) обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);

2) окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала). В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Таблица 24. Коэффициент капитализации для офисных помещений класса С

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,84	9,89	13,91
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	12,46	10,80	14,19
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,85	11,30	15,96
Коэффициент капитализации офисных особняков	13,42	11,11	15,60

Коэффициент капитализации и у оцениваемого объекта определен в размере – 13,85%.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Данные	Комментарии
1	Оцениваемый объект	Вспомогательные помещения в бизнес-центре	Данные Заказчика
2	Площадь, кв. м	915,60	Данные Заказчика
3	Арендная ставка, руб./кв. м/год	8 368	Расчет оценщика
4	Потенциальный валовой доход, руб.	7 661 741	(П4)=(П3)*(П2)
5	Недозагрузка, %	17,80%	АБН, 7-е издание, стр. 44
6	Действительный валовой доход, руб.	6 297 951	(П6)=(П4)*(1-П5)
7	Операционные расходы, руб.	1 363 790	АБН, 7-е издание, стр. 44
8	Чистый операционный доход, руб.	4 934 161	(П8)=(П6)-(П7)
9	Коэффициент капитализации, %	13,85%	АБН, 7-е издание, стр. 45
10	Рыночная стоимость, с НДС, руб.	35 626 000	(П11)=(П9)/(П10)

Источник: расчет Оценщика

ЧАСТЬ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от достоверности.

Оценщиком были применены два подхода - сравнительный и доходный для оценки нежилого здания, удельные веса подходов – по 0,5.

Таким образом, полученная в результате произведенных расчетов, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет округленно:

Таблица 26. Согласование результатов

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	1,0	-	-	
Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, пом. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162	41 000 000	35 626 000	Обоснованный отказ	38 313 000

Источник: расчеты Оценщика

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 915,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 48, пом. I, этаж 1, этаж 2, этаж 3, этаж 4, кадастровый номер 50:20:0030118:1162	38 313 000 (Тридцать восемь миллионов триста тринадцать тысяч)

Оценщик



Крылова К.А.

ЧАСТЬ 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

9.1. Копии документов Оценщика и Исполнителя.



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Крылова Ксения Александровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 773303840632
(инн)

включен в реестр членов РОО:
21 декабря 2007 года, регистрационный № 002101

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**



0000775 *

ООО «ИСТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., урочень 8

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033287-1 « 15 » апреля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Крыловой Ксении Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » апреля 20 22 г. № 247

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » апреля 20 25 г.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002101 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002101 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Крылова Ксения Александровна
Паспортные данные: Сер. 4503 №027905 выдан РОВД Северное Тушино г. Москвы (код подразделения - 772-023) 29.05.2002
Адрес регистрации: 125459, Москва, г. Москва, 6-р Яна Райниса, д. 8, кв./оф. 200
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Крылова Ксения Александровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R1799
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Автономная некоммерческая организация «Межрегиональная судебно-экспертная служба» Адрес места нахождения на основании Устава: 109202, г. Москва, ул. 1-я Карачаровская, д.1, стр.1, комн. 15	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 13 000 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,26% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» февраля 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» февраля 2024 г. по «06» февраля 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.  / А.С. Иванов /

Дата выдачи Страхового полиса: «07» февраля 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Саморегулируемая организация арбитражных управляющих
Союз арбитражных управляющих
«Авангард»

Серия АК № 1307

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
о продлении аккредитации**

**Автономная некоммерческая организация «Межрегиональная судебно-
экспертная служба»**

расположенное по адресу: 109202, город Москва, улица 2-я Карачаровская, дом 1, строение 1, комната 15
в соответствии с Положением «Об аккредитации при САУ «Авангард», а также Решением Коллегии
САУ «Авангард» от «28» февраля 2024 г. (Протокол №1/24)

аккредитовано в качестве
организации, осуществляющей оценочную деятельность

Срок аккредитации: с «28» февраля 2024 г. по «27» февраля 2025 г.



Председатель Коллегии САУ «Авангард»

А.А. Бойко

9.2 Информация об аналогах, использованных в расчетах

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/245464113/>

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/245464113/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК


Недвижимость в Одинцово > Коммерческая > Продажа офисов в Одинцово > Минское шоссе > Можайское шоссе > Центральный > Молодежная улица

Обновлено: 8 фев, 00:40 291 просмотр, 3 за сегодня

Офис (А+), 433,5 м² в бизнес-центре «Альянс»

Московская область, Одинцово, мкр. Центральный Молодежная ул. 46 [На карте](#)
Минское шоссе 9 км от МКАД Можайское шоссе 9 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



12 фото

Площадь 433,5 м² Этаж 2 из 6 Парковка 2 места Помещение Свободно

54 990 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 53 340 300

Цена за метр 126 852 ₽
Налог УСН

+7 964 774-62-98
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 13710571

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

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступно бесплатно](#)

РЕКЛАМА Офис в ЦАО в рассрочку 0%
Продажа офисов от 395 000 в/м². Бизнес-локация на Павелецкой. Реализация по ДДУ. Готовность – 2024
+7 495 187-71-92
Легальной центра Тагил (Таллин). Рекламодатель и застройщик ООО

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/245464113/

Средний бюджет семьи по району

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

Посмотреть пример отчёта

Продается современное офисное помещение в бизнес-центре Альянс (офисное здание класса А+) по адресу: г. Одинцово, ул. Молодежная 46. Помещение находится на втором этаже, общая площадь составляет 433,5 квадратных метров. В помещении сделан капитальный евроремонт, центральное кондиционирование, два отдельных санузла, серверная, водительская, перегородки стекло, 9 комнат для сотрудников, отдельный кабинет для руководства, переговорная, несколько подсобных помещений. Офис состоит из двух объединённых помещений и имеет два кадастровых номера 50-50-20/071/2011-427 (219,3 кв.м.) и 50-50-20/071/2011-428 (214,2 кв.м.), при желании можно разделить офис на два и у каждого будет отдельный вход.
СОБСТВЕННИК!

Свернуть

54 990 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 53 340 300

Цена за метр 126 852 ₽
Налог УСН

+7 964 774-62-98
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Аналог 2

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291868260/ **ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК** + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Одинцово > Коммерческая > Продажа офисов в Одинцово > Минское шоссе > Можайское шоссе > Центральный > метро Одинцово > улица Маршала Неделина

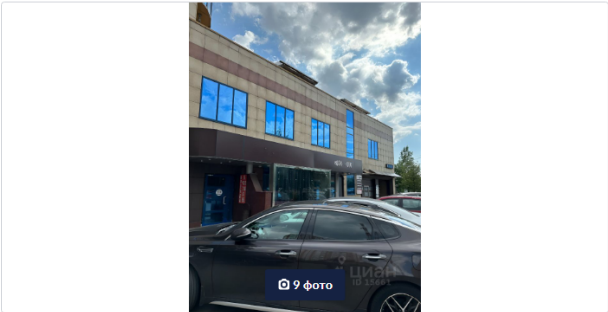
Обновлено: 22 фев, 21:45 416 просмотров, 2 за сегодня **Премиум**

Офис, 301,7 м²

Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, ул. Маршала Неделина, 8 [На карте](#)

М Одинцово 18 мин. М Баковка 7 мин. М Сколково 9 мин.
М Минское шоссе 9 км от МКАД М Можайское шоссе 9 км от МКАД

В избранное **Пожаловаться**



9 фото

Площадь: 301,7 м² Этаж: 1 из 8 Помещение: Свободно

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291868260/

Нежилое (офисное) помещение кабинетной планировки, общая площадь 301,7 м² на 1 этаже, гор. Одинцово, ул. Маршала Неделина, дом 8. Центр города, Экспо-Одинцово, рядом с центральным городским парком. До метро Одинцово 15 мин. пешком. Собственность физического лица. Выделенная электрическая мощность 15,8 кВт (есть возможность увеличения), приточно-вытяжная система вентиляции и кондиционирования. Офис имеет два входа. Оперативный показ.

[Свернуть](#)

39 900 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 38 703 000

Цена за метр 132 251 Р
Налог УСН

+7 916 429-97-30

Специалист работает с 9:30 по 21:30.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Diamant Estate**
Документы проверены

На Циан 16 лет Объектов в работе 19

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступна аналитика](#)

39 900 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 38 703 000

Цена за метр 132 251 Р
Налог УСН

+7 916 429-97-30

Специалист работает с 9:30 по 21:30.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Недвижимость в Одинцово > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Одинцово > Минское шоссе > Можайское шоссе > Центральный > метро Одинцово > Молодежная улица
Обновлено: 17 фев, 15:27 261 просмотр, 1 за сегодня

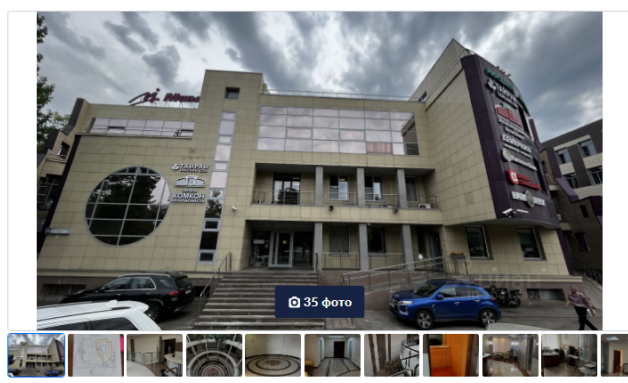
Свободное назначение, 320,3 м² в бизнес-центре «на ул. Молодёжная, 48»

Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, Молодежная ул., 48 [На карте](#)

Одинцово 13 мин. Баковка 7 мин. Сколково 9 мин.

Минское шоссе 9 км от МКАД Можайское шоссе 9 км от МКАД

В избранное



Площадь 320,3 м² Этаж 4 из 4 Помещение Свободно

384 360 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 372 800

Цена за метр 14 400 руб в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 909 930-97-96

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Выбор К
Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Захаров

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

odintsovo.cian.ru/rent/commercial/290156507/

- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 руб. [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается помещение свободного назначения размером 320м2. Помещение находится в деловой части города Одинцово рядом с бизнес центром, большим офисом Сбербанка, торговыми и офисными центрами. В помещении оборудованы: 2 санузла, душ, архивы, переговорная и отдельные кабинеты. Рядом есть платный охраняемый многоуровневый паркинг. Эксплуатационные расходы включены, коммунальные отдельно. Звоните, оперативный показ!

384 360 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 372 800

Цена за метр 14 400 руб в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 909 930-97-96

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

7 МИНУТ
ОТ М.КАЛУЖСКАЯ

ТЕРРАСАМИ



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Разместить объявление Войти

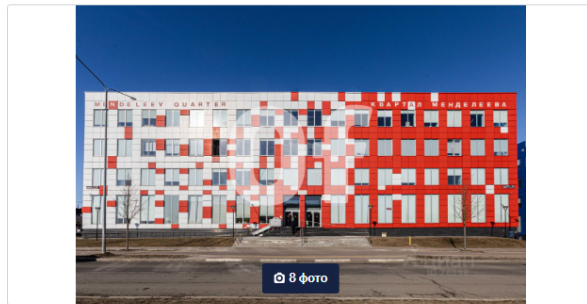
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > Сколково инновационного центра тер. > Минское шоссе > Можайское шоссе > ЗАО > Можайский > метро Сколково > улица Нобеля

Обновлено: сегодня, 06:27 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 320 м² в бизнес-центре «Квартал Менделеева, Нобеля 1»

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 1. На карте
Метро Сколково 30 мин. Баковка 7 мин. Молодежная 15 мин.
Минское шоссе 5 км от МКАД. Можайское шоссе 5 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь: 320 м² Этаж: 2 из 5 Помещение: Свободно

640 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 620 800

Цена за метр 24 000 руб в год
Налог НДС включен: 106 667 руб
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 050-57-48

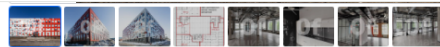
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая
недвижимость
Документы проверены
На Циан 13 лет Объектов в работе более 1000
РИЕЛТОР
Анна Флёрина

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить



Площадь: 320 м² Этаж: 2 из 5 Помещение: Свободно

Класс В

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 руб. Посмотреть пример отчёта

Предлагаем в аренду офис в бизнес-центре "улица Нобеля, д.1" по адресу: г Москва, тер Сколково инновационного центра, ул Нобеля, д 1.

Рабочих мест: от 40 до 71*.

Площадь: 320 м2.
Планировка: смешанная.
Состояние: готово к въезду.
Ставка (включая эксплуатацию): 24 000 руб. за м2/год.
Арендная плата: 640 000 руб./мес.
Класс здания: А.
Налог: включая НДС.
Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.
Этаж: 2 из 5.
Тип аренды: прямая аренда.
Охрана: система управления контроля доступа.

Метро рядом: м. Сколково в 20 минутах пешком. Этот адрес обслуживает налоговая 1. Парковка наземная охраняемая.

640 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 620 800

Цена за метр 24 000 руб в год
Налог НДС включен: 106 667 руб
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 050-57-48

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая
недвижимость
Документы проверены
На Циан 13 лет Объектов в работе более 1000
РИЕЛТОР
Анна Флёрина

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

РЕКЛАМА
Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Первая линия. Витражные окна. Площадь 2025 кв.м.
+7 (495) 021-98-38

Застройщик и рекламодатель: ООО «Велестрой», ИНН 470973790

Аналог 3

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > Сколково инновационного центра тер. > Минское шоссе > Можайское шоссе > ЗАО > Можайский > метро Молодежная > улица Нобеля

Обновлено: вчера, 23:30 139 просмотров, 1 за сегодня

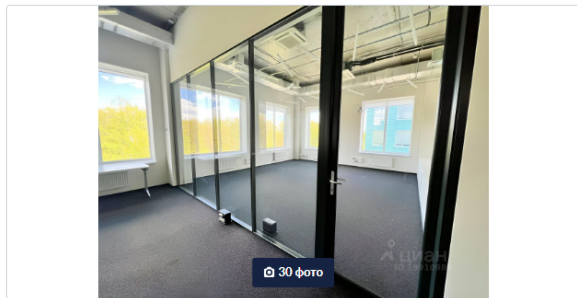
Офис (B), 470 м² В бизнес-центре «Инновационный центр «Технопарк-Сколково» (Квартал Менделеев Нобеля, 3)»

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Нобеля, 3 [На карте](#)

M Молодежная 16 мин. **A** Озерная 19 мин. **A** Сколково 15 мин.

A Минское шоссе 5 км от МКАД **A** Можайское шоссе 5 км от МКАД

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



Площадь: 470 м² Этаж: 3 из 5 Помещение: Свободно
Класс: B

752 000 ₽/мес.

История арендной ставки

13 июн 2023	752 000 ₽/мес.	↓ 31 334 ₽	
10 мая 2023	783 334 ₽/мес.		

Цена за метр 19 200 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 968 011-54-06

Специалист работает с 8:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МЕТРЫ ПЕРЕМЕН
Документы проверены

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

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса [Доступно онлайн](#)

РЕКЛАМА Помещения для бизнеса
Коммерция в ЖК бизнес-класса на
Кузьковский пр. Панорамное остекление.
Потолки 5.2 м. Первая линия
+7 (495) 021-98-38

Застройщик и рекламодатель ООО «Велестрой». ИНН 7709787790

[Купить отчет за 450 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

В аренду предлагается офис 470 кв.м в Инновационном квартале Сколково.

Здание расположено в квартале Менделеева (класс B). От станции МЦД курсируют маршрутки, электробусы, электромобили, велосипеды, а также самокаты. Рядом с БЦ находится автобусная остановка маршрута SK1.

В помещении смешанная планировка: зона open-space, кабинеты, переговорные, несколько кладовых. Высокие потолки, большие окна, везде выполнен свежий ремонт. Есть кухонный уголок с холодильником и мокрой точкой. С/у находятся рядом с входом в блок.

На территории Инновационного центра располагаются супермаркет Мираторг, аптеки, кафе и рестораны, World Class, салоны красоты, сервисные центры и многое другое.

В ставку включены эксплуатационные и коммунальные платежи. Отдельно оплачивается Интернет. Договор аренды заключается напрямую с собственником.

Оперативный показ. Звоните!

[Свернуть](#)

752 000 ₽/мес.

История арендной ставки

13 июн 2023	752 000 ₽/мес.	↓ 31 334 ₽	
10 мая 2023	783 334 ₽/мес.		

Цена за метр 19 200 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 968 011-54-06

Специалист работает с 8:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

9.3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796	
Кадастровый номер:	50:20:0030118:1162
Номер кадастрового квартала:	50:20:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	143007, Московская область, г.о Одинцовский, г.Одинцово, ул. Молодежная, д.48, помещ. I
Площадь:	915.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13557792.78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0000000:42945
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0030118:1151
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Жибинов Дмитрий Олегович, СНИЛС 07810566875, договор на выполнение кадастровых работ от 13.09.2023 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 18.09.2023

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

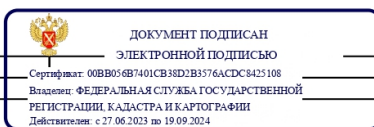
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796			
Кадастровый номер:		50:20:0030118:1162	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного 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"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Потапов Александр Борисович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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


Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796			
Кадастровый номер:		50:20:0030118:1162	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Вортекс Групп", ИНН: 9725049313
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:20:0030118:1162-50/414/2024-3 12.02.2024 10:25:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	12.02.2024 10:25:32	
	номер государственной регистрации:	50:20:0030118:1162-50/414/2024-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.02.2024 до полного погашения	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Принято заявление о возможности предоставления персональных данных физического лица	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, № б/н, выдан 08.02.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796	
Кадастровый номер:	50:20:0030118:1162
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

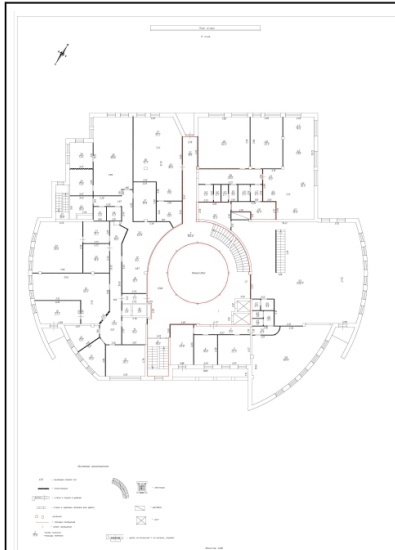
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796			
Кадастровый номер: 50:20:0030118:1162		Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1:200

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

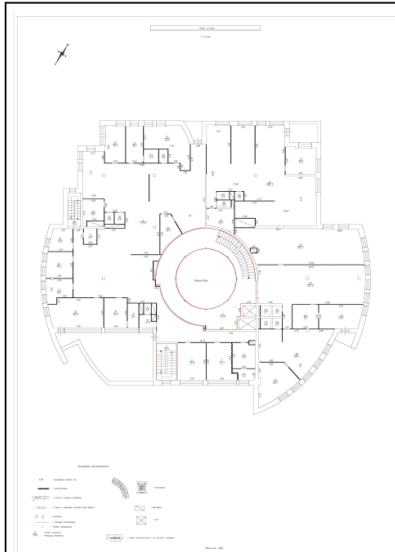
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796			
Кадастровый номер: 50:20:0030118:1162		Номер этажа (этажей): 2	




Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796			
Кадастровый номер: 50:20:0030118:1162		Номер этажа (этажей): 3	




Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48851796			
Кадастровый номер: 50:20:0030118:1162		Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	
полное наименование должности		