



УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ЗАО ИКФ «КонС»  
/В.И. Светлаков/

**Отчет №ЗН - 02/06-23  
Об оценке  
справедливой  
стоимости объектов  
недвижимости**

Адрес: РФ, Московская  
обл., г. Красногорск, мкр.  
Опалиха, ул. Кленовая  
д.1 и ул. Кленовая д.2.

**Дата оценки:  
09 июня 2023 года  
Дата составления отчета:  
09 июня 2023 года**

Заказчик:

**ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»  
«Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением  
ООО «УК «Прагма Капитал»**

Исполнитель:

**ЗАО ИКФ «КонС»**

**Москва, 2023**

## Сопроводительное письмо

09 июня 2023 г.  
г. Москва,  
г-ну Мамаеву А. А.

### Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №976 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая д.1 и ул. Кленовая д.2, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

**Цель оценки:** В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

**Дата оценки:** 09 июня 2023 г.

✓ Объект оценки представляет собой:

1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»);

2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);

Объект оценки: торгово-бытовое здание кадастровый (или условный) номер:50:11:0000000:161863 находится в операционной аренде.

Согласно договору передачи прав и обязанностей по договору аренды от 01 марта 2019 года, обязанностью арендатора является содержание помещения в надлежащем виде, внесение арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

Объект оценки: Административно – хозяйственное здание кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592 находится в операционной аренды.

Согласно договору №28-10-22-1 от 07 ноября 2022 года об аренде недвижимого имущества, обязанностью арендатора является содержание помещения в надлежащем виде, внесение арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и заданием на оценку и были получены следующие результаты

### Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: 1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей
---	--

	<p>площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»);</p> <p>2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года.</p> <p>2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнением №976 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Порядковый номер отчета:	ЗН - 02/06-23
Дата оценки	09 июня 2023 года
Дата составления отчета	09 июня 2023 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход:	75 091 869,93 рублей
Доходный подход:	58 594 674,33 рублей
Затратный подход:	68 606 101,24 рублей
Справедливая стоимость	67 430 881,83 рублей

объекта оценки	
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС:	67 430 000 рублей

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным, затратным подходом.

### **Заявление о соответствии**

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов, округленно составляет:**

**67 430 000**

**(Шестьдесят семь миллионов четыреста тридцать тысяч рублей), без учета НДС**

**В том числе:**

Наименование	Значение, руб.
Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	31 550 000
Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	35 880 000
<b>Итого</b>	<b>67 430 000</b>

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО ИКФ «КонС»,  
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	11
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	12
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, .....	14
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	15
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	15
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	15
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	25
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	68
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	68
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	68
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ . .....	71
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	71
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	72
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	72
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ .	90
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	113
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	143
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	145
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	147

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»); 2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 19 июня 2014 года сделана запись: 1)№50-50-11/082/2014-276 2)№50-50-11/082/2014-277</p>
<p>Обладатель оцениваемых прав:</p>	<p>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки ):</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 июня 2023 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. 3)Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды от 01 марта 2019 года. 4)Договор №28-10-22-1 от 07 ноября 2022 года об аренде недвижимого имущества
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого



	объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике

**Организационно-правовая форма и наименование:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.»  
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

**Краткое наименование:**

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

**Юридический адрес:**

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

**Адрес местонахождения:**

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

**Почтовый адрес:**

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

**ОГРН:** 1067746469658 от 07.04.2006 года.

**ИНН:** 7718581523

**КПП:** 693901001

**Рублевый расчетный счет:** 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

**БИК:** 044525823

**к/с:** 30101810200000000823

### **Сведения об оценщике**

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.

«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей..

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г

### **Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,**

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей..

### **Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика**

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают 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 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 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с**

**указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

### **1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

○ Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

○ мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

○ Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

○ В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

○ третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

○ третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

○ третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

○ Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

○ при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

○ все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

○ Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

○ заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

#### **1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srooo.ru](http://www.srooo.ru).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

### **1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№079424 от 19 июня 2014 года.
- 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№079425 от 19 июня 2014 года.
- 3)Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды от 01 марта 2019 года.
- 4)Договор №28-10-22-1 от 07 ноября 2022 года об аренде недвижимого имущества.

### **1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,**

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

## 1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

**Таблица 2 Характеристика Административно – хозяйственное здание**

Кадастровый номер	50:11:0000000:69592
Площадь кв.м.	676,7
Этаж, помещения ( комнаты)	Этаж 1
Кадастровая стоимость, руб.	8 044 853,21
Адрес местоположения	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1
Площадь общая, м2, в т. ч	676,7
Строительный объем, куб.м	2 436,12 м3
Материал стен	Кирпичные, металлические
Перекрытие	ж/бетонные, металлические
Полы	плиточные, рулонные, бетонные
Проемы	Окна 2-ые створные, двери- металлические, филленчатые
Отделка	Стены оштукатуренные, окрашены
Этажность	1
Год постройки	-

Наличие подвала	нет
Высота этажа, м	2,8
Наличие парковки	Парковка наземная
Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Доверительное управление №50-50-11/082/2014-276 от 19 июня 2014 года
Физическое состояние объекта	Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.81 таблица №9 настоящего отчета) физический износ составляет:20,56%
Конструктивный класс	1
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не установлено.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещения используются в качестве административного
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости объекта не представлены. Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки.

**Таблица 3 Характеристика Торгово – бытового здания**

Кадастровый номер	50:11:0000000:161863
Площадь кв.м.	511,2
Этаж, помещения ( комнаты)	Этаж 1
Кадастровая стоимость, руб.	14 689 829,31
Адрес местоположения	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2
Площадь общая, м2, в т. ч	511,2
Строительный объем, куб.м	2 576,45 м3
Материал стен	Кирпичные, металлические
Перекрытие	ж/бетонные, металлические
Полы	плиточные, рулонные, бетонные
Проемы	Окна 2-ые створные, двери- металлические, филленчатые
Отделка	Стены оштукатуренные, окрашены
Этажность	1



Год постройки	-
Наличие подвала	нет
Высота этажа, м	4
Наличие парковки	Парковка наземная
Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Доверительное управление №50-50-11/082/2014-277 от 19 июня 2014 года
Физическое состояние объекта	Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 20-40%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.88-89- таблица №16 настоящего отчета) физический износ составляет:23,89%
Конструктивный класс	1
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не установлено.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещения используются в качестве торговых
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости объекта не представлены. Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки.

### Определение класса здания<sup>1</sup>

Определение класса здания произведено по набору функциональных параметров, различающихся для основных классов

**Таблица Определение класса здания Административно – хозяйственное здание**

<i>Характеристика</i>	<i>Класс А</i>	<i>Класс В</i>	<i>Класс С</i>	<i>Класс D</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	КС-,3,1КС-5,КС-6	КС-1,КС-3,1,КС-4, КС-5,КС-6	КС-1,КС-2,КС-7,КС-6	КС-1,КС-2,КС-4 КС-5,КС-6, КС-7
<i>Расположение</i>	Центр, рядом с центром, деловой центр	Рядом с центром ,в деловом центре	-	-

<sup>1</sup> Е.Е. Яскевич Практика оценки недвижимости, м., Техносфера, 2011,-504с.

<i>Вид строительства</i>	После 90-х гг.	<b>После 90-хх гг или полная реконструкция</b>	Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание	Здание, требующее полной реконструкции
<i>Проект</i>	<b>Индивидуальный</b>	Серийный		
<i>Управление зданием</i>	Международный стандарт	<b>Выполняется владельцами или силами арендаторов</b>	Выполняется владельцами	Выполняется владельцами
<i>Планировочное решение</i>	<b>Современное</b>		Функциональное, старое	Старое, не функциональное
<i>Юридическая документация</i>	<b>Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание</b>			
<i>Организация питания</i>	Ресторан, кафе. Возможность организации миникухонь в каждом помещении	Возможность организации миникухонь	-	-
<i>Реклама</i>	<i>Есть</i>	-	-	-
<i>Полы</i>	<i>Возможен Фальшоп</i>	-	-	-
<i>Расстояние от пола до подвешеного потолка</i>	<b>Не менее 2,8 м.</b>		Не менее 2,6 м.	-
<i>Расстояние между колоннами</i>	Не менее 6 м	<b>Может быть менее 6 м</b>		
<i>Парковка ( зарезервированная парковка)</i>	Подземная/ надземная парковка	<b>Наземная парковка</b>	-	-
<i>Соотношение парковочных мест и арендуемой площади</i>	1 место на 100 кв.м.	-	-	-
<i>Система кондиционирования и вентиляции</i>	2,4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях	<b>Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы</b>	Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция( отсутствие

		<b>кондиционир ования</b>		
<i>Подвесные потолки</i>	Есть	<b>Может не быть</b>		
<i>Фальшопы</i>	Есть	<b>Может не быть</b>		
<i>Системы безопасности</i>	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	<b>Живая охрана</b>	Живая охрана	Живая охрана
<i>Система электроснабжения</i>	Здание питается по 1-ой категории надежности	<b>Здание питается по 2-ой категории надежности</b>	Общая	
<i>Система бесперебойного питания</i>	Поддерживает все системы здания	<b>Может не быть</b>		
<i>Отделка общих площадей</i>	Высококачественная	<b>Функциональная (евроотделка)</b>	Разная	
<i>Лифты</i>	Более 2	2	1	Может не быть
<i>Слаботочные системы</i>	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	<b>Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны</b>	Телефон , Интернет,	Телефон,
<i>Услуги ресепшн</i>	Услуги центрального ресепшн	<b>Может не быть</b>		
<i>Дополнительные отличительные элементы</i>	Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы	<b>Улучшенное благоустройство территории</b>	Может не быть	

Выделенные параметры относятся к объекту оценки ( отдельные параметры находятся в нескольких классах.

Классу «А» соответствует 4 параметра;

Классу «В» соответствует 18 параметров

Классу «С» соответствует 6 параметров

Классу «D» соответствует 3 параметров

**Выводы:** оцениваемое здание по большинству признаков относится к классу «В»

### Определение класса здания<sup>1</sup>

Определение класса здания произведено по набору функциональных параметров, различающихся для основных классов

**Таблица Определение класса здания Торгово – бытового здания**

<i>Характеристика</i>	<i>Класс А</i>	<i>Класс В</i>	<i>Класс С</i>	<i>Класс D</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	КС-,3,1КС-5,КС-6	КС-1,КС-3,1,КС-4, КС-5,КС-6	КС-1,КС-2,КС-7,КС-6	КС-1,КС-2,КС-4 КС-5,КС-6, КС-7
<i>Расположение</i>	Центр, рядом с центром, деловой центр	Рядом с центром ,в деловом центре	-	-
<i>Вид строительства</i>	После 90-х гг.	После 90-хх гг или полная реконструкция	Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание	Здание, требующее полной реконструкции
<i>Проект</i>	<b>Индивидуальный</b>	Серийный		
<i>Управление зданием</i>	Международный стандарт	<b>Выполняется владельцами или силами арендаторов</b>	Выполняется владельцами	Выполняется владельцами
<i>Планировочное решение</i>	<b>Современное</b>		Функциональное, старое	Старое, не функциональное
<i>Юридическая документация</i>	<b>Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание</b>			
<i>Организация питания</i>	Ресторан, кафе. Возможность организации миникухонь в каждом помещении	Возможность организации миникухонь	-	-
<i>Реклама</i>	<i>Есть</i>	-	-	-
<i>Полы</i>	<i>Возможен Фальшоп</i>	-	-	-
<i>Расстояние от пола до подвешеного потолка</i>	<b>Не менее 2,8 м.</b>		Не менее 2,6 м.	-
<i>Расстояние между колоннами</i>	Не менее 6 м	<b>Может быть менее 6 м</b>		
<i>Парковка ( зарезервированная парковка)</i>	Подземная/ надземная парковка	<b>Наземная парковка</b>	-	-
<i>Соотношение</i>	1 место на 100	-	-	-

<sup>1</sup> Е.Е. Яскевич Практика оценки недвижимости, м., Техносфера, 2011,-504с.

<i>парковочных мест и арендуемой площади</i>	Кв.м.			
<i>Система кондиционирования и вентиляции</i>	2,4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях	<b>Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы кондиционирования</b>	Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция(отсутствие)
<i>Подвесные потолки</i>	Есть	<b>Может не быть</b>		
<i>Фальшопы</i>	Есть	<b>Может не быть</b>		
<i>Системы безопасности</i>	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	<b>Живая охрана</b>	Живая охрана	Живая охрана
<i>Система электроснабжения</i>	Здание питается по 1-ой категории надежности	<b>Здание питается по 2-ой категории надежности</b>	Общая	
<i>Система бесперебойного питания</i>	Поддерживает все системы здания	<b>Может не быть</b>		
<i>Отделка общих площадей</i>	Высококачественная	<b>Функциональная (евроотделка)</b>	Разная	
<i>Лифты</i>	Более 2	2	1	Может не быть
<i>Слаботочные системы</i>	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	<b>Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны</b>	Телефон , Интернет,	Телефон,
<i>Услуги ресепшн</i>	Услуги центрального ресепшн	<b>Может не быть</b>		

<p><i>Дополнительны е отличительные элементы</i></p>	<p>Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы</p>	<p><b>Улучшенное благоустройс тво территории</b></p>	<p>Может не быть</p>
--	--	--	----------------------

Выделенные параметры относятся к объекту оценки ( отдельные параметры находятся в нескольких классах.

Классу «А» соответствует 4 параметра;

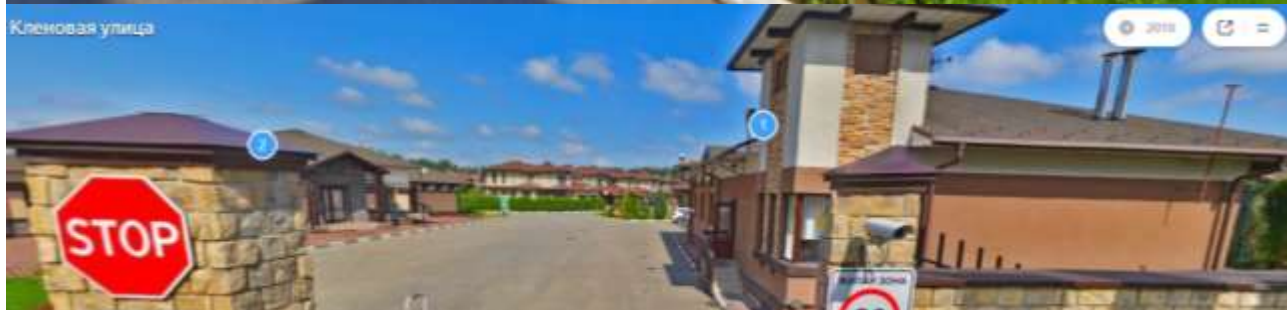
Классу «В» соответствует 18 параметров

Классу «С» соответствует 6 параметров

Классу «D» соответствует 3 параметров

**Выводы:** оцениваемое здание по большинству признаков относится к классу «В»

**Фотография зданий**



**Анализ местоположения**



Опáлиха — микрорайон города Красногорска, расположенный в его западной части, в 3-5 километрах от центра города и в 9 километрах от МКАД. До 2004 года — дачный посёлок.

Опáлиха со всех сторон окружена лесом, на её территории отсутствуют вредные производства, поэтому она считается экологически чистым районом. Опáлиха имеет хорошее транспортное сообщение, в северной части Опáлихи проходит Волоколамское шоссе, в южной части — железная дорога Москва — Рига (платформа Опáлиха).

Административное здание расположено на Есенинской улице, там же неподалёку находится пруд и зона отдыха.

Первое упоминание Опáлихи относится к XVI веку, а одна из версий объясняет происхождение названия тем, что здесь в XVII веке в опале жил Патриарх Никон. В XVIII — начале XX веков здесь находилась усадьба Опáлиха-Алексеевское (разрушена в 1930-е годы, сейчас от неё сохранился лишь парк)[1].

В советское время Опáлиха получила известность как один из крупнейших дачных посёлков в ближнем Подмосковье. Опáлиха имела и постоянное население, по итогам переписи населения 2002 года посёлок насчитывал 5132 жителей. За последние 10-15 лет в Опáлихе построено много коттеджей, в последние годы строятся многоэтажные жилые дома.

#### Церковь Елисаветы Феодоровны около платформы Опáлиха

19 октября 2004 года распоряжением Губернатора Московской области Б. В. Громова к дачному посёлку Опáлихе присоединены деревни Аникеевка, Анино, Гореносово, село Новоникольское и посёлок Ткацкой фабрики. Спустя 9 дней, 28 октября 2004 года распоряжением вице-губернатора Московской области А. Б. Пантелеева (с согласия Совета депутатов Красногорского района Московской области) посёлок Опáлиха присоединён к городу Красногорску и стал его микрорайоном. Администрация Опáлихи расформирована, на её месте создан отдел районной администрации по обеспечению деятельности микрорайона. Жители посёлка, не согласные с решением, в течение двух лет обжаловали это решение, однако суд встал на сторону вице-губернатора.

В августе 2008 года в Опáлихе началось строительство жилья высокой этажности. На Аннинской улице строится десятисекционный 24-этажный жилой комплекс «Изумрудные холмы», где будут проживать несколько тысяч новых жителей[2]. В дальнейшем по соседству планируется строительство других высотных зданий, застройщик из Санкт-Петербурга «ЛенСпецСМУ» планирует возвести на участке около 1 млн м<sup>2</sup> жилья[3]. Реклама новостройки

размещается в изданиях за пределами Московской области, в частности, в Хабаровске[4], что говорит о том, что среди покупателей квартир, вероятно, будут жители российских регионов.

С 2011 года на территории бывшего пионерского лагеря «Геолог» возвели еще один жилой комплекс — «Опалиха О2». Застройщик — компания «Urban Group».

С 2015 года началось возведение нового жилого комплекса — «Опалиха О3». Застройщик — компания «Urban Group».

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

На территории физкультурно-оздоровительного комплекса «Опалиха» действует коттедж «Опалиха», рассчитанный более чем на 100 отдыхающих.

Яков Тилипман, бизнесмен и адвокат, совладелец компании «Kremlyovskaya group», поставившей водку в Россию. Был убит возле своего дома в садоводческом товариществе в Опалихе в 2002 году[5][6].

Давид Самойлов, поэт и прозаик, жил в Опалихе в течение 8 лет до 1975 года[7].

Валентина Кузнецова — спортсменка, исследовательница, путешественница. Основательница единственной в мире женской полярной династии[источник не указан 2181 день].

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.



## 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Апрель – май 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил **+0,2% м/м SA** после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. **Промышленное производство** продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил **+1,8% м/м SA** (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост **+5,2% г/г** после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. **Обрабатывающие производства** продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: **+8,0% г/г** (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил **+2,8% м/м SA** к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в **нефтеперерабатывающем комплексе**: **+15,9% г/г** после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить **металлургический и машиностроительный комплексы** (+2,3 п.п.).

**Машиностроительный комплекс** второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: **+14,4% г/г** после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства **компьютерного и электронного оборудования** (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и **электрического оборудования** (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство **автотранспортных средств** (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

Выпуск **металлургического комплекса** в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели **пищевой промышленности** сохранились на уровне прошлого месяца: **+4,8% г/г** (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, **химический комплекс** вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. **В добывающей промышленности** в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: **+3,1% г/г** после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост **+1,0% м/м SA** к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: **добыча угля** (+8,4% г/г после -0,8% г/г), **добыча металлических руд** (+0,5% г/г после -3,8% г/г), **предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост **инвестиций в основной капитал** по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил **+0,7% г/г** в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём **работ в строительстве** в апреле с исключением сезонности вырос на **+3,2% м/м SA** после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно

замедлился до **+5,7% г/г** (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до **+15,8%** после **+11,7%** в марте.

**5. Выпуск в сельском хозяйстве** в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после **+1,8%** м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил **+3,2%** г/г после **+3,3%** г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство **молока** до **+3,9%** г/г (в марте **+3,7%** г/г), замедлилось – **мяса и яиц** до **+2,0%** г/г и **+2,1%** г/г (в марте **+2,1%** г/г и **+3,8%** соответственно).

**6. Грузооборот транспорта** с исключением сезонности в апреле сократился на **-1,0%** м/м SA после роста на **+0,4%** м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил **-3,0%** г/г (-3,3% г/г в марте). **Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного** в апреле снизился на **-0,4%** г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на **-0,5%** г/г после роста на **+0,9%** г/г месяцем ранее.

*Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз»*

*грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тонно-километрах).*

**7. Объём оптовой торговли** с исключением сезонности сократился в апреле на **-4,0%** м/м SA после роста на **+5,1%** м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (**+5,2%** г/г после **-8,0%** г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (**-13,4%** к апрелю 2021 г.).

**8. Потребительская активность** в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **+7,4%** г/г выше уровня прошлого года после **-1,9%** г/г в марте (**+0,1%** к апрелю 2021 г.)

**Оборот розничной торговли** в апреле с учётом сезонности ускорился до **+1,1%** м/м SA после роста на **+0,5%** м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на **+7,4%** г/г после снижения на **-5,1%** г/г месяцем ранее (**-2,9%** к апрелю 2021 г.).

**Платные услуги населению** в апреле продемонстрировали рост на **+0,6%** м/м SA после **0,0%** м/м SA в марте. В годовом выражении **+6,0%** г/г после **+5,4%** г/г (**+7,1%** к апрелю 2021 г.).

**Оборот общественного питания** в апреле ускорился до **+15,4%** г/г после роста на **+14,9%** г/г месяцем ранее (**+17,6%** к апрелю 2021 г.).

**9. В апреле инфляция** снизилась до **2,3%** г/г (в марте **3,5%** г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила **2,41%** г/г.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на **-8,3%** г/г (**-5,8%** г/г в марте).

В целом по **промышленности** в апреле 2023 г. цены сократились на **12,7%** г/г (**-10,7%** г/г месяцем ранее).

**10. Ситуация на рынке труда** сохраняет положительный тренд. Уровень **безработицы** в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – **3,3%** от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** заработная плата выросла на **+6,3%** г/г, **в реальном выражении** – рост на **+2,7%** г/г после **+2,0%** г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил **+10,7%** г/г, реальной заработной платы **+1,9%** г/г.

*Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до **+14,1%** г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до **+0,3%** г/г.*

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Инфляция</b>												
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,0	2,3/2,41 <sup>1</sup>	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>												
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>												
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3

4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России  
1 До сентября 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
<b>химический комплекс</b>	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	8,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,8	-8,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
<b>металлургический комплекс</b>	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-8,2	3,4	-3,9	-6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
заливные металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	3,3	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,8	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
<b>прочие производства</b>	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	4,6	0,5	-2,6	0,2	-8,1	-8,2	7,0	17,7
прочие золотые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Начиная с марта 2023 г., преобразование и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>											
<i>Кредит экономике</i>	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
<i>Кредиты организациям</i>	26,8	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
<i>Жилищные кредиты</i>	18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
<i>Потребительские кредиты</i>	8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
<b>Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)</b>	249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 23 по 29 мая 2023 г. цены выросли на 0,08%. Год к году инфляция составила 2,41% г/г.

На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,03%) на фоне сохраняющегося удешевления плодоовощной продукции (-1,67%), на остальные продовольственные товары темп роста цен практически сохранился на уровне прошлой недели (0,10%).

В секторе непродовольственных товаров цены выросли на 0,13% с учетом возобновления роста цен на электро- и бытовые приборы, сезонного роста цен на строительные материалы, а также удорожания отечественных легковых автомобилей.

В секторе услуг1 рост цен составил 0,19% при удорожании туристических услуг на фоне возобновлении роста цен на услуги санаториев.

### Потребительская инфляция с 23 по 29 мая

1. За период с 23 по 29 мая 2023 г цены выросли на 0,08%. Год к году инфляция составила 2,41% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,03% (-0,02% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,67%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10% после 0,11% недель ранее).

Продолжили расти цены на мясопродукты и сахар. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку, продолжили дешеветь масложировая и молочная продукция, а также яйца. На хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия цены на отчетной неделе практически не изменились.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,13% после роста на 0,05% недель ранее. Возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы (0,23% после снижения на -0,49%) при удорожании смартфонов, продолжили расти цены на моющие и чистящие средства, строительные материалы.

Вместе с тем ускорилось снижение цен на обувь, одежду и белье. На легковые автомобили темпы роста цен увеличились до 0,08% (0,05% недель ранее) за счет удорожания отечественных легковых автомобилей (0,09%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,19%. Ускорился рост цен в сфере туристических услуг (1,20% после роста на 1,12%) при возобновлении удорожания услуг санаториев (0,39% после снижения на -0,10%). Вместе с тем снизились темпы роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы (1,89% после 2,19%) и услуги гостиниц. На бытовые услуги рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,12% после 0,11%), где увеличение темпов роста цен на парикмахерские услуги и ремонт

телевизоров было практически нивелировано замедлением роста цен на мойку легкового автомобиля.

**Мировые рынки**

5. С 23 по 29 мая на мировых рынках продовольствия не было единой динамики. Цены изменялись от -5,5% до 12,6% (от -6,4% до 2,8% неделей ранее).

В годовом выражении в мае цены сократились на -15,4% г/г. Выросли цены на кукурузу (4,6%) и соевые бобы (1,0%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки соевого масла (2,3%) и говядины (12,6%). Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-0,9%) и Франции (-1,0%), сахар-сырец (-1,7%), белый сахар (-0,7%), пальмовое масло (-2,7%) и свинину (-5,5%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на -17,0% (-1,6% неделей ранее) из-за сокращения стоимости смешанных (-19,2%) и азотных удобрений (-14,9%). В годовом выражении в мае снижение цен составило -35,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала: цены изменялись от -1,1% до +0,7% (от -13,3% до -0,3% неделей ранее). Увеличились цены на лом черных металлов (0,7%), арматуру (0,5%) и металлический прокат (0,5%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили снижаться цены на железную руду (-1,1%). В годовом выражении в мае черные металлы подешевели на -20,5% г/г. На рынке цветных металлов котировки выросли на 0,5% (как и неделей ранее) за счет увеличения фьючерсных котировок на никель (0,5%), алюминий (0,5%) и медь (0,4%) в течение двух недель подряд. В годовом выражении в мае стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -17,9% г/г.

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 23 ПО 29 МАЯ (РОССТАТ)**

	2023 год на 29 май						2022 год май
	г/г	с начала месяца	23 - 29 май	16 - 22 май	на 29 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>2,41</b>	<b>0,21</b>	<b>0,08</b>	<b>0,04</b>	<b>2,27</b>	<b>0,38</b>	<b>0,12</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>-0,71</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,02</b>	<b>2,40</b>	<b>0,29</b>	<b>0,60</b>
- без плодоовощной продукции	0,45	0,32	0,10	0,11	0,59	0,09	1,04
- плодоовощная продукция	-10,74	-5,39	-1,67	-1,50	14,30	1,61	-2,21
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>0,13</b>	<b>0,31</b>	<b>0,13</b>	<b>0,05</b>	<b>0,73</b>	<b>0,15</b>	<b>-0,09</b>
- без бензина	-0,02	0,23	0,10	0,02	0,70	0,16	-0,08
- бензин автомобильный	1,29	0,85	0,31	0,28	0,89	0,05	-0,18
<b>Услуги</b>	<b>-</b>	<b>0,68</b>	<b>0,19</b>	<b>0,16</b>	<b>3,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>							
<b>Мясо и птица</b>							
Куры	-3,63	5,61	1,47	1,75	2,34	0,76	-0,83
Баранина	8,30	3,44	1,11	-0,08	5,18	1,09	0,99
Говядина	3,77	0,48	0,16	0,01	1,65	0,37	0,94
Свинина	-2,14	0,12	0,03	-0,02	0,69	1,50	-0,97
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>							
Рис	-3,30	-0,19	0,55	-0,63	-1,10	0,83	2,37
Хлеб	2,20	-0,07	-0,01	-0,07	0,47	0,33	1,02
Пшено	-10,14	-0,01	-0,04	0,01	-1,77	-0,34	0,86
Мука	-7,14	-0,20	-0,21	-0,02	-2,14	-0,92	0,62
Крупа гречневая	-35,43	-3,01	-0,42	-0,66	-15,87	-2,63	0,65
<b>Прочие продовольственные товары</b>							
Сахар	-16,73	5,87	2,04	1,62	7,60	2,13	-3,26
Чай	-2,02	0,54	0,14	0,58	-0,18	-0,03	1,93
Рыба	7,14	0,76	0,09	0,14	4,18	1,14	0,52
Соль	-2,58	0,25	0,03	0,25	-1,00	-0,66	3,31
Масло сливочное	-0,45	-0,23	-0,08	-0,18	-0,35	-0,18	0,63
Молоко	-1,12	-0,83	-0,17	-0,20	-1,44	-0,58	0,92
Вермишель	-3,49	0,64	-0,33	0,50	-1,89	-1,32	0,04
Масло подсолнечное	-10,12	-1,61	-0,46	-0,49	-3,26	-0,66	1,81
Яйца	1,66	-6,94	-1,51	-2,07	-2,96	-1,46	-11,62

<b>Детское питание</b>							
Консервы фруктово-ягодные	0,68	0,00	0,31	0,03	-0,62	-0,74	1,93
Консервы овощные	2,85	0,56	0,09	0,34	1,94	0,25	1,56
Консервы мясные	4,87	-0,58	0,06	-0,68	1,39	-0,01	1,66
Смеси сухие молочные	4,63	0,38	-0,03	0,20	3,93	0,62	3,50
<b>Фруктово-овощная продукция</b>							
Капуста	-22,02	81,16	12,22	15,12	132,84	22,50	-17,79
Картофель	-44,47	9,23	4,52	2,43	13,00	-2,26	9,97
Морковь	-18,45	20,83	3,62	5,14	55,81	2,70	-1,68
Яблоки	-15,45	3,61	0,88	0,90	14,57	1,88	5,46
Лук	30,00	7,08	-4,87	0,42	127,61	22,64	9,89
Огурцы	4,98	-35,23	-7,86	-11,77	-28,96	-2,42	-25,06
Томаты	-5,04	-25,11	-10,03	-7,31	19,01	-4,44	-14,07
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>							
Строительные материалы	-6,88	2,13	0,72	0,60	1,51	0,18	-0,40
Бензин	1,29	0,85	0,31	0,28	0,89	0,05	-0,18
Медикаменты	3,32	0,65	0,23	0,14	1,90	0,02	-1,09
Автомобиль отечественный	1,97	0,44	0,09	0,00	1,17	0,11	0,01
Автомобиль иностранный	0,97	0,29	0,05	0,15	0,60	0,67	0,39
<b>Отдельные услуги</b>							
Туристические	-	4,91	1,20	1,12	10,03	2,57	-0,56
Бытовые	-	0,36	0,12	0,11	2,80	0,69	0,91
Регулируемые	11,56	0,04	0,01	0,00	2,22	0,06	0,05

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 23 ПО 29 МАЯ

	2023 г.									22/21
	с начала мая	29.05.2023	23.05.2023	23-29 май	16-22 май	май (с нач. года)	май (г/г)	май (м/м)	апрель (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,7	<b>227</b>	229	-0,9	-6,4	-22,1	-45,3	-6,8	-2,8	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-8,1	<b>242</b>	244	-1,0	-6,2	-27,0	-42,5	-8,4	-3,4	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	<b>238</b>	227	4,6	-1,8	-11,0	-22,4	-6,7	2,8	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,4	<b>709</b>	713	-0,7	-0,3	27,8	30,3	4,4	14,6	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,0	<b>559</b>	569	-1,7	-0,3	26,6	33,5	5,4	17,0	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,9	<b>491</b>	486	1,0	-1,7	-12,3	-17,2	-6,8	-0,5	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	<b>1077</b>	1053	2,3	2,8	-23,8	-39,3	-7,3	-5,2	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-9,4	<b>503</b>	519	-3,1	-4,5	-20,6	-38,6	-4,3	-0,7	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-8,2	<b>900</b>	925	-2,7	-3,4	-12,6	-41,6	-6,8	2,2	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	<b>5157</b>	4581	12,6	0,4	27,3	38,7	5,5	8,6	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,3	<b>1681</b>	1778	-5,5	-6,2	-13,1	-24,8	4,9	-7,4	6,7

Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,7	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-22,3	<b>453</b>	560	-19,2	-2,6	-27,0	-30,5	-5,0	6,5	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-12,9	<b>320</b>	376	-14,9	-0,5	-33,1	-41,4	4,5	9,7	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-18,4	<b>100</b>	101	-1,1	-13,3	-19,1	-8,6	-10,1	-2,6	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-10,3	<b>381</b>	378	0,7	-0,3	-1,5	-24,3	-11,5	-6,1	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-7,5	<b>625</b>	622	0,5	-0,7	-6,0	-24,2	-8,7	-7,5	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-6,9	<b>575</b>	572	0,5	-0,7	0,6	-24,7	-8,1	-5,1	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-5,0	<b>2238</b>	2227	0,5	0,2	-5,9	-20,8	-4,0	1,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-5,4	<b>8135</b>	8102	0,4	0,1	-2,8	-11,6	-6,0	-0,4	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-12,6	<b>21162</b>	21047	0,5	1,4	-29,6	-21,4	-6,3	1,6	41,8

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.



Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

### **Выводы**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее финансово-экономическое положение России по сравнению с другими ключевыми странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближайшего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои

объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений

спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности. 6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года*

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области  
О социальном и экономическом положении Московской области  
за январь-март 2023 года**

	<b>Фактически</b>	<b>К соответствующему периоду предыдущего года, %</b>
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>		
март 2023 года в % к февралю 2023 года	121,2	x
январь-март 2023 года в % к январю-марту 2022 года	103,7	x
Оборот организаций, миллионов рублей	4505816,3	96,8 <sup>2</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической		

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>2</sup> Темп роста в фактических ценах.

деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	3527,7	114,3 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	980437,4	106,0 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	121875,2	115,5 <sup>2</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	33466,4	109,5 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	75,9	91,3
молоко, тыс. тонн	178,8	96,6
яйца, миллионов штук	45,4	122,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2023 года в % к февралю 2023 года	100,67	x
март 2023 года в % к марту 2022 года	106,04	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за февраль 2023 года, рублей	72336,7	114,5
февраль 2023 года в % к январю 2023 года	99,4	x
январь-февраль 2023 года	72558,7	113,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2023 года, рублей	81241,7	116,4
февраль 2023 года в % к январю 2023 года	98,6	x
январь-февраль 2023 года	81812,9	115,9
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в марте 2023 года, рублей	5951,57	99,61
Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2023 года, человек	16000	94,61
Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2023 года, в процентах	0,4	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	3007,0	114,0
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за март 2023 года, миллионов пассажиро-километров	738,4	102,0
за январь-март 2023 года	1997,2	104,1
март 2023 года в % к февралю 2023 года	112,3	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2023 года, тысяч рублей	417,0	100,01
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		

<sup>1</sup> К предыдущему месяцу.

за январь-март 2023 года	806773,1	86,31
за март 2023 года	291136,1	113,41,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-март 2023 года	2302570,0	86,72
за март 2023 года	897129,2	121,21,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2023 года		
миллионов рублей	300894,3	100,31,2
уровень запасов, дней торговли	52	98,11
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-март 2023 года	39378,3	102,42
за март 2023 года	13847,9	109,91,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-март 2023 года	195436,5	98,62
за март 2023 года	67052,6	102,61,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	123522,2	84,42
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>2</sup>	2998,5	63,9
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
профессиональные образовательные организации, кв. м учебно-лабораторных зданий	1244,6	-
дошкольные образовательные организации, мест	350	60,3
общеобразовательные организации, ученических мест	1550	-
медицинский центр, кв. м	2270,0	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-февраль 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	220987,1	110,8
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец февраля 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	5174700,9	102,93
кредиторская	6237483,9	105,22
в том числе просроченная	54282,1	90,82
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	326136,0	117,02

<sup>1</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>2</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>3</sup> К предыдущему месяцу.

в том числе просроченная	1707,8	99,62
--------------------------	--------	-------

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### **Экономические факторы:**

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы принесит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

#### **Социальные факторы:**

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

#### **Политические факторы:**

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

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 особо охраняемых территорий и объектов) 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 - четырех семейные 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.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

*Объект оценки с кадастровым номером: 50:11:0000000:69592 можно отнести к нежилым помещениям. В состав, которого входят офисные, складские помещения.*

*Объект оценки с кадастровым номером: 50:11:0000000:161863 можно отнести к нежилым помещениям. В состав, которого входят торговые, складские помещения.*

### **Сегментирование земельного рынка**

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.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

## Обзор рынка недвижимости

### 2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3

Количество объектов в выборке

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

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

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



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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



### 3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

#### 3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

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)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			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	43 500	187 300	107 000	46 400	285 700	143 900	43 500	279 400	132 200	27 900	91 000	53 300
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	89 500	37 000	300 000	116 100	37 000	283 900	113 500	16 700	99 800	58 000
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	91 900	38 100	325 000	132 000	32 300	276 000	122 700	21 400	99 700	59 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	92 300	33 300	343 600	175 500	34 700	251 400	148 600	17 900	76 000	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	113 000	42 800	350 000	156 600	45 300	295 200	151 700	17 100	121 100	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	149 000	55 500	350 000	222 600	50 000	296 400	167 100	19 700	125 000	65 800
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	105 500	42 500	358 400	170 300	46 200	311 600	164 100	35 000	100 000	60 600
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	124 500	51 300	333 500	151 600	51 300	250 000	146 800	27 500	103 100	55 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	76 200	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	21 800	94 900	41 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	67 500	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	16 000	79 800	37 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	8 000	65 000	34 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	56 100	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	10 000	68 700	38 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	65 000	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	13 600	85 000	47 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	65 100	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	19 800	101 000	50 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	76 800	45 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	86 400	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	19 100	72 000	51 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	44 500	20 000	153 100	65 000	23 000	120 000	59 400	7 500	60 000	26 300
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	48 100	15 200	144 100	65 600	15 200	130 000	63 400	7 000	64 500	27 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 900	15 200	123 500	58 300	17 100	100 000	51 400	3 300	38 800	16 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	37 800	18 300	149 900	63 000	22 400	121 400	53 200	3 400	48 400	16 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	51 200	17 000	171 800	73 800	21 600	135 600	65 100	5 900	56 100	24 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	41 900	18 800	161 700	78 600	24 000	133 000	67 000	8 000	67 100	30 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	39 300	21 400	170 500	82 800	22 900	114 500	58 600	8 000	55 000	25 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	55 500	18 000	185 000	80 900	21 500	125 000	69 300	5 000	70 000	24 900

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)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	39 600	19 500	150 000	59 600	22 000	107 500	57 400	5 100	50 000	19 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 600	11 500	88 900	46 100	16 300	81 600	43 100	3 000	34 300	12 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	43 600	12 700	133 300	63 400	17 700	112 100	59 700	1 500	56 600	14 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	36 700	16 700	146 400	64 400	17 000	146 400	57 200	2 300	65 000	16 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 200	15 000	124 500	55 100	20 000	100 000	39 000	4 000	50 000	18 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 500	15 000	135 000	46 300	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### 3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 8

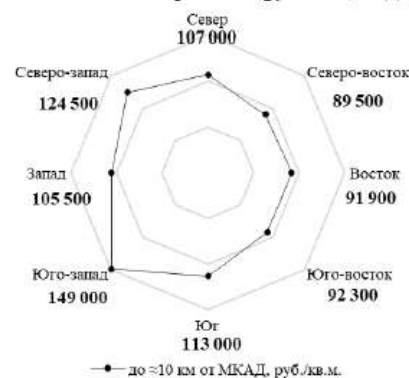
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	43 500	187 300	107 000	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	35 000	158 400	89 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	28 200	143 000	91 900	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	135 000	92 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Держинский;
Юг	28 500	175 500	113 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	45 500	194 400	149 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	42 700	157 500	105 500	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	61 000	173 900	124 500	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>39 700</b>	<b>165 600</b>	<b>109 100</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 1

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 89 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 149 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 109 100 руб./кв.м.

Таблица 9

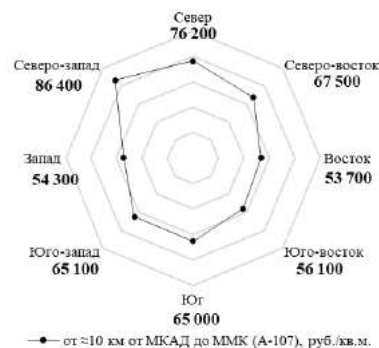
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	30 000	119 500	76 200	г.Лобня; шт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 000	113 300	67 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	19 200	107 700	53 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Могино
Юго-восток	20 600	94 800	56 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	21 000	110 900	65 000	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 600	119 000	65 100	г.Москва, г.Троиш; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	29 500	87 300	54 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, шт. Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	36 800	150 400	86 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 700	112 900	65 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

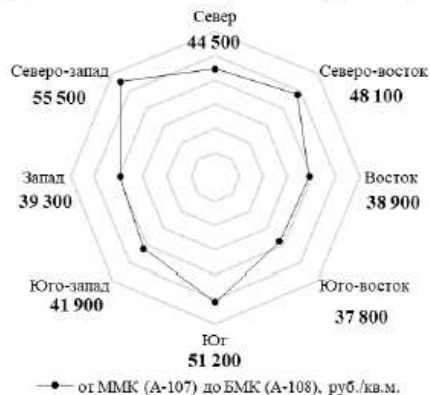
**Минимальное** значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 53 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 86 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 65 500 руб./кв.м.

**Таблица 1**  
**Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 000	75 000	44 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	12 000	92 700	48 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	11 400	75 800	38 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Лизино-Дулево
Юго-восток	18 300	84 100	37 800	г.Воскресенск; шт. Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	18 000	118 200	51 200	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 400	74 600	41 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 000	100 000	39 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	19 400	95 900	55 500	г.Солнечногорск; г.Клипп
<b>Среднее значение</b>	<b>17 400</b>	<b>89 500</b>	<b>44 700</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **37 800 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **55 500 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **44 700 руб./кв.м.**

Таблица 11

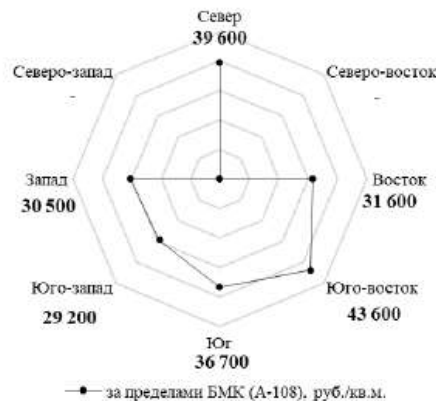
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 000	71 000	39 600	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	70 000	31 600	г.Шагура; г.Рошаль
Юго-восток	10 900	110 500	43 600	г.Коломна; г.Луковичи
Юг	13 200	91 400	36 700	г.Кашира; г.Стушино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	65 000	29 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 000	75 000	30 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 400	80 500	35 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4

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



— за пределами МБК (А-108), руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 29 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 43 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 35 200 руб./кв.м.

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

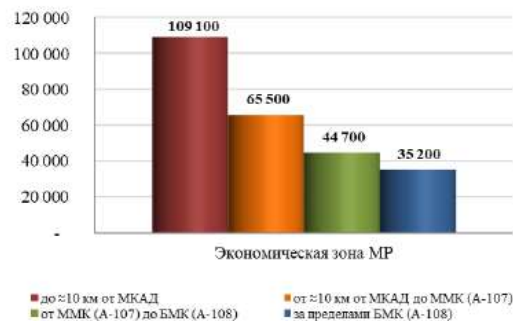
- Северо-восток;
- Северо-запад.

**Таблица 12**  
**Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД**

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Диаграмма 5**  
**Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Таблица 13**  
**Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



### 3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

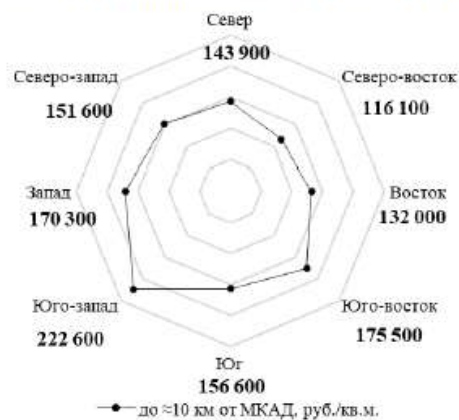
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	46 400	285 700	143 900	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	37 000	300 000	116 100	г.Мытищи, г.Королев, г.Юбилейный
Восток	38 100	325 000	132 000	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха, г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	343 600	175 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	42 800	350 000	156 600	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	55 500	350 000	222 600	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	42 500	358 400	170 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	51 300	333 500	151 600	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	43 400	330 800	158 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении **116 100 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **222 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **158 600 руб./кв.м.**



Таблица 15

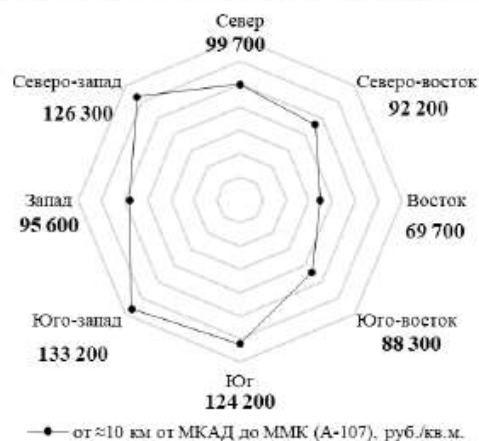
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 800	212 500	99 700	г.Лобня, пгт. Некрасовский, д. Шолохово, п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	23 200	231 700	92 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 500	200 000	69 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мононо
Юго-восток	25 200	216 700	88 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	29 300	238 600	124 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	29 700	299 900	133 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	27 000	241 300	95 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	36 800	281 700	126 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	28 600	240 300	103 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении **69 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **133 200 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **103 700 руб./кв.м.**

Таблица 16

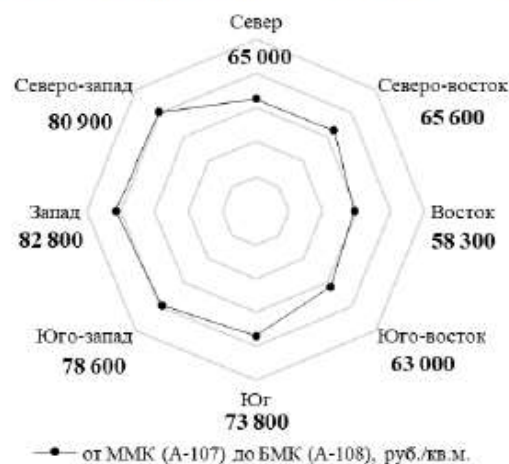
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 000	153 100	65 000	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	15 200	144 100	65 600	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	15 200	123 500	58 300	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 300	149 900	63 000	г. Воскресенск; пгт Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	17 000	171 800	73 800	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	18 800	161 700	78 600	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	21 400	170 500	82 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	18 000	185 000	80 900	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	18 000	157 500	71 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **58 300 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **82 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **71 000 руб./кв.м.**

Таблица 17

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 500	150 000	59 600	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	88 900	46 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	12 700	133 300	63 400	г.Коломна; г.Луковичи
Юг	16 700	146 400	64 400	г.Кашира; г.Стушино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	124 500	55 100	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 000	135 000	46 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 100	129 700	55 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 9

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **46 100 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **64 400 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **55 800 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18

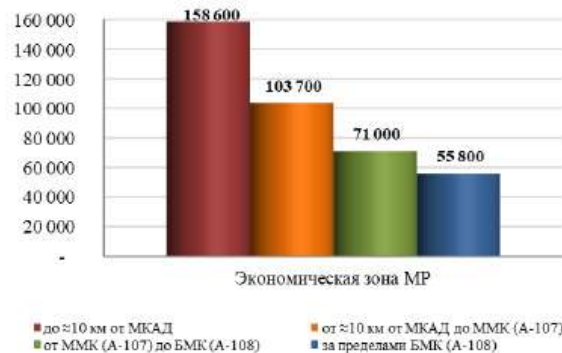
**Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	143 900	99 700	65 000	59 600
Северо-восток	116 100	92 200	65 600	-
Восток	132 000	69 700	58 300	46 100
Юго-восток	175 500	88 300	63 000	63 400
Юг	156 600	124 200	73 800	64 400
Юго-запад	222 600	133 200	78 600	55 100
Запад	170 300	95 600	82 800	46 300
Северо-запад	151 600	126 300	80 900	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>158 600</b>	<b>103 700</b>	<b>71 000</b>	<b>55 800</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 10

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 19

**Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	158 600	103 700	71 000	55 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,62%	-31,53%	-21,41%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,62%	-55,23%	-64,82%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **64,82%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

## 4 РЫНОК АРЕНДЫ

### 4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			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	4 500	18 000	12 200	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	12 900	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300	3 000	12 200	7 600
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	17 300	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	15 800	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	15 800	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 500	7 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	10 300	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	9 300	3 800	40 600	13 800	3 000	23 900	11 600	1 300	8 000	4 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 000	9 700	6 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	10 800	4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	12 200	5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 800	7 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	9 300	4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 900	3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400	1 200	7 800	3 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	1 100	6 700	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	9 100	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600	1 000	7 900	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	1 100	7 200	3 400
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 400	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	9 800	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	6 600	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700	700	4 000	1 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	7 700	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	7 700	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	7 100	3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



**Выводы:** Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 42 700-157 500 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 6 000-26 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 42 500-358 400 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 400-60 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 46 200-311 600 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 4 900-42 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 35 000-100 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 3 000-12 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

**Таблица 4 Анализ фактических цен предложений офисных помещений, зданий**

№	Населенный пункт, адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Московская область, Красногорск, бул. Космонавтов, 6	38,5	7 800 000	202 598	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/287445044/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/287445044/</a>
2	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13	648	15 950 000	24 615	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273808337/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273808337/</a>
3	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Пионерская ул., 3	180	7 950 000	44 167	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/283478137/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/283478137/</a>
4	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Ильинское ш., 16	73,5	10 332 000	140 572	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/283056455/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/283056455/</a>
5	Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, Центральный проезд, 3	195,7	38 161 500	195 000	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260386972/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260386972/</a>
6	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, 2А	92,3	14 750 000	159 805	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/279529910/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/279529910/</a>
7	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Ленина, 38Б	90	9 850 000	109 445	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/193962526/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/193962526/</a>
8	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	217	17 000 000	78 342	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/</a>
9	Московская область,	105	7 000 000	66 667	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/</a>

	Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6				<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257526612/">ian.ru/sale/commercial/257526612/</a>
10	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16	307	36 000 000	117 264	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252326413/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252326413/</a>
Среднее значение, руб.			113 848		
Минимальное значение, руб.			24 615		
Максимальное значение, руб.			202 598		
Коэффициент вариации, %			53,69%		

**Таблица 5 Анализ фактических цен предложений торговых помещений, зданий**

№	Населенный пункт, адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, ул. Народного Ополчения, 9А	1 000	120 000 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275728479/">https://www.cian.ru/sale/commercial/275728479/</a>
2	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, 7В	900	145 000 000	133 929	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/287583186/">https://www.cian.ru/sale/commercial/287583186/</a>
3	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Карбышева, 19А	744	64 900 000	87 208	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283777554/">https://www.cian.ru/sale/commercial/283777554/</a>
4	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б	92	14 600 000	158 696	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261349746/">https://www.cian.ru/sale/commercial/261349746/</a>
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Генерала Белобородова, 32	50,1	899 000	17 945	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/230366434/">https://www.cian.ru/sale/commercial/230366434/</a>
6	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Железнодорожный пер., 7	60	2 900 000	48 334	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271988663/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271988663/</a>
7	Московская область, Красногорск, Крайняя ул., 11	1500	260 000 000	173 334	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282681693/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282681693/</a>
8	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 55	1 498	178 000 000	118 826	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252775130/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252775130/</a>
Среднее значение, руб.			107 284		
Минимальное значение, руб.			17 945		
Максимальное значение, руб.			173 334		

Коэффициент вариации,%	49,66%
------------------------	--------

The screenshot displays a real estate portal interface with the following listings:

- Listing 1:**
  - Своб. назнач.** 55 м<sup>2</sup> за 100 000 руб./мес.
  - УСН - 21 819 руб. за м<sup>2</sup> в год
  - Адрес: Опалкино - 4 минуты на транспорте, ТЦ «Ивуарудини», Московская область, Красногорск, мкр. Черное-2, м. Опалкино, Светлая улица, 3А5.
  - Описание: Отдельно стоящее здание. Парков. место. Высокий Автомобильный и Пешех. трафик. Помещение с ремонтом, есть отопление, Канализация, вода, электричество. ВИТРИННЫЕ ОКНА. Помещение находится на территории: ТЦ Ивуарудини, Продовольственный Рын.к, два Магазины.
  - Контакты: Павел Кошляев, Профи.
- Listing 2:**
  - Своб. назнач.** 51,4 м<sup>2</sup> за 77 150 руб./мес.
  - УСН - 18 032 руб. за м<sup>2</sup> в год
  - Адрес: Красногорская - 6 минут на транспорте, ИКФ «Парковые Апартаменты», Московская область, Красногорск, мкр. Брунчатый, м. Красногорская, улица Народного Ополчения, 9.
  - Описание: Из 1719. Предлагается в аренду коммерческое помещение, расположенного по адресу: Московская область, гор. Красногорск, ул. Народного ополчения, дом 9. Общая площадь 51,4 кв.м. Сдается без мебели. Характеристика помещений: Помещение расположено на втором эта...
  - Контакты: МАКСИМУМ Профи.
- Listing 3:**
  - Своб. назнач.** 226 м<sup>2</sup> за 330 000 руб./мес.
  - Включая НДС 55 000 руб. - 17 520 руб. за м<sup>2</sup> в год
  - Адрес: Красногорская - 6 минут на транспорте, ИКФ «Парковые Апартаменты», Московская область, Красногорск, мкр. Черное-2, м. Красногорская, улица Ленина, 30Б.
  - Описание: Собственник сдает в аренду помещение 70 кв. по адресу: Красногорск, ул. Ленина 30 Б. Первый этаж жилого дома. Отдельный вход с улицы. Первый этаж жилого 11 этажного дома. Помещение находится на очень активном пешеходном и автомобильном трафике. Имеется рекламное м...
  - Контакты: Ирина Дрозд, Профи.
- Listing 4:**
  - Торговая площадь** 70 м<sup>2</sup> за 250 000 руб./мес.
  - УСН - 42 858 руб. за м<sup>2</sup> в год
  - Адрес: Красногорская - 6 минут на транспорте, Московская область, Красногорск, мкр. Черное-2, м. Красногорская, улица Ленина, 30Б.
  - Описание: Собственник сдает в аренду помещение 70 кв. по адресу: Красногорск, ул. Ленина 30 Б. Первый этаж жилого дома. Отдельный вход с улицы. Первый этаж жилого 11 этажного дома. Помещение находится на очень активном пешеходном и автомобильном трафике. Имеется рекламное м...
  - Контакты: Ирина Дрозд, Профи.
- Listing 5:**
  - Торговая площадь** 58,1 м<sup>2</sup> за 145 250 руб./мес.
  - УСН - 30 000 руб. за м<sup>2</sup> в год
  - Адрес: Митино - 10 минут на транспорте, ТЦ «Пассаж», Московская область, Красногорск, мкр. СГЦ, м. Митино, Железнодорожный переезд, 7.
  - Описание: Сдается торговое помещение/помещение свободного назначения в ТЦ «Пассаж» в непосредственной близости от станции метро МЦД-2 Пассаж. (Красногорск). Первый этаж. Зальная планировка. Центральные окна. Высота потолка более 3 метров. Видна Москва, отличное центральное Зп...
  - Контакты: ГОД-Риэлти Профи.
- Listing 6:**
  - Торговая площадь** 86,8 м<sup>2</sup> за 250 000 руб./мес.
  - УСН - 34 563 руб. за м<sup>2</sup> в год
  - Адрес: Красногорская - 6 минут на транспорте, ИКФ «Парковые Апартаменты», Московская область, Красногорск, мкр. Черное-2, м. Красногорская, улица Ленина, 30Б.
  - Описание: Собственник сдает в аренду помещение 70 кв. по адресу: Красногорск, ул. Ленина 30 Б. Первый этаж жилого дома. Отдельный вход с улицы. Первый этаж жилого 11 этажного дома. Помещение находится на очень активном пешеходном и автомобильном трафике. Имеется рекламное м...
  - Контакты: Профи.

Скриншоты веб-страницы с объявлениями о сдаче в аренду торговых площадей в Красногорске.

**Объявление 1:**  
 Своб. назнач. 392 м² за 653 333 руб./мес.  
 УСН - 20 000 руб. за м² в год  
 Район: Пашинно - 14 минут пешком  
 ЖК «RED HILLS»  
 Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, м. Пашинно, улица Жуковского, 19  
 Встроено-привстроенное торговое-офисное здание в составе современного ЖК Red Hills г. Красногорск. Здание находится в окружении сформированной жилой застройки, в непосредственной близости от Волоколамского шоссе и отличной доступности от Ж/Д станции Пашинно. Итого...

**Объявление 2:**  
 Торговая площадь 60 м² за 90 000 руб./мес.  
 УСН - 18 000 руб. за м² в год  
 Район: Пашинно - 8 минут на транспорте  
 ЖК «Парковые Аллеи»  
 Московская область, Красногорск, мкр. Брусничный, м. Пашинно, улица Народного Ополчения, 9  
 АРЕНДА Торгового помещения в ЖК "Парковые аллеи". Помещение находится на первом этаже нового здания, имеет отдельный вход со двора. ЖК большой, включает в себя 702 квартиры. Продуманная, функциональная планировка, подвальный парковочный этаж есть, где притяра...

**Объявление 3:**  
 Своб. назнач. 450 м² за 790 000 руб./мес.  
 УСН - 21 067 руб. за м² в год  
 Район: Красногорская - 9 минут на транспорте  
 Московская область, Красногорск, мкр. Черное, м. Красногорск, улица Карбышева, 13  
 Местоположение (адрес): Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, г. Красногорск, ул. Карбышева Точные координаты: 55.039049, 37.304974 Площадь участка: 777 м2 Площадь здания: 450 м2 Высота потолков: 4 метра. Свободная планир...

**Объявление 4:**  
 Своб. назнач. 194 м² за 291 000 руб./мес.  
 Включая НДС 48 500 руб. - 18 000 руб. за м² в год  
 Район: Митино - 14 минут на транспорте  
 ТЦ «Парк Аллеи»  
 Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, м. Митино, Дачная улица, 11А  
 В торгово - деловом центре Парк Аллеи, расположенном по адресу: г. Красногорск, ул. Дачная, д. 11а сдаются помещения свободного назначения на 3 этажи с отдельным входом с улицы, общей площадью 194 м2 (с учетом коридоров 235м2). Помещение с уникальным расположением. С...

The screenshot displays a web browser window with three real estate listings. The browser's address bar shows a URL from 'realty.moscow'. The listings are as follows:

- Listing 1:**
  - Image:** Exterior view of a two-story building with a red awning.
  - Text:** Своб. назнач. 195 м² за 390 000 руб./мес. УСН - 24 000 руб. за м² в год. Митино - 11 минут на транспорте. М. Комсомольская, 3А. Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, м. Митино, улица Комсомольская, 3А. Сдается офис (195 кв.м) находящийся на 1-м этаже торгово-офисного центра, расположенного на 1-й линии ул. Комсомольская. Интернет-предоставление иридционного адреса, оная здание оборудована в 50 м. 3 входа, бесплатная парковка. Удобный подъезд с Волоколамск...
  - Buttons:** +7 964 704-02..., В избранное, Пожаловаться.
- Listing 2:**
  - Image:** Exterior view of a modern multi-story building.
  - Text:** Своб. назнач. - ул. Ленина - 100 - 165 м² от 160 000 Р/мес. Доступно 265 м² - 2 этажа - Без НДС - от 18 930 Р/м² в год. Опалка - 4 минут на транспорте. Московская область, Красногорск, мкр. Червиш-2, м. Опалка, улица Ленина, 44А.
  - Table:**

2 этаж	Своб. назнач.	100 м²	160 000 Р/мес.
2 этаж	Своб. назнач.	165 м²	260 000 Р/мес.
  - Buttons:** +7 977 265-00..., В избранное, Пожаловаться.
- Listing 3:**
  - Image:** Interior view of a bright, empty office space.
  - Text:** Своб. назнач. 75 м² за 205 000 руб./мес. УСН - 32 800 руб. за м² в год. Опалка - 12 минут пешком. М. Опалка 03. Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, м. Опалка, улица Пржевальского, 7. Сдается помещение свободного назначения, расположенное в жилом доме, общая площадь 75 кв.м. Дом расположен в центре микрорайона. Высота потолка - 3,2 м. Водная греющая и сантехника на улице Пржевальского. Хорошая проводимость. Электричество - 30 кВт. Отдельно вкл...
  - Buttons:** +7 966 062-36..., В избранное, Пожаловаться.
- Listing 4:**
  - Image:** Exterior view of a brick building with a blue awning.
  - Text:** Своб. назнач. 60 м² за 80 000 руб./мес. Без НДС - 16 000 руб. за м² в год. Опалка - 6 минут на транспорте. М. Опалка (Измайловский вокзал). Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, м. Опалка, улица Игоря Мерлушкина, 10. Прямая аренда от собственника. Идеально - под небольшой медицинский центр (сделан ремонт и соответствующая планировка). Иные виды деятельности обсуждаются. Мокрые точки в каждом помещении. Отдельный собственный вход со двора с возможностью согласования вывески...
  - Buttons:** +7 910 433-49..., В избранное, Пожаловаться.
- Listing 5 (partial):**
  - Image:** Exterior view of a building.
  - Text:** Своб. назнач. 59,9 м² за 80 000 руб./мес. Включая НДС 13 333 руб. - 16 027 руб. за м² в год.
  - Buttons:** +7 910 433-49..., В избранное, Пожаловаться.

The browser interface includes a search bar with filters for 'Торгово площадь, своб...', 'от 15 тыс.', 'от 50 м²', and 'Ещё фильтры'. The search results are sorted by 'От собственника'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 13:47 on 31.05.2023.

Сеть | Торговая площадь, свобо... | от 15 тыс ₽ | от 50 м² | Ещё фильтры | От собственника | Поиск | Регион | Метро | Найти | Сохранить поиск

Своб. назнач. 75 м² за 205 000 руб./мес.  
УСН - 32 800 руб. за м² в год

Открыт по плану

**А Спалко** - 12 минут пешком  
МО «Опалка СЗ»  
Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, м. Опалка, улица Пржевальского, 7

Сдается помещение свободного назначения, расположенное в жилом доме, общая площадь 75 кв.м. Дом расположен в центре микрорайона. Высота потолков - 3,2 м. Водная греющая и оконная выводит на улицу Пржевальского. Хорошая проводимость. Электрощит - 30 кВт. Отдельно встл...

+7 966 062 36... | В избранное | Пожаловаться

Позвонить телефону  
Написать сообщение

Своб. назнач. 60 м² за 80 000 руб./мес.  
Без НДС - 16 000 руб. за м² в год

Открыт по плану

**А Спалко** - 6 минут на транспорте  
МО «Истринский район»  
Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, м. Опалка, улица Игоря Мерлуцкого, 10

Прямая аренда от собственника. Идеально - под небольшой медицинский центр (делан ремонт и соответствующая планировка). Иные виды деятельности обсуждаются. Мокрые точки в каждом помещении. Отдельный собственный вход со двора с возможностью согласования вывески...

+7 910 433 49... | В избранное | Пожаловаться

Позвонить телефону  
Написать сообщение

Своб. назнач. 59,9 м² за 80 000 руб./мес.  
Включая НДС 13 333 руб. - 16 027 руб. за м² в год

Открыт по плану

**А Спалко** - 6 минут на транспорте  
МО «Истринский район»  
Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, м. Опалка, улица Игоря Мерлуцкого, 10

Прямая аренда от собственника. Идеально - под небольшой медицинский центр (делан ремонт и соответствующая планировка). Иные виды деятельности обсуждаются. Мокрые точки в каждом помещении. Отдельный собственный вход со двора с возможностью согласования вывески...

+7 910 433 49... | В избранное | Пожаловаться

Позвонить телефону  
Написать сообщение

Сеть | Офис, свобод, назнач, зда... | Цена | от 100 м² | Ещё фильтры | От собственника | Поиск | Регион | Метро | Найти | Сохранить поиск

сделалось под кафе. Вид деятельности обозначается общепит: пекарня, салон красоты... Стоимость 220 000 - свет и вода

+7 967 201 45... | В избранное | Пожаловаться

Своб. назнач. 232 м² за 232 000 руб./мес.  
УСН - 12 000 руб. за м² в год

Открыт по плану

**А Красногорская** - 11 минут пешком  
ТЦ «Парк Авеню»  
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, м. Красногорская, Дачная улица, 11А

Сдается помещение свободного назначения на 4 этаже ТЦ Парк-Авеню площадью 232 кв. м. Помещение максимально удобно расположено на этаже, рядом с эскалаторами. Выполнен качественный ремонт, есть покраска потолка, помещения светлые, окна выходят на парковую зону...

+7 906 776 35... | В избранное | Пожаловаться

Скачать план  
Позвонить телефону  
Написать сообщение  
Елена Лепова  
✓ Договорить аренду по телефону

Здание 274 м² за 300 000 руб./мес.  
УСН - 13 139 руб. за м² в год

Открыт по плану

**А Павшино** - 5 минут пешком  
Московская область, Красногорск, мкр. СПЦ, м. Павшино, улица Чайковского, 3

Сдается ОСЗ, три этажа, состояние отличное, планировка кабинетов, коммуникации все центральные, возле здания своя парковка на 12 машин, 5 минут от станции Павшино, удобная транспортная доступность. Подробности по телефону

+7 916 431 76... | В избранное | Пожаловаться

Позвонить телефону  
Написать сообщение

Узнать сейчас

Своб. назнач. 100 м<sup>2</sup> за 100 000 руб./мес.  
УОН 12 000 руб. за м<sup>2</sup> в год.  
Отметить обьекту

**А Красноросск** - 19 минут на транспорте  
Московская область, Красноросск, Красноросск городской округ, д. Пальмо, улица Центральная, 220

Сдается помещение свободного назначения 100 кв.м, вместе с мебелью, находится на 6-м этаже офисного здания, расположенного на охраняемой территории производственно-складского комплекса (3-я линия Новоринского шоссе). Электричество, водоснабжение, санузел с душевой и...

+7 985 020-23... В избранное Пожаловаться

Своб. назнач. 320 м<sup>2</sup> за 220 000 руб./мес.  
КЛАСС В+  
УОН 8 250 руб. за м<sup>2</sup> в год.  
Отметить обьекту

**А Митино** - 15 минут на транспорте  
ВД «Успенский»  
Московская область, Красноросск, мкр. Червоно-2, м. Митино, Успенская улица, 2

ПРЯМАЯ АРЕНДА. Сдается цокольный этаж, в деловом центре "Успенский". Ввод с улицы и со двора. Помещение свободно, сдавалось под кафе. Вид деятельности обговаривается (общедост. покана, салон красоты...). Стоимость 220 000 + ИВН и НДС Windows

+7 967 201-45... В избранное Пожаловаться

Своб. назнач. 400 м<sup>2</sup> за 400 000 руб./мес.  
Включая НДС 66 400 руб. · 12 000 руб. за м<sup>2</sup> в год.  
Отметить обьекту

**А Митино** - 11 минут на транспорте  
ТЦ «Каролина»  
Московская область, Красноросск, м. Митино, Волоколамское шоссе, 3с1

Сдается помещение свободного назначения 400 кв. м, возможно арендовать помещение меньшей площадью, расположенное на 3-м этаже торгово-офисного центра. Торгово-офисный центр "Каролина" расположен на 1-й линии Волоколамского шоссе. Очень большой пешеходный и автоток.

+7 966 059-34... В избранное Пожаловаться

Своб. назнач. 110 м<sup>2</sup> за 176 000 руб./мес.  
УОН 19 200 руб. за м<sup>2</sup> в год.  
Отметить обьекту

**А Павшино** - 15 минут на транспорте  
ЖК «RED HILLS»  
Московская область, Красноросск, мкр. СПБ, м. Павшино, улица Жуковского, 19

Сдается просторное помещение площадью 110м2 открытой планировки. Первый этаж нового многоквартирного жилого дома 2018 года постройки. Отдельный вход с улицы, первая линия домов на городской автодороге. Возможность размещения вывески вдоль всего фасада на 4 окна...

+7 916 652-70... В избранное Пожаловаться

Системные требования: Windows, процессор и память "Параметры"


Системные требования: Windows, процессор и память "Параметры"

Системные требования: Windows, процессор и память "Параметры"

Снять офис, помещение свободного назначения, гараж, здание

Найдено 45 объявлений

По умолчанию На карте



Своб. назнач. 137 м<sup>2</sup> за 137 000 руб./мес.  
УСН - 12 000 руб. за м<sup>2</sup> в год.


Отчет об объекте

**Митино** - 14 минут на транспорте  
ТЦ «Парк Аэро»  
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, м. Митино, Дачная улица, 11А

В торгово - деловом центре Парк Аэро, расположенном по адресу: г. Красногорск, ул. Дачная, д.11а сдаются помещения свободного назначения на 2 этаже площадью 137 м<sup>2</sup>. Помещение с окном, две стороны с витражным остеклением, возможность подведения горячей точки. Поз...

+7 917 537 95 ... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
Евгений Лукин  
Опытный  
Документы вклада  
проверены



Здание 600 м<sup>2</sup> за 400 000 руб./мес.  
УСН - 8 000 руб. за м<sup>2</sup> в год.


Отчет об объекте

**Красногорск**  
Московская область, Красногорск, Ильичинский тупик, 9

Арт. 35812428 Склад 600 кв.м. Морозильные камеры 300 кв.м. (свобой температурный режим). Камера шоковой заморозки. Пакет для фур. Мощность 100 кВт. Офисы, доп.помещение. 300 кв.м. Все коммуникации. Территория огорожена, ворота открытые, фургон проезжает. Расмотр...

+7 915 325 59 ... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
ПОН-Ридити  
Опытный  
Документы  
актитета проверены



Своб. назнач. 100 м<sup>2</sup> за 50 000 руб./мес.  
Без НДС - 6 000 руб. за м<sup>2</sup> в год.


Отчет об объекте

**Митино** - 10 минут на транспорте  
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бегемот, м. Митино, Лесная улица, 13

Красногорск, Лесная, 13. Сдается нежилое помещение свободного назначения 101 кв.м. Полуподвал с окном. Первая линия. Сделана приточно-вытяжная вентиляция. Помещение расположено на закрытой территории жилого дома.

+7 965 104 84 ... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
Светлана Липатова  
Профи  
Документы вклада  
проверены



Своб. назнач. 392 м<sup>2</sup> за 653 333 руб./мес.  
УСН - 20 000 руб. за м<sup>2</sup> в год.


Отчет об объекте

**Павшино** - 14 минут пешком  
ИЖК «RED HILLS»  
Московская область, Красногорск, мкр. СГЦ, м. Павшино, улица Жуковского, 19

Встроенно-пристроенное торгово-офисное здание в составе современного ИЖК Red Hills г. Красногорск. Здание находится в окружении оформляющегося жилого района, в непосредственной близости от Волоколамского шоссе и легкой доступности от Ж/Д станции Павшино. Напог...

+7 909 693 80 ... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
Регина  
Профи  
Документы  
актитета проверены



Своб. назнач. 343 м<sup>2</sup> за 300 000 руб./мес.  
УСН - 10 496 руб. за м<sup>2</sup> в год.

Отчет об объекте

**Красногорск**  
ИЖК «RED HILLS»

Активация Windows  
Написать сообщение  
Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
МГЭЛЬ  
Профи

Показать телефон  
Написать сообщение



## Анализ ценообразующих факторов

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

### **8. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены объектов офисно-торгового назначения**

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

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов офисно-торгового назначения соответствующего класса. Исходными данными для приведения этих факторов послужили мнения экспертов, и анализ статистической информации по предложениям к продаже офисно-торгового назначения, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Приведенные факторы могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11, г).

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,14
4	Клиентская база	0,12
5	Престижность (класс, звездность)	0,12
6	Уровень операционных расходов	0,11
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

**Важная информация.** Следует обратить внимание, что коэффициенты, характеризующие значимость фактора, не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

Следует учитывать, что данные коэффициенты значимости рассчитывались как усредненные по всей России мнения экспертов-оценщиков. Более точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных.

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

#### 3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

· 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.

· Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

· составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

· из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

· на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут

быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как нежилые здания, сооружение.

#### ***Определение наилучшего и наиболее эффективного использования улучшений***

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование,

которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту, который выбирается типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении лучшего использования собственности, исходя из анализа рыночных условий.

Чтобы соответствовать наиболее эффективному использованию объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям: быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

Рассматриваемый объект недвижимости относится к административно-хозяйственному зданию .

Второй объект относится к торговому комплексу. Оба объекта, используются по назначению.

#### 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ .

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в текущей редакции.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

##### 4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

При оценке справедливой стоимости нежилой недвижимости в рамках настоящего отчета применение затратного подхода представляется целесообразным. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел

*возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки, ввиду того что нет данных о земельном участке, на котором располагается данные объекты оценки.*

#### **4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

*Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости рассматриваемого объекта. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.*

#### **4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

Цель данной оценки определить рыночную ставку аренды, поэтому применение доходного подхода используется метод рекапитализации рыночной стоимости помещения, т.е. использовать сравнительный подход для определения справедливой стоимости объекта недвижимости и доходный подход для расчета арендной ставки путем рекапитализации стоимости по коэффициенту капитализации.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применение методов доходного подхода к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.*

### **Оценка административно-хозяйственного и торгово-бытового зданий**

Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м<sup>2</sup> площади, на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д.

Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта оценки.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

**Восстановительная стоимость (ВС) строительства** оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Стоимость** \_\_\_\_\_ воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

**Стоимость замещения** – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ=СС+ПП+НДС,$$

где:

- СС – сметная стоимость строительства;
- ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- НДС – налог на добавленную стоимость.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$Св=(Сбаз+SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп} \times K_{ндс},$$

где:

- Св- стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- Сбаз- справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N- количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ- коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- Kпредп- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- Kндс – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

### Расчет справедливой стоимости Административно – хозяйственное здания Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 6

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
С преимущественным применением:		
	Нерудных и бетона	КС-8
	Монолитного железобетона	КС-9
	Сборного железобетона	КС-10
	Конструкционной стали	КС-11
	Стальных труб	КС-12
	Древесины	КС-13
	Кабелей и проводов	КС-14
	Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016г. таблица 1.1.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ,

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = S \cdot C_k,$$

где: S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем);

C<sub>k</sub> - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2020 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2020 г. «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \cdot K,$$

где: C<sub>c</sub> - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В качестве параметров подобия для поиска объектов-аналогов были определены:

1. Класс конструктивной системы здания (вид и материал несущих конструкций, вид и материал ограждающих конструкций и проч.) в соответствии с классификацией головного информационно-методического центра Российского общества оценщиков - фирмы КО-ИНВЕСТ;
2. Технические характеристики объекта: площадь, объем, этажность, высота этажа;
3. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_z = C_{CO} \times V \times K_{pe} \times K_{V/S} \times K_{HDC} \times K_{ПД} \times K_{к}$$

где:

C<sub>CO</sub> стоимость единицы объема, площади или др., определенной по Справочнику оценщика «Общественные здания», Москва, КО-ИНВЕСТ, 2020;

V – строительные объем, площадь или др. оцениваемого здания/сооружения/помещения;

*Расчет строительного объема<sup>9</sup>*

К высоте помещения из технического паспорта прибавляем 0,2. Это примерная толщина перекрытий. Умножаем эту величину на площадь по внутреннему обмеру и умножаем на коэффициент 1,2. Примерный коэффициент перехода внутренней площади к внешней. Источник информации: <https://journal.regionalrealty.ru/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$$V = 676,7 \text{ кв.м.} \cdot 1,2 \cdot (2,8 \text{ м} + 0,2) = 2 \, 436,12 \text{ м}^3$$

K<sub>pe</sub> – региональный коэффициент стоимости строительства (раздел 5.1. справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 2020.); объект оценки находится в Московской области в 10 км от МКАДа. Коэффициенты предназначены для Московской области. Оценщик счел возможным принять коэффициент равный 1.

K<sub>V/S</sub> – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); *Корректировка составляет: 1 так как до 10 000 м<sup>3</sup>*

K<sub>HDC</sub> – коэффициент учета НДС-1.

K<sub>ПД</sub> – коэффициент учета прибыли девелопера.

K<sub>01.01.2021/01.01.2020</sub> индекс изменения цен (выпуск 115 справочника Ко-Инвест 2021.) = 10,585/10,405 = 1,017

<sup>9</sup> <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$K_{01.03.2022/2021}$  индекс изменения цен (выпуск 118 справочника Ко-Инвест 2022.)=  
 $1,1323/1,0066=1,125$

$K_{2022/2021}$  индекс изменения цен (выпуск 118 справочника Ко-Инвест 2022.)=  
 $1,1323/1,0066=1,125$

$K_{дата\ оценки/K_{01.03.2022}}=1,1079/1,0511=1,054$

$K_{2022/2020}=1,125*1,017*1,054=1,206$

$K_{кс}$  - коэффициент различия конструктивных элементов. 1

Корректировка на объем/площадь определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест:

Таблица 7

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректировка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректировка
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

### Прибыль застройщика (девелопера)

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

Предпринимательская прибыль (прибыль девелопера) – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) объекта – это самостоятельный бизнес, требующий определенного вознаграждения (прибыли). Эта прибыль отражает вклад застройщика (девелопера), осуществляющего строительство и берущего на себя риски, связанные со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление проекта в целом, привлечения источников финансирования, организацию проектно-изыскательских работ и работ по согласованию проектно-сметной документации, организацию строительства и реализации введенного в эксплуатацию объекта. Кроме того, при сочетании функций застройщика и инвестора, прибыль девелопера должна включать и возврат инвестируемого капитала на условиях достаточной доходности.

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

$$ПП = \sum \left[ \frac{PC_i}{(1 + D_k)^t} - \frac{CC_i}{(1 + D_o)^t} \right]$$

где:

$PC_i$  - рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

$CC_i$  - себестоимости всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже (перечислены выше);

$D_k; D_o$  - ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

$t$  - текущее время осуществления проекта.

Прибыль застройщика представляет собой компенсацию за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства (ущерб от замораживания денег). Осуществляя строительство, инвестор несет затраты на:

1. Приобретения права на земельный участок (аренда с правом капитального строительства, право собственности).

2. Возведения зданий и (или) сооружений на земельном участке.

Для определения среднерыночной нормы прибыли девелопера можно провести в соответствии со следующей схемой:

1. Выбирается объект, по которому известны объемно-планировочные элементы и цена продажи.

2. Рассчитывается стоимость строительства этого здания, износ, стоимость земельного участка.

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗС - И + З)$$

Где ПД – прибыль девелопера; руб.

ЗС – затраты на замещение; руб.

И – износ; руб.

З – стоимость земельного участка; руб.

V – цена продажи объекта; руб.

4. Определяется относительная величина прибыли девелопера (в % от ЗС или от (ЗС - И + З));

5. Полученные данные обобщаются для объектов, принадлежащих одному сегменту рынка недвижимости

Прибыль предпринимателя определялась по данным СПРАВОЧНИКА КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.59 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

### 15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,19	18,10	29,52
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	16,05	26,64

Принимаем значение по классу: офисы и другие общественные здания и помещения. Прибыль предпринимателя равняется: 20,05%

$$K_{ПД} = 1,2005$$

**Дополнительные косвенные издержки (ДКИ)**, включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ( $n_1\%$ ) от сметной стоимости строительства.

$$ДКИ = n_1 \times ССС \quad (1)$$

При определении затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки:

Расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем **12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения.**

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА,  
[http://www.advisers.ru/review\\_article/article1452.html](http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)). 8

**Ккс=1,12**

**Расчет затрат на замещение объекта**

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест"	ruO3.03.000.0001
Класс конструктивных систем	КС-1
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	11 297
<b>Первая группа поправок, руб./куб. м. (DC)</b>	
<b>на отличия в объемно-планировочных решениях:</b>	
по количеству этажей	0
на различие в высоте этажа	0
на различие по протяженности здания	0
по ширине дома	0
на наличие подвала	0
по планировочному расположению лестниц	0
прочие отличия	0
<b>на различие в конструктивных решениях:</b>	
подземной части здания	0
стен	0
перегородок	0
перекрытий и покрытий	0
кровли	0
лестниц, балконов, лоджий	0
заполнения проемов	0
полов	0
отделки	0
прочие отличия	0
<b>на отличия в решениях инженерных систем</b>	
инженерное оборудование	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	<b>11 297</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>	
на различие в площади здания	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,206
по учету налога на добавленную стоимость	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	<b>1,206</b>
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	<b>13 624,18</b>
<b>Объем Объекта оценки (S), куб. м</b>	<b>2436,12</b>
<b>Стоимость объекта оценки (BC), руб.</b>	<b>33 190 142,25</b>
<b>Косвенные издержки</b>	<b>1,12</b>
<b>Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.</b>	<b>37 172 959,32</b>
Прибыль предпринимателя, %	20,05%
<b>Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС</b>	<b>44 626 137,67</b>

Источник: расчет Оценщика

### **Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.**

Под накопленным износом понимается уменьшение стоимости объекта оценки, обусловленное различными причинами.

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью применения затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта недвижимости в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональный (моральное устаревание) износ – есть потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная несоответствием современным требованиям потребителей планировки зданий и сооружений, а так же их функционального назначения.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на оцениваемые площади и соответственно на вспомогательные систем, сооружения и коммуникации. А также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{внеш}), \text{ где:}$$

Ифиз – физический износ, %;

Ифункц – функциональный износ, %;

Ивнеш – внешний износ, %.

### **Определение физического износа объекта оценки**

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности их основных конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Величина физического износа объекта оценки может определяться на основании визуального осмотра объектов оценки, учитывая данные БТИ и в соответствии с рекомендациями следующих методических материалов:

1) Постановления Совета министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» № 1072 от 22.10.1990 г. (в ред. Письма Минэкономразвития РФ от 06.04.2001 N АД-21/10).

2) Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.;

Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения". Утверждены Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312.

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений<sup>10</sup>:

<sup>10</sup>Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

**Таблица 9**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния объекта
0 ... 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 ... 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 ... 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 ... 80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое, Ограниченное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 ... 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

В здании, являющейся предметом оценки, была проведена полная реконструкция. Однако, следует учесть, что физический износ долгоживущих элементов (фундаменты, наружные и внутренние стены, перекрытия) восстановить полностью невозможно.

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод сравнения продаж;
- метод разбивки.

**Таблица 10**

Наименование Конструктивного элемента	Признаки износа	Износ конструктивного элемента, %
Фундаменты	Не Значительные повреждения	20
Стены, перегородки и колонны	Не Значительные повреждения	20
Перекрытия и покрытия	Не Значительные повреждения	20
Кровля	Не Значительные повреждения	20
Полы	Не Значительные повреждения	25
Проемы	Не Значительные повреждения	20
Отделочные работы	Не Значительные повреждения	20
Электроосвещение	Не Значительные повреждения	15
Прочие работы	Не Значительные повреждения	25
Средний износ по зданию		20,56

**Расчет функционального износа**

Функциональный износ отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ – устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта на момент проведения оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и с избытком качественных характеристик объекта.

Проведенный анализ показал, что объект оценки не имеет признаков функционального износа. Конструктивно – планировочные решения и технические характеристики объекта оценки



отвечают их функциональному назначению. Таким образом, функциональный износ равен 0%.

#### Расчет внешнего износа

Внешний износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного влияния внешней среды, экономических или политических факторов. Причины внешнего износа – общий упадок района, в котором находится объект, действия Правительства РФ или местной администрации в области налогообложения, страхования и пр., изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Для объекта оценки не выявлены внешние факторы, оказывающие негативное на него влияние. Также оценщик не прогнозирует значительных изменений во внешнем окружении и конкурентной среде. Таким образом, в рамках данной работы оценщик не определял внешний износ объекта.

*Функциональное устаревание, так же как и экономическое устаревание равняется 0. Здание пользуется спросом среди арендаторов из-за своего расположения и выгодных условий аренды.*

*Внешний износ равен 0*

*Физический износ определялся экспертным методом. Износ составил 20,56%.*

*Накопленный износ составляет: 20,56%*

#### Расчет справедливой стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний

Таким образом, затраты на замещение объекта оценки, определенные в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляют:

#### Определение затрат на замещение

Таблица 11

Наименование	Значение, руб.
Полная стоимость замещения (без НДС), руб.	44 626 137,67
Износ	20,56%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб. (Полная стоимость замещения (без НДС) * (1 - Износ))	35 451 003,76
Справедливая стоимость Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб.	35 451 003,76

Источник информации: расчет Оценщика

**Расчет справедливой стоимости Торгово – бытовое здания  
Классы конструктивных систем зданий и сооружений**

**Таблица 12**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
С преимущественным применением:		
	Нерудных и бетона	КС-8
	Монолитного железобетона	КС-9
	Сборного железобетона	КС-10
	Конструкционной стали	КС-11
	Стальных труб	КС-12
	Древесины	КС-13
	Кабелей и проводов	КС-14
	Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

*Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016г. таблица 1.1.*

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ,

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = S \cdot C_k,$$

где: S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем);

C<sub>k</sub> - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2020 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2020 г. «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \cdot K,$$

где: C<sub>c</sub> - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В качестве параметров подобия для поиска объектов-аналогов были определены:

4. Класс конструктивной системы здания (вид и материал несущих конструкций, вид и материал ограждающих конструкций и проч.) в соответствии с классификацией головного информационно-методического центра Российского общества оценщиков - фирмы КО-ИНВЕСТ;

5. Технические характеристики объекта: площадь, объем, этажность, высота этажа;

6. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_3 = C_{CO} \times V \times K_{pe2} \times K_{V/S} \times K_{HDC} \times K_{ПД} \times K_{kc}$$

где:

$C_{CO}$  стоимость единицы объема, площади или др., определенной по Справочнику оценщика «Общественные здания», Москва, КО-ИНВЕСТ, 2016;

$V$  – строительные объем, площадь или др. оцениваемого здания/сооружения/помещения;

*Расчет строительного объема<sup>11</sup>*

К высоте помещения из технического паспорта прибавляем 0,2. Это примерная толщина перекрытий. Умножаем эту величину на площадь по внутреннему обмеру и умножаем на коэффициент 1,2. Примерный коэффициент перехода внутренней площади к внешней. Источник информации: <https://journal.regionalrealty.ru/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$$V = 511,2 \text{ кв.м.} * 1,2 * (4 \text{ м} + 0,2) = 2 576,45 \text{ м}^3$$

$K_{pe}$  – региональный коэффициент стоимости строительства (раздел 5.1. справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 2016.); объект оценки находится в Московской области в 10 км от МКАДа. Коэффициенты предназначены для Московской области. Оценщик счел возможным принять коэффициент равный 1.

$K_{V/S}$  – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствии с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); *Корректировка составляет: 1, так как объем до 10 000 м<sup>3</sup>*

$K_{НДС}$  – коэффициент учета НДС-1.

$K_{ПД}$  – коэффициент учета прибыли девелопера.

$K_{01.01.2021/01.01.2020}$  индекс изменения цен (выпуск 115 справочника Ко-Инвест 2021.) = 10,585/10,405 = 1,017

$K_{01.03.2022/2021}$  индекс изменения цен (выпуск 118 справочника Ко-Инвест 2022.) = 1,1323/1,0066 = 1,125

$K_{2022/2021}$  индекс изменения цен (выпуск 118 справочника Ко-Инвест 2022.) = 1,1323/1,0066 = 1,125

$$K_{дата оценки/K_{01.03.2022}} = 1,1079/1,0511 = 1,054$$

$$K_{2022/2020} = 1,125 * 1,017 * 1,054 = 1,206$$

$K_{kc}$  – коэффициент различия конструктивных элементов. 1

Корректировка на объем/площадь определялась в соответствии с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест:

**Таблица 13**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректировка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректировка
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

### **Прибыль застройщика (девелопера)**

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

Предпринимательская прибыль (прибыль девелопера) – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) объекта – это самостоятельный бизнес, требующий определенного вознаграждения (прибыли). Эта прибыль отражает вклад застройщика (девелопера), осуществляющего строительство и берущего на себя риски, связанные со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление проекта в целом, привлечения источников финансирования, организацию проектно-изыскательских работ и работ по

<sup>11</sup> <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

согласованию проектно-сметной документации, организацию строительства и реализации введенного в эксплуатацию объекта. Кроме того, при сочетании функций застройщика и инвестора, прибыль девелопера должна включать и возврат инвестируемого капитала на условиях достаточной доходности.

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

$$ПП = \sum \left[ \frac{PC_i}{(1 + D_k)^t} - \frac{CC_i}{(1 + D_o)^t} \right]$$

где:

PC<sub>i</sub> - рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

CC<sub>i</sub> - себестоимости всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже (перечислены выше);

D<sub>k</sub>; D<sub>o</sub> - ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t - текущее время осуществления проекта.

Прибыль застройщика представляет собой компенсацию за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства (ущерб от замораживания денег). Осуществляя строительство, инвестор несет затраты на:

1. Приобретения права на земельный участок (аренда с правом капитального строительства, право собственности).

2. Возведения зданий и (или) сооружений на земельном участке.

Для определения среднерыночной нормы прибыли девелопера можно провести в соответствии со следующей схемой:

1. Выбирается объект, по которому известны объемно-планировочные элементы и цена продажи.

2. Рассчитывается стоимость строительства этого здания, износ, стоимость земельного участка.

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗС - И + З)$$

Где ПД – прибыль девелопера; руб.

ЗС – затраты на замещение; руб.

И – износ; руб.

З – стоимость земельного участка; руб.

V – цена продажи объекта; руб.

4. Определяется относительная величина прибыли девелопера (в % от ЗС или от (ЗС - И + З));

5. Полученные данные обобщаются для объектов, принадлежащих одному сегменту рынка недвижимости

Прибыль предпринимателя определялась по данным СПРАВОЧНИКА КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.59 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

### 15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,19	18,10	29,52
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	16,05	26,64

Принимаем значение по классу: офисы и другие общественные здания и помещения.  
Прибыль предпринимателя равняется: 20,05%

$K_{ГД}=1,2005$

**Дополнительные косвенные издержки (ДКИ)**, включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ( $n_1\%$ ) от сметной стоимости строительства.

$$ДКИ = n_1 \times ССС (2)$$

При определении затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки:

Расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем **12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения.**

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА,  
[http://www.advisers.ru/review\\_article/article1452.html](http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)). 14

$K_{КС}=1,12$

**Расчет затрат на замещение объекта**

**Таблица 15**

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест"	ruO3.11.000.0033
Класс конструктивных систем	КС-4
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	10 427
<b>Первая группа поправок, руб./куб. м. (DС)</b>	
<b>на отличия в объемно-планировочных решениях:</b>	
по количеству этажей	0
на различие в высоте этажа	0
на различие по протяженности здания	0
по ширине дома	0
на наличие подвала	0
по планировочному расположению лестниц	0
прочие отличия	0
<b>на различие в конструктивных решениях:</b>	
подземной части здания	0
стен	0
перегородок	0

<i>перекрытий и покрытий</i>	0
<i>кровли</i>	0
<i>лестниц, балконов, лоджий</i>	0
<i>заполнения проемов</i>	0
<i>полов</i>	0
<i>отделки</i>	0
<i>прочие отличия</i>	0
<b>на отличия в решениях инженерных систем</b>	
<i>инженерное оборудование</i>	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	10 427
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>	
<i>на различие в площади здания</i>	1
<i>на различие в климате</i>	1
<i>на сейсмичность</i>	1
<i>на величину проч. и непредвиденных затрат</i>	1
<i>на региональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на зональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на изменение цен после издания справочника</i>	1,206
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	1,206
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	12 574,96
<b>Объем Объекта оценки (S), куб. м</b>	2576,45
<b>Стоимость объекта оценки (BC), руб.</b>	<b>32 398 760,84</b>
<i>Косвенные издержки</i>	1,12
<b>Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.</b>	<b>36 286 612,15</b>
Прибыль предпринимателя, %	20,05%
<b>Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС</b>	<b>43 562 077,88</b>

Источник: расчет Оценщика

### Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

Под накопленным износом понимается уменьшение стоимости объекта оценки, обусловленное различными причинами.

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью применения затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта недвижимости в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональный (моральное устаревание) износ – есть потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная несоответствием современным требованиям потребителей планировки зданий и сооружений, а так же их функционального назначения.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на оцениваемые площади и соответственно на вспомогательные систем, сооружения и коммуникации. А также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

$I_{общ} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{внеш})$ , где:

$I_{физ}$  – физический износ, %;

$I_{функц}$  – функциональный износ, %;

$I_{внеш}$  – внешний износ, %.

### Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности их основных конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Величина физического износа объекта оценки может определяться на основании визуального осмотра объектов оценки, учитывая данные БТИ и в соответствии с рекомендациями следующих методических материалов:

3) Постановления Совета министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» № 1072 от 22.10.1990 г. (в ред. Письма Минэкономразвития РФ от 06.04.2001 N АД-21/10).

4) Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.;

Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения". Утверждены Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312.

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений<sup>12</sup>:

**Таблица 16**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния объекта
0 ... 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 ... 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 ... 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 ... 80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое, Ограниченное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 ... 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

В здании, являющейся предметом оценки, была проведена полная реконструкция. Однако, следует учесть, что физический износ долгоживущих элементов (фундаменты, наружные и внутренние стены, перекрытия) восстановить полностью невозможно.

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод сравнения продаж;

<sup>12</sup>Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

- метод разбивки.

**Таблица 17**

Наименование Конструктивного элемента	Признаки износа	Износ конструктивного элемента, %
Фундаменты	Не Значительные повреждения	25
Стены, перегородки и колонны	Не Значительные повреждения	25
Перекрытия и покрытия	Не Значительные повреждения	25
Кровля	Не Значительные повреждения	30
Полы	Не Значительные повреждения	25
Проемы	Не Значительные повреждения	30
Отделочные работы	Не Значительные повреждения	20
Электроосвещение	Не Значительные повреждения	15
Прочие работы	Не Значительные повреждения	20
Средний износ по зданию		23,89

**Расчет функционального износа**

Функциональный износ отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ – устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта на момент проведения оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и с избытком качественных характеристик объекта.

Проведенный анализ показал, что объект оценки не имеет признаков функционального износа. Конструктивно – планировочные решения и технические характеристики объекта оценки отвечают их функциональному назначению. Таким образом, функциональный износ равен 0%.

**Расчет внешнего износа**

Внешний износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного влияния внешней среды, экономических или политических факторов. Причины внешнего износа – общий упадок района, в котором находится объект, действия Правительства РФ или местной администрации в области налогообложения, страхования и пр., изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Для объекта оценки не выявлены внешние факторы, оказывающие негативное на него влияние. Также оценщик не прогнозирует значительных изменений во внешнем окружении и конкурентной среде. Таким образом, в рамках данной работы оценщик не определял внешний износ объекта.

*Функциональное устаревание, так же как и экономическое устаревание равняется 0. Здание пользуется спросом среди арендаторов из- за своего расположения и выгодных условий аренды.*

*Внешний износ равен 0*

*Физический износ определялся экспертным методом. Износ составил 23,89%.*

*Накопленный износ составляет: 23,89%*

**Расчет справедливой стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний**

Таким образом, затраты на замещение объекта оценки, определенные в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляют:

**Определение затрат на замещение**

**Таблица 18**

Наименование	Значение, руб.
Полная стоимость замещения (без НДС ), руб.	43 562 077,88



Износ	23,89%
<b>Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.( Полная стоимость замещения( без НДС)*(1-Износ))</b>	<b>33 155 097,48</b>
<b>Справедливая стоимость Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб.</b>	<b>33 155 097,48</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

## 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли – продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определяется Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости.

Подробно проанализировав состав объекта оценки, оценщик сделал вывод, что все участки расположены в одном месте и имеют одинаковое назначение и разрешенное использование. Так как площади нежилых помещений между собой сравнительно не отличаются, то оценщик принял решение рассчитать справедливую стоимость 1 кв. м офисных и торговых помещений.

**Отрицательная корректировка** вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

#### **Расчет стоимости.**

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению объекты недвижимости.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

#### **Выбор метода расчета сравнительным подходом**

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K'_{ij} + K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Выбор единицы сравнения**

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно 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.

Объектом оценки настоящего Отчет являются здания торгового и офисного назначения. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 кв.м. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв.м.

#### **Выбор элементов сравнения**

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### **Выбор и описание объектов-аналогов**

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «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).».

Согласно п. 10 ФСО V «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 условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

- а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

**Обоснование отбора объектов-аналогов:**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

*Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. –*

*752с*

**Таблица 19 Расчет справедливой стоимости Административно – хозяйственного здания оценки сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник		<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/257526612/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/257526612/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252326413/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252326413/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/</a>
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		7 000 000	25 000 000	17 000 000
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	676,7	105	307	217
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.			117 264	78 342
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		66 667	97 720,00	65 285,00
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		54 000,27	79 153,20	52 880,85
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		54 000,27	79 153,20	52 880,85
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		54 000,27	79 153,20	52 880,85
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		48 600,24	71 237,88	47 592,77
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		48 600,24	71 237,88	47 592,77
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	III	II	III

Корректировка	%	-9%	-17%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 226,22	59 127,44	43 309,42
<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка		11,11%	11,11%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		49 139,75	65 696,50	48 121,09
<i>Класс здания</i>	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		49 139,75	65 696,50	48 121,09
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	676,7	105	307	217
Корректировка		-23,25%	-10,62%	-14,91%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 714,76	58 719,53	40 946,24
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 714,76	58 719,53	40 946,24
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 714,76	58 719,53	40 946,24
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 714,76	58 719,53	40 946,24
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 714,76	58 719,53	40 946,24
<b>Количество корректировок</b>		4	5	5
<b>1/ n</b>		0,25	0,2	0,2
<b>Сумма (1/ n)</b>			0,65	
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,384615	0,307692	0,307692
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		<b>45 793,51</b>		
Итоговая стоимость объекта, руб.		<b>30 988 468,14</b>		

## **Обоснование вносимых корректировок**

### **Объяснение вносимых поправок**

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, дата предложения, уторговывание, а так же физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок

#### **Порядок внесения поправок:**

- Условия финансирования;
- Дата предложения;
- Уторговывание;
- Права на ЗУ и Улучшения
- Категория земли, назначение
- Местоположение
- Тип здания
- Состояние здания
- Состояние помещений
- Площадь, кв.м.
- Плотность застройки

### **Обоснование поправок**

#### **Корректировка на стоимость улучшений в ЕОН**

*Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 123).*

Корректировка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет:0,81



**6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)**

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	<p>Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам.</p> <p>Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.</p>
2	Офисные объекты класса С и ниже	<p>Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.</p> <p>Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.</p>

**Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.**

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		<p>для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект</p>
<b>Объекты свободного назначения</b>		
5	Объекты свободного назначения	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административного назначения. По своим характеристикам его возможно отнести к классу В, но оно не является высококласным офисным центром. Исходя из этого оценщик считает, что это помещение свободного назначения с признаками класса В.

*Обоснование вносимых поправок.* Обоснование вносимых поправок приведено ниже.

*Условия финансирования* Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и объектами оценки одинаковы, следовательно, величина *поправки* равна 0,00%.

*Передаваемые права* Форма собственности объектов оценки и аналогов – право собственности, корректировка отсутствует.

*Условия продажи* Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%. Дата предложения Дата оценки объекта недвижимости – июнь 2023 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в июне 2023 году, следовательно, внесение корректировок не требуется.

*Снижение стоимости в процессе торгов*

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

**Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)**

### 13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

#### 13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-10%.

*Местоположение* Все объекты-аналоги и объекты оценки расположены в одних городских (районных) образованиях и отличаются схожей транспортной привлекательностью.

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где.

**Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)**

### Матрицы коэффициентов

Таблица 54. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

цены	Аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
	III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	II	III
Коэффициент	1	0,91	0,83	0,91
Корректировка,%		-9%	-17%	-9%

*Тип объекта*

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание . Объекты аналоги 1,2,3 являются помещениями.

*Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где*

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

Корректировка составит:  $(1/0,90-1)*100\%=11,11\%$

Класс здания

Объект аналоги 1,2,3 не отличаются от объекта оценки.

Общая площадь

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

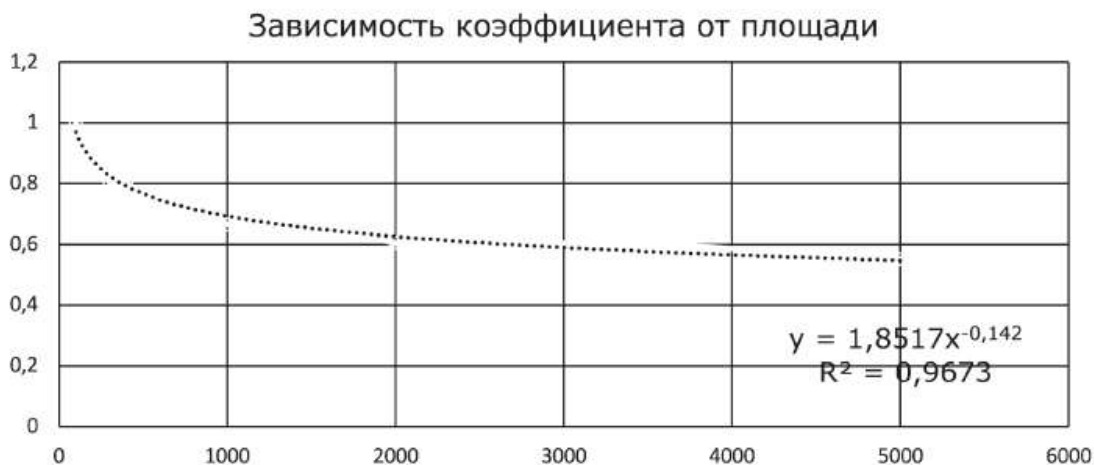
Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.55 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

**6. Общая площадь\***

**а) Цена предложения**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
100 - 300		0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
300 - 500		0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
500 - 1000		0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
1000 - 2000		0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
2000 - 5000		0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	105	307	217
$Y=1,8517x^{-0,142}$				
Коэффициент	0,73392954	0,95623	0,8211	0,86257
Корректировка, %		-23,25%	-10,62%	-14,91%

*Коммуникации и улучшения* Все объекты-аналоги и объекты оценки характеризуются сходными характеристиками. Корректировка не вводится.

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$w_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}}$$

Расчет весов ( $w_i$ ) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

**Таблица 20 Расчет справедливой стоимости Торгово – бытового здания оценки сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник		<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/287583186/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/287583186/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/261349746/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/261349746/</a>
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС			145 000 000	14 600 000
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС		178 000 000	120 833 333,33	12 166 666,67
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	511,2	1 498	900	92
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		118 826	134 259,26	132 246,38
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		96 249,06	108 750,00	107 119,57
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		96 249,06	108 750,00	107 119,57
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		96 249,06	108 750,00	107 119,57
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		86 624,15	97 875,00	96 407,61
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		86 624,15	97 875,00	96 407,61
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2	Московская область, Красногорск, улица Ленина, 55	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, 7В	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6Б
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	III	IV	III
Корректировка	%	-9	0	-9
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		78 827,98	97 875,00	87 730,93



<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	здание	помещение
Корректировка		0%	0%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		78 827,98	97 875,00	97 477,83
<i>Класс здания</i>	В	В	А	В
Корректировка		0	-16,45	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		78 827,98	81 774,56	97 477,83
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	511,2	1 498	900	92
Корректировка		16,49%	8,36%	-21,61%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		91 826,71	88 610,92	76 412,87
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		91 826,71	88 610,92	76 412,87
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		91 826,71	88 610,92	76 412,87
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		91 826,71	88 610,92	76 412,87
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		91 826,71	88 610,92	76 412,87
<b>Количество корректировок</b>		4	4	5
<b>1/ n</b>		0,25	0,25	0,2
<b>Сумма (1/ n)</b>			0,7	
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,357143	0,357142857	0,285714286
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		<b>86 274,26</b>		
Итоговая стоимость объекта, руб.		<b>44 103 401,79</b>		

## **Обоснование вносимых корректировок**

### ***Объяснение вносимых поправок***

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, дата предложения, уторговывание, а так же физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок

### ***Порядок внесения поправок:***

- Условия финансирования;
- Дата предложения;
- Уторговывание;
- Права на ЗУ и Улучшения
- Категория земли, назначение
- Местоположение
- Тип здания
- Состояние здания
- Состояние помещений
- Площадь, кв.м.
- Плотность застройки

### ***Обоснование поправок***

#### ***Корректировка на стоимость улучшений в ЕОН***

*Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 123).*

Корректировка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет:0,81

**6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)**

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Объекты свободного назначения	
5	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>

Объект оценки нельзя отнести к торговым центрам. Он представляет собой маленький магазинчик. Объект оценки отдельно-стоящее здание. Поэтому оценщик отнес его к объектам свободного назначения.

**Обоснование вносимых поправок.** Обоснование вносимых поправок приведено ниже.

**Условия финансирования** Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и объектами оценки одинаковы, следовательно, величина *поправки* равна 0,00%.

**Передаваемые права** Форма собственности объектов оценки и аналогов – право собственности, корректировка отсутствует.

**Условия продажи** Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%. Дата предложения Дата оценки объекта недвижимости – декабрь 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 2022 года, следовательно, внесение корректировок не требуется.

**Снижение стоимости в процессе торгов**

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

**13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке**

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-10%.

*Местоположение* Все объекты-аналоги и объекты оценки расположены в одних городских (районных) образованиях и отличаются схожей транспортной привлекательностью.

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где.

Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

### Матрицы коэффициентов

Таблица 54. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

цены	Аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
объект оценки II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
объект оценки III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
объект оценки IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
объект оценки V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
объект оценки VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	IV	III
Коэффициент	1	0,91	1	0,91
Корректировка,%		-9	0	-9

#### Тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание . Объекты аналоги 3 является помещением.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 «офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где

**Справочник оценщика недвижимости-2021.** *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)*

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

Корректировка составит:  $(1/0,90-1)*100\%=11,11\%$

Класс здания

Объект оценки относится к зданиям класса В

Объекты аналоги,2 отличаются от объекта оценки. Он относится к классу А.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 *офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где., стр.208*

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: *Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (зубжиковано 16.01.2023 г.)*

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов: *Statnet* на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автономные системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,34	1,72	1,52
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,39	1,78	1,57
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: на все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,29	1,27
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,43	1,31

Корректировка для класса А равна:-16,45%

Общая площадь

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями,

имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

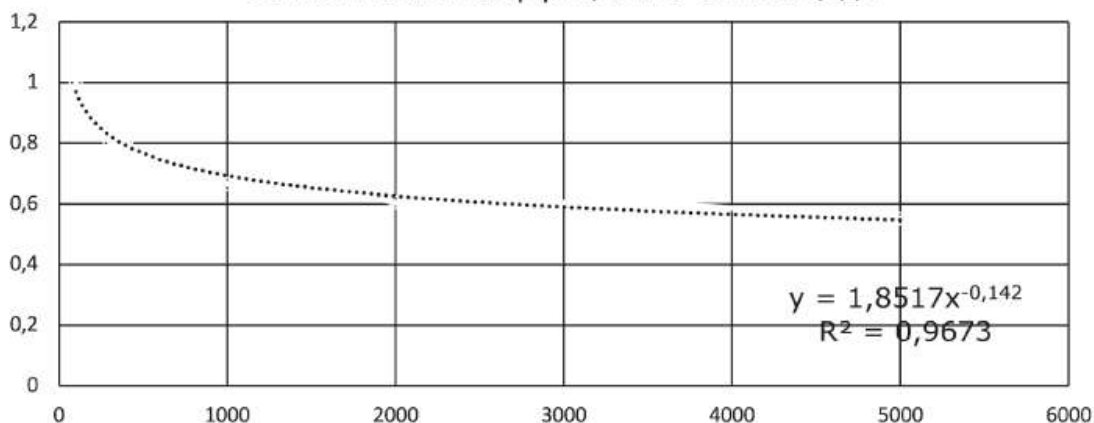
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.55 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

**6. Общая площадь\***

**а) Цена предложения**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
100 - 300		0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
300 - 500		0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
500 - 1000		0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
1000 - 2000		0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
2000 - 5000		0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	1 498	900	92
$Y=1,8517x^{-0,142}$				
Коэффициент	0,76374913	0,65561	0,7048	0,97434
Корректировка, %		16,49%	8,36%	-21,61%

*Коммуникации и улучшения* Все объекты-аналоги и объекты оценки характеризуются сходными характеристиками. Корректировка не вводится.

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\sum_{i=1}^n BK_i$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$w_i = \frac{V_{BK_i}}{\sum_{i=1}^n V_{BK_i}}$$

Расчет весов ( $V_i$ ) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.



## 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### Методология доходного подхода

Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o}, \quad (3)$$

Где

NOI – чистый операционный доход;

$R_o$  – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

### Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S, (4)$$

Где

- A – рыночная ставка арендной платы (годовая);
- S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 21

Знак действия	Доходы и расходы
	<b>Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:</b>
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	<b>Потери от незанятости и при сборе арендной платы ( V&amp;L), в том числе:</b>
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	<b>Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости</b>
=	<b>Эффективный (действительный) валовой доход ( EGI)</b>
-	<b>Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:</b>
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	<b>Чистый операционный доход (NOI)</b>

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

**Потенциальный валовой доход** (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

*Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC* – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора.

При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

*Скользкий доход, PH* – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

*Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM* – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы. \_\_\_

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vocancy and looses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (*PA*) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов:  $EGI = PGI - V \& L + PA$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:  $NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR)$ .

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы. \_\_\_

Таблица 22

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330-360	285-295	12%
Ремонт и обслуживание	430-480	400-430	17%
Расходы на охрану	290-320	245-275	11%
Административные расходы	260-290	165-195	7%
Вознаграждение УК	345-375	230-260	10%
Налоги	1000-1300	550-580	24% v
Страхование	130-160	55-85	2%
Коммунальные расходы	400-430	400-430	17%
Итого	3300-3700	2300-2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;

- налоги на заработную плату обслуживающего персонала; управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

*Расходы на замещение (RR)* – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

**Чистый операционный доход** (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

#### **Прогнозирование потенциального валового дохода**

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений)—при назначении ставок на единицу арендной площади).

#### **Выбор объектов-аналогов**

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв.м. площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода не применялась, в виду возможности реализации объектов блоками (в большинстве случаев, при сдаче в аренду крупного объекта, арендодатель готов сдавать его частями).

**Расчет величины среднерыночной ставки арендной платы для помещений Административно – хозяйственного здания**

**Таблица 23**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/285126746/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/285126746/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286712003/">https://www.cian.ru/rent/commercial/286712003/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/</a>
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС					
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			<b>15 500</b>	<b>12 000</b>	<b>9 143</b>
<b>1. Качество прав</b>					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>15 500</b>	<b>12 000</b>	<b>9 143</b>
<i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>15 500</b>	<b>12 000</b>	<b>9 143</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>15 500</b>	<b>12 000</b>	<b>9 143</b>
<i>2.2 Коммунальные платежи и</i>		В арендную	В арендную ставку не	В арендную ставку включены	В арендную ставку не

операционные расходы		ставку не включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы	включены коммунальные платежи , а эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены	коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы	включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены
Корректировка, руб./кв.м.	%		-12%	-25,9%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>13 640,00</b>	<b>8 892,00</b>	<b>9 143,00</b>
<b><u>3. Особые условия</u></b>		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная ставка</i></b>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>13 640,00</b>	<b>8 892,00</b>	<b>9 143,00</b>
<b><u>4.Условия рынка</u></b>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная ставка</i></b>	<i>руб./ кв. м/год</i>		<b>13 640,00</b>	<b>8 892,00</b>	<b>9 143,00</b>
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-10,3%	-10,3%	-10,3%
<b><i>Скорректированная ставка на условия сделки</i></b>	<i>руб./ кв. м/год</i>		<b>12 235,08</b>	<b>7 976,12</b>	<b>8 201,27</b>
<b><u>5. Местоположение</u></b>					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск,	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Жуковского, 19	Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул.	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул.

		мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1		Центральная, с20	Школьная, 6
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	IV	III
Корректировка	%		-8%	0%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			<b>11 256,27</b>	<b>7 976,12</b>	<b>7 545,17</b>
<b>6. Физические характеристики</b>					
<i>6.1. Тип объекта</i>		здание	встроенные помещения -2 этаж	встроенные помещения 3 этаж	встроенные помещения -1 этаж
Корректировка	%		+7,53%	+7,53%	+7,53%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			<b>12 103,87</b>	<b>8 576,73</b>	<b>8 113,32</b>
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	2	3	ц
Корректировка	%		3,09%	3,09%	26,58%
<b>Скорректированная стоимость на этаж</b>			<b>12 477,88</b>	<b>8 841,75</b>	<b>10 269,84</b>
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		676,7	200	690	105
Корректировка	%		-14,76%	0,26%	-21,66%
<b>Скорректированная стоимость на общую площадь</b>			<b>10 636,15</b>	<b>8 864,74</b>	<b>8 045,39</b>
<i>5.4. Состояния отделки</i>		отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии
Корректировка	%		0%	0%	-0%
<b>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</b>	руб./кв. м		<b>10 636,15</b>	<b>8 864,74</b>	<b>8 045,39</b>
<b>7. Экономические характеристики</b>					
<i>7.1. Функциональное назначение</i>		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
<i>8.1. Наличие парковки</i>		есть	есть	есть	есть



Корректировка	%		0%	0%	0%
<b><u>Выводы:</u></b>					
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>10 636,15</b>	<b>8 864,74</b>	<b>8 045,39</b>
<b>Количество корректировок</b>			6	5	5
<b>1/ n</b>			0,166667	0,2	0,2
<b>Сумма (1/ n)</b>				0,566667	
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,294118	0,352941	0,352941
<b>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>9 096,56</b>		

*Источник: Расчет оценщика*

### Обоснование внесенных корректировок

#### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды. Корректировка не требуется.

#### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

#### ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в июне 2023 г. Дата оценки – 09.06.2023 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

#### Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендаторов . под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022, табл.6 стр. 51

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендатора (по состоянию на 2021).

#### **7.1. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости**

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	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
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%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

Определение состава арендной ставки показано на прин-скринах аналогов со страниц интернета (так же путем прозвона была подтверждена данная информация см. приложение)

#### ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения

сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Корректировка на уторгование арендной ставки для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса составляет от 9,4 до 11,1 %.Принимаем среднее значение 10,3%.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Все объекты-аналоги и объекты оценки расположены в одних городских (районных) образованиях и отличаются схожей транспортной привлекательностью.

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.55 где.

Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	IV	III
Коэффициент	1	0,92	1	0,92
Корректировка,%		-8	0	-8

### ЭТАЖ

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость.

Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.332, табл.285

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах приведены в табл. 1., где:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,73	0,77

Если объект оценки или объект-аналог, расположены на нескольких этажах, то коэффициент расположения в здании определяется пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n \cdot K_n + m \cdot K_m \dots,$$

где: K – коэффициент расположения в здании;

n – доля, занимаемая n-ым этажом в общей площади объекта, %;

m – доля, занимаемая m-ым этажом в общей площади объекта, %;

K1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

K2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Таблица 24 Корректировка на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	676,7	200	690	105
Расположение в здании	1	2	3	ц
Площадь помещений в подвале, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	0	0	0	105
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	676,7	0	117	0
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	200	690	0
Доля помещений в подвале	0	0	0	0
Доля помещений в цоколе	0	0	0	100%
Доля помещений на 1 этаже	100%	0	0	0
Доля помещений на 2 этаже и выше	0	100%	100%	0
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости	0,75			

площадей на 1 этаже над помещениями в подвале				
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем	0,79			
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше	0,97			
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	0,97	0,97	0,79
Поправка		3,09%	3,09%	26,58%

*Тип объекта*

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание . Объекты аналоги 1,2,3 являются помещениями.

*Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где*

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

*Корректировка составит: (1/0,93-1)\*100%=7,53%*

*Класс здания*

Объект аналоги 1,2,3 не отличаются от объекта оценки.

*Общая площадь*

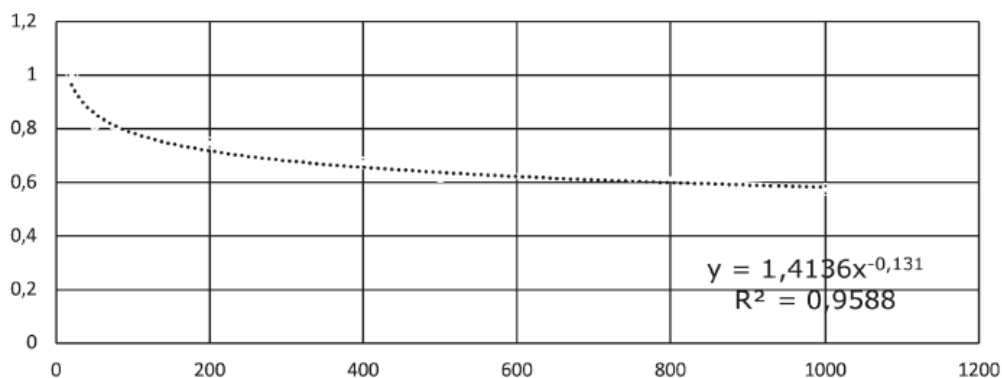
На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

б) Арендная ставка

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

Зависимость коэффициента от площади



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	200	690	105
$Y=1,4136x^{-0,131}$				
Коэффициент	0,601928	0,706141	0,600395	0,768335
Корректировка, %		-14,76%	0,26%	-21,66%

**СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛКИ**

От состояния отделки недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект с хорошим и отличным состоянием отделки может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Следует отметить, что в одном и том же здании могут иметься помещения с различным уровнем отделки.

Объекты аналоги не отличаются от объекта оценки.

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

У объекта оценки функциональное назначение – офисное. Объекты-аналоги имеют схожее назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

**ВЕСА АНАЛОГОВ**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по  $i$ -ому аналогу к первоначальной цене продажи  $i$ -ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}}$$

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Таким образом, для дальнейших расчетов принимаем следующие величины арендных ставок для помещений Административно – хозяйственного здания :

**9 096,56 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов**

**Расчет величины среднерыночной ставки арендной платы для помещений Торгово – бытового здания**

**Таблица 25**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/285126745/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/285126745/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/283958074/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/283958074/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/275878011/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/275878011/</a>
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС					
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			<b>20 000</b>	<b>18 012</b>	<b>21 067</b>
<b>1. Качество прав</b>					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>20 000</b>	<b>18 012</b>	<b>21 067</b>
<i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>20 000</b>	<b>18 012</b>	<b>21 067</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>20 000</b>	<b>18 012</b>	<b>21 067</b>
<i>2.2 Коммунальные платежи и</i>		В арендную	В арендную ставку не	В арендную ставку не	В арендную ставку



операционные расходы		ставку не включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы	включены коммунальные платежи , а эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены	включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы	включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены
Корректировка, руб./кв.м.	%		-13,6%	0%	-29,2%
Скорректированная цена	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>17 280,00</b>	<b>18 012,00</b>	<b>14 915,44</b>
<b><u>3. Особые условия</u></b>		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная ставка</i></b>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>17 280,00</b>	<b>18 012,00</b>	<b>14 915,44</b>
<b><u>4.Условия рынка</u></b>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023	июнь 2023
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная ставка</i></b>	<i>руб./ кв. м/год</i>		<b>17 280,00</b>	<b>18 012,00</b>	<b>14 915,44</b>
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-10,3%	-10,3%	-10,3%
<b><i>Скорректированная ставка на условия сделки</i></b>	<i>руб./ кв. м/год</i>		<b>15 500,16</b>	<b>16 156,76</b>	<b>13 379,15</b>
<b><u>5. Местоположение</u></b>					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск,	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ,	Московская область, Красногорск, мкр.	Московская область, Красногорск, мкр.

		мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	ул. Жуковского, 19	Брусчатый, ул. Народного Ополчения, 9	Чернево, ул. Карбышева, 13
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	III	II
Корректировка	%		-8	-8	-8
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			<b>14 260,15</b>	<b>14 864,22</b>	<b>12 308,81</b>
<b>6. Физические характеристики</b>					
<i>6.1. Тип объекта</i>		здание	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж	здание
Корректировка	%		7,53%	7,53%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			<b>15 333,94</b>	<b>15 983,50</b>	<b>12 308,81</b>
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	1	2	1
Корректировка	%		0%	3,09%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			<b>15 333,94</b>	<b>16 477,39</b>	<b>12 308,81</b>
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		511,2	392	51,4	450
Корректировка	%		-3,42%	-25,99%	-1,66%
<b>Скорректированная стоимость на общую площадь</b>			<b>14 809,52</b>	<b>12 194,92</b>	<b>12 104,49</b>
<i>5.4. Состояния отделки</i>		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</b>	руб./кв. м		<b>14 809,52</b>	<b>12 194,92</b>	<b>12 104,49</b>
<b>7. Экономические характеристики</b>					
<i>7.1. Функциональное назначение</i>		торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
<i>8.1. Наличие парковки</i>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					

<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>14 809,52</b>	<b>12 194,92</b>	<b>12 104,49</b>
<b>Количество корректировок</b>			5	5	4
<b>1/ n</b>			0,2	0,2	0,25
<b>Сумма (1/ n)</b>			0,65		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,307692	0,307692	0,384615385
<b>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС<sup>13</sup></b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>12 964,63</b>			

Источник: Расчет оценщика

### Обоснование внесенных корректировок

#### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды. Корректировка не требуется.

#### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

#### ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в июне 2023 г. Дата оценки – 09.06.2023 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

#### Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендаторов . под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022, табл.15 стр. 64

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

#### 7.2. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости

Таблица 15. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,6%</b>	<b>13,3%</b>	<b>17,8%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%
Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>13,6%</b>	<b>11,4%</b>	<b>15,7%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>29,2%</b>	<b>24,7%</b>	<b>33,5%</b>

Определение состава арендной ставки показано на прин-скринах аналогов со страниц интернета (так же путем прозвона была подтверждена данная информация см. приложение)

#### ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Корректировка на уторгование арендной ставки для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса составляет от 9,4 до 11,1 %.Принимаем среднее значение 10,3%.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Все объекты-аналоги и объекты оценки расположены в одних городских (районных) образованиях и отличаются схожей транспортной привлекательностью.

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.55 где.

Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	III	III
Коэффициент	1	0,92	0,92	0,92
Корректировка,%		-8	-8	-8

### ЭТАЖ

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость.

Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.332, табл.285

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не

оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах приведены в табл. 1., где:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,73	0,77

Если объект оценки или объект-аналог, расположены на нескольких этажах, то коэффициент расположения в здании определяется пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n \cdot K_n + m \cdot K_m \dots,$$

где: K – коэффициент расположения в здании;

n – доля, занимаемая n-ым этажом в общей площади объекта, %;

m – доля, занимаемая m-ым этажом в общей площади объекта, %;

K1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

K2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Таблица 26 Корректировка на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	511,2	392	51,4	450
Расположение в здании	1	1	2	1
Площадь помещений в подвале, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	511,2	392	0	450
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	0	51,4	0
Доля помещений в подвале	0	0	0	0
Доля помещений в цоколе	0	0	0	0
Доля помещений на 1 этаже	100%	100%	0	100%
Доля помещений на 2 этаже и выше	0	0	100%	0
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями в подвале		0,75		
Мультипликатор, показывающий		0,79		

превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем				
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше	0,97			
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	1	0,97	1
Поправка		0%	3,09%	0%

#### Тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание . Объекты аналоги 1,2, являются помещениями.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

Корректировка составит:  $(1/0,93-1)*100\%=7,53\%$

Класс здания

Объект аналоги 1,2,3 не отличаются от объекта оценки.

Общая площадь

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

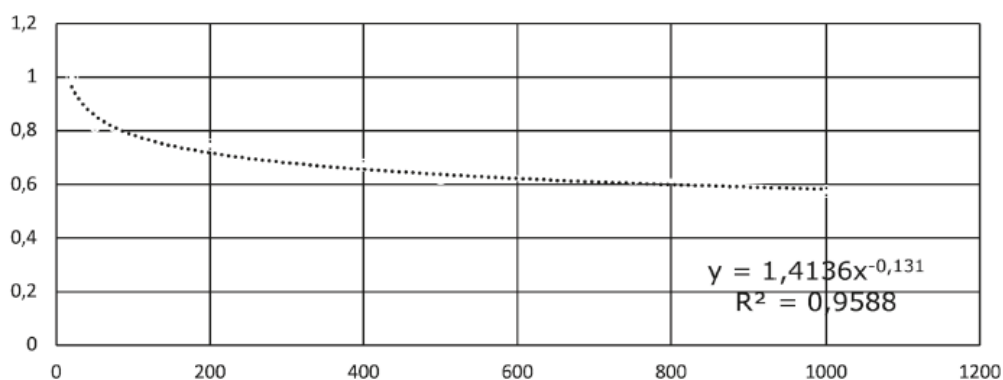
Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

б) Арендная ставка

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

Зависимость коэффициента от площади



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	392	51,4	450
$Y=1,4136x^{(-0,131)}$				
Коэффициент	0,624455	0,646556	0,843704505	0,634974
Корректировка, %		-3,42%	-25,99%	-1,66%

СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛКИ

От состояния отделки недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект с хорошим и отличным состоянием отделки может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Следует отметить, что в одном и том же здании могут иметься помещения с различным уровнем отделки.

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.384, табл.409 где:



### Матрица коэффициентов

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Таблица 27. Корректировка технического состояния отделки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Техническое состояние отделки помещения	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка равняется: $(Ca/C_{00}-1)*100\%$				

### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

У объекта оценки функциональное назначение – торговое. Объекты-аналоги имеют схожее назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

Таким образом, для дальнейших расчетов принимаем следующие величины арендных ставок для помещений Торгово – бытового здания:

**10 621,33 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов**

### РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации была определена суммированием ставки доходности рынка недвижимости (дисконтирования) и нормы возврата капитала.

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

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала. Данный метод, по мнению Оценщика, отличается низкой достоверностью.

Источник информации: На основании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 35, стр. 71).

## 4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

### 4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Ожидаемая текущая доходность для офисных помещений составит 9,9-12,10%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11%.

Ожидаемая текущая доходность для торговых помещений составит 9,6-12,40%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11 %.

Согласно данным СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где:

#### 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17

Ожидаемая текущая доходность для офисных помещений составит 11,22-15,17%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 14,11%.

Ожидаемая текущая доходность для торговых помещений составит 11,22-15,17%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 14,11%.

Принимаем среднее по двум справочникам.

Для помещений офисного значения равняется:  $(14,11\% + 11\%) / 2 = 12,56\%$

Для торговых помещений значение ставки капитализации равно:  $(14,11\% + 11\%) / 2 = 12,56\%$

В качестве ставок принимается значения торговых и офисных объектов, так как здесь нет разделения на высококлассные объекты. Объекты оценки относятся в административным и торговым объектам. Так же их можно отнести по своим характеристикам к объектам свободного назначения. Но видим значение средних ставок капитализации для торговых и офисных объектов попадают в диапазон ставок для объектов свободного назначения. Исходя из этого оценщик принимает среднее значение для торговых и офисных объектов соответственно.

### РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

#### Потенциальный валовой доход

**Потенциальный валовой доход** от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

По результатам анализа и рекомендаций по сдаче в аренду площадей многофункционального комплекса из оцениваемых помещений в аренду могут быть переданы основные площади, остальные площади используются под технические нужды и определены как вспомогательные (коридоры, подсобные, умывальные, уборные, санузлы, тамбуры, компьютерные и др.)

#### **Эффективный валовой доход**

**Эффективный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

#### **Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы**

**Потери от незанятости** учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

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

Коэффициент от недоиспользования площадей (недозагрузка) составил 12,5% для офисно-торговых помещений свободного назначения.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

### **2.1. Процент недозагрузки на активном рынке**

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Недосбор платежей в данном случае принимается равным 0%, т. е. предполагается, что будут заключаться договора аренды в которых будет предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

#### **Чистый операционный доход**

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

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

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

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

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

Рассчитанная выше арендная ставка для объекта оценки очищена от операционных расходов, соответственно, при определении величины чистого операционного дохода данные расходы учитываться не будут.

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости методом капитализации доходов рассчитывается путем деления чистого операционного дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации.

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости методом капитализации доходов рассчитывается путем деления чистого операционного дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации.

Согласно данным СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

## 12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

Операционные расходы составляют: 18,77%

**Таблица 28 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом**

Показатель	Значение для Административно – хозяйственного здания	Значение Торгово – бытового здания
Арендная ставка за 1 кв.м. в год, руб., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	<b>9 096,56</b>	12 964,63
Площадь помещений, кв.м.	676,7	511,2
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>6 155 642,15</b>	<b>6 627 518,86</b>
Недозагрузка, %	12,50%	12,50%
Потери от недозагрузки, руб.	769 455,27	828 439,86
Недосбор платежей, %	0	0
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>5 386 186,88</b>	<b>5 799 079,00</b>
<i>Операционные расходы, %</i>	18,77%	18,77%

Операционные расходы, руб.	1 010 987,28	1 088 487,13
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>4 375 199,61</b>	<b>4 710 591,87</b>
<b>Коэффициент капитализации, %</b>	<b>12,56%</b>	<b>12,56%</b>
<i>Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.</i>	<b>34 834 391,76</b>	<b>37 504 712,35</b>
<i>Доля улучшений в стоимости ЕОН</i>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>
<b>Стоимость оцениваемых зданий, руб.</b>	<b>28 215 857,33</b>	<b>30 378 817,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 123).

Корректировка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет: 0,81

### 6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Объекты свободного назначения	
5	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае и помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет; парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административного назначения. По своим характеристикам его возможно отнести к классу В, но оно не является высококлассным офисным центром. Исходя из этого оценщик считает, что это помещение свободного назначения с признаками класса В.

*Объект оценки нельзя отнести к торговым центрам. Он представляет собой маленький магазинчик. Объект оценки отдельно-стоящее здание. Поэтому оценщик отнес его к объектам свободного назначения.*

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Наименование	Торгово-бытовое здание, руб.	Административно- хозяйственное здание, руб.	Итого
Затратный подход	33 155 097,48	35 451 003,76	68 606 101,24
Сравнительный подход	44 103 401,79	30 988 468,14	75 091 869,93
Доходный подход	30 378 817,00	28 215 857,33	58 594 674,33
Веса			
Затратный подход	0,33	0,33	
Сравнительный подход	0,33	0,33	
Доходный подход	0,33	0,33	
<b>Итого</b>	<b>35 879 105,42</b>	<b>31 551 776,41</b>	<b>67 430 881,83</b>
<b>Итого, округленно</b>	<b>35 880 000</b>	<b>31 550 000</b>	<b>67 430 000</b>

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов, округленно составляет:**

**67 430 000**

**(Шестьдесят семь миллионов четыреста тридцать тысяч рублей), без учета НДС**

**В том числе:**

Наименование	Значение, руб.
Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	31 550 000
Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	35 880 000
<b>Итого</b>	<b>67 430 000</b>

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права аренды оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права аренды, определенной нами, вследствие таких

факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

*Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.*



## 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.);
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

## 9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки,

ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. 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.

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. 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.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

**Источник нижеприведённых определений:** *Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).*

**Ремонт здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

**Текущий ремонт здания** – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт здания** – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

**Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

✓

Сканы страниц продаж Аналогов для Административно – хозяйственного здания

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing for a property with a free purpose and an area of 105 m². The price is 7,000,000 RUB. A popup window titled 'Статистика просмотров за последние 10 дней' (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the page. The popup contains the following information:

- 3939 просмотров с даты создания объявления 25.05.2021
- 43 просмотра за последние 10 дней

The popup also features a line graph showing the number of views over time. The x-axis represents dates from 22.05 to 31.05, and the y-axis represents the number of views (0 to 12). The graph shows a significant peak on 29.05.

Дата	Количество просмотров
22.05	6
23.05	5
24.05	5
25.05	5
26.05	4
27.05	1
28.05	2
29.05	10
30.05	2
31.05	1

This screenshot shows the same real estate listing page as above, but without the statistics popup. The listing details are clearly visible:

- Свободное назначение, 105 м²**
- Московская область, Красногорск мкр. Теплый бетон, ул. Школьных 6
- Цена: 7 000 000 Р
- Площадь: 66,667 м²
- Агент: Дмитрий Санюченко



105 м² Площадь -1 из 12 Этаж Свободно Помещение

**7 000 000 Р**  
66 667 Р за м²

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

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

Что входит в PDF-отчет

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

[Купить отчет за 350 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается помещение свободного назначения общей площадью 105м2.

Отдельный вход со двора, въезд огорожен. Помещение идеально подойдет под отделение банка, магазин, мастерскую, офис.

Помещение использовалось под банк.

**Дмитрий Самолюк**  
Профи ИЕО  
Документы агента проверены  
4.7 ★★★★★ 36 отзывов  
Опыт работы с 2014 года  
Еще 49 объектов

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

**Ostankino Business Park**  
Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А В 1 мкм. н. Бутырская. Районное до влад. Парный этаж 30%  
+7 (495) 846-61-50

[Перейти на сайт](#)

Свободное назначение, 105 м² [Избранное](#)

В собственности физического лица. Показ по договоренности.

**Возможное назначение**  
Офис  
Еще: банк, свободное назначение, магазин

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	7 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	66 667 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

**Общая информация**  
Юридический адрес: Предоставляется

[Отзыв о сайте](#) [Отдельный со двора](#)

**7 000 000 Р**  
66 667 Р за м²

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

**Дмитрий Самолюк**  
Профи ИЕО  
Документы агента проверены  
4.7 ★★★★★ 36 отзывов  
Опыт работы с 2014 года  
Еще 49 объектов

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

**Ostankino Business Park**  
Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А В 1 мкм. н. Бутырская. Районное до влад. Парный этаж 30%  
+7 (495) 846-61-50

[Перейти на сайт](#)

**Свободное назначение, 105 м²**

7 000 000 Р

66 667 Р за м²

УСН

**Дмитрий Сакояленко**  
Профи ИРД  
Документы агента проверены  
5.0 ★★★★★ 36 отзывов  
Открыл работу в 2014 году  
Ещё 49 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

**Ostankino Business Park**  
Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А В 1 км. и Бурлеско. Расстояние до метро. Паркинг около 30% от 4000 машино мест.  
+7 (495) 946-61-50

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6

Юридический адрес	Предоставляется
Ввод	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество комнат	2

Аналог 2

**Свободное назначение, 307 м²**

36 000 000 Р

117 261 Р за м²

УСН

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

678 просмотров с даты создания объявления 06.03.2021

8 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
22.05	1
23.05	0
24.05	0
25.05	0
26.05	0
27.05	1
28.05	1
29.05	1
30.05	1
31.05	8

29 мая, 16:45 677 просмотров, 2 закладки


### Свободное назначение, 307 м<sup>2</sup>

в ЖК «Молодежный (Красногорск)», Молодежный-1, сдан в 2 кв. 2013  
Московская область, Красногорск мкр. Павшино, Почтовая ул., 16 [на карте](#)

**Павшино** - 11 мин. пешком **Пенютино** - 11 мин. пешком  
**Мякинино** - 36 мин. пешком

Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД | Новорижское шоссе, 9 км от МКАД

[Выбранно](#) [Поделиться](#) [Пометить](#)



35 фото

[Открыть сайт](#)

**36 000 000 Р** ↑

117 204 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

**Павел Кошелев**

Профи **PRO**

✓ Документы агента проверены

4.5 ★★★★★ 25 отзывов

Опыт работы с 2006 года

Еще 36 объектов

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

**Аварийное ограждение 1x50 эконо**

Аварийные ограждения. Большой размерный ряд. Доставка.

[Узнать больше](#)

10:13 31.05.2023

307 м<sup>2</sup> -1 из 20 Свободно

Площадь Этаж Помещение

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса.

Что входит в PDF-отчёт

↓ Охват населения	📊 Арендные ставки рядом
🚶 Пешеходный трафик	📍 Точки притяжения
🚗 Автомобильный трафик	🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
💰 Средний бюджет семьи по району	👤 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 9000](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Павел . Свободная продажа . БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ . Помещение находится на первой линии от шоссе . Сделан качественный ремонт . ЕСТЬ ВЫТЯЖКА , мокрые точки , санузлы , зона кухни , ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ: Отопление, горячая, холодная , вода . Пешая доступность до Метро.

**36 000 000 Р** ↑

117 204 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

**Павел Кошелев**

Профи **PRO**

✓ Документы агента проверены

4.5 ★★★★★ 25 отзывов

Опыт работы с 2006 года

Еще 36 объектов

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

**Аварийное ограждение 1x50 эконо**

Аварийные ограждения. Большой размерный ряд. Доставка.

[Узнать больше](#)

10:13 31.05.2023

Возможное назначение  
Ещё свободное назначение

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена:	36 000 000 Р	Налог:	НДС включен: 6 000 000 Р
Ставка:	117 264 Р за м²	Тип сделки:	Свободная продажа

Уточнить условия [Почитать дальше](#)

Общая информация

Высота потолков:	3 м
Вход:	Отдельный с улицы
Состояние:	Типовой ремонт
Количество микров точек:	4

36 000 000 Р  
117 264 Р за м²

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Павел Кошчев  
Профи ИМО  
Документы агента проверены  
5.3 (25 отзывов)  
Опыт работы с 2004 года  
Ещё 36 объектов

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

Аварийное ограждение 1x50 эконо  
Аварийное ограждение, большой размерный ряд, Доставка  
Установка, обслуживание и ремонт  
[Узнать больше](#)

Аналог 3

Свободное назначение, 217 м²  
в торгово-деловом комплексе «Парк Авеню»  
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово  
Красногорская - 11 мин. пешком  
Митяев - 14 мин. на транспорте  
Волоколамское шоссе, 6 км от МКАД

17 000 000 Р  
78 342 Р за м²

Статистика просмотров за последние 10 дней  
839 просмотров с даты создания объявления 18.04.2021  
33 просмотра за последние 10 дней.

Дата	Количество просмотров
21.05	8
22.05	7
23.05	0
24.05	4
25.05	3
26.05	4
27.05	0
28.05	1
29.05	2
30.05	2
31.05	2

**Свободное назначение, 217 м²**  
в торгово-деловом комплексе «Парк Авенио»  
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Данная ул, 11А На карте  
Красногорское - 11 мин. пешком Пашадино - 27 мин. пешком  
Митино - 14 мин. на транспорте  
Волоколамское шоссе, 6 км от МКАД → Новорижское шоссе, 10 км от МКАД

Лизинг коммерческой недвижимости  
СРОК ДО 10 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%

17 000 000 Р 78 342 Р за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

Показать телефон  
Написать

Павел Кошелев  
Профи (880)  
Документы агента проверены  
25 отзывов  
Опыт работы с 2006 года  
Еще 36 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

ЖК Full House. Скидка 10%. Метро «Юго-Западная» от 23 300 000 Р

217 м² Площади 3 из 4 Этаж Свободно Помещение

17 000 000 Р 78 342 Р за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

Показать телефон  
Написать

Павел Кошелев  
Профи (880)  
Документы агента проверены  
25 отзывов  
Опыт работы с 2006 года  
Еще 36 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

**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 район
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р PDF [Посмотреть пример отчёта](#)

Павел: Свободная продажа. Вход отдельный с улицы, есть лифт, зона Ресепшан, санузлы, светодиодное освещение, мокрые точки, новый ремонт.  
На данный момент часть помещений сдано в аренду.

Возможное назначение  
Ещё: свободное назначение, медицинский центр

https://realtyportal.dal.ru/sale/offer/251332090/

Фотографии (19) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Павел, Свободная продажа, Вход отдельный с улицы, есть лифт, зона Ресепшн, санузлы, светодиодное освещение, мокрые точки, новый ремонт.  
На данный момент часть помещений сдано в аренду.

**Возможное назначение**  
Ещё: свободное назначение, медицинский центр

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	17 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 2 833 333 ₽
Ставка	78 342 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

**Общая информация**

Высота потолков	3 м
Отделочные работы	Есть

[Открыть сайт](#) [100%](#)

18:14 31.05.2023

https://realtyportal.dal.ru/sale/offer/251332090/

Фотографии (19) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Свободное назначение, 217 м² [В избранное](#)

17 000 000 ₽ [+](#) [-](#)  
78 342 ₽ за м²

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

**Павел Кошелев**  
Профи ИРР  
✓ Документы агента проверены  
4.5 ★★★★★ 25 отзывов  
Опыт работы с 2006 года  
Ещё 36 объявлений

[Отчёт о пригодности помещения и локация](#) [Купить](#)

**ЖК Full House. Скидка 10%. Метро «Юго-Западная» от 23 300 000 ₽**  
Субсидированная ипотека от 6.5%. Квартиры бизнес-класса от 23.3 млн ₽. Закажите

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Цена	17 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 2 833 333 ₽
Ставка	78 342 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

**Общая информация**

Высота потолков	3 м
Витражные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность кВт	40

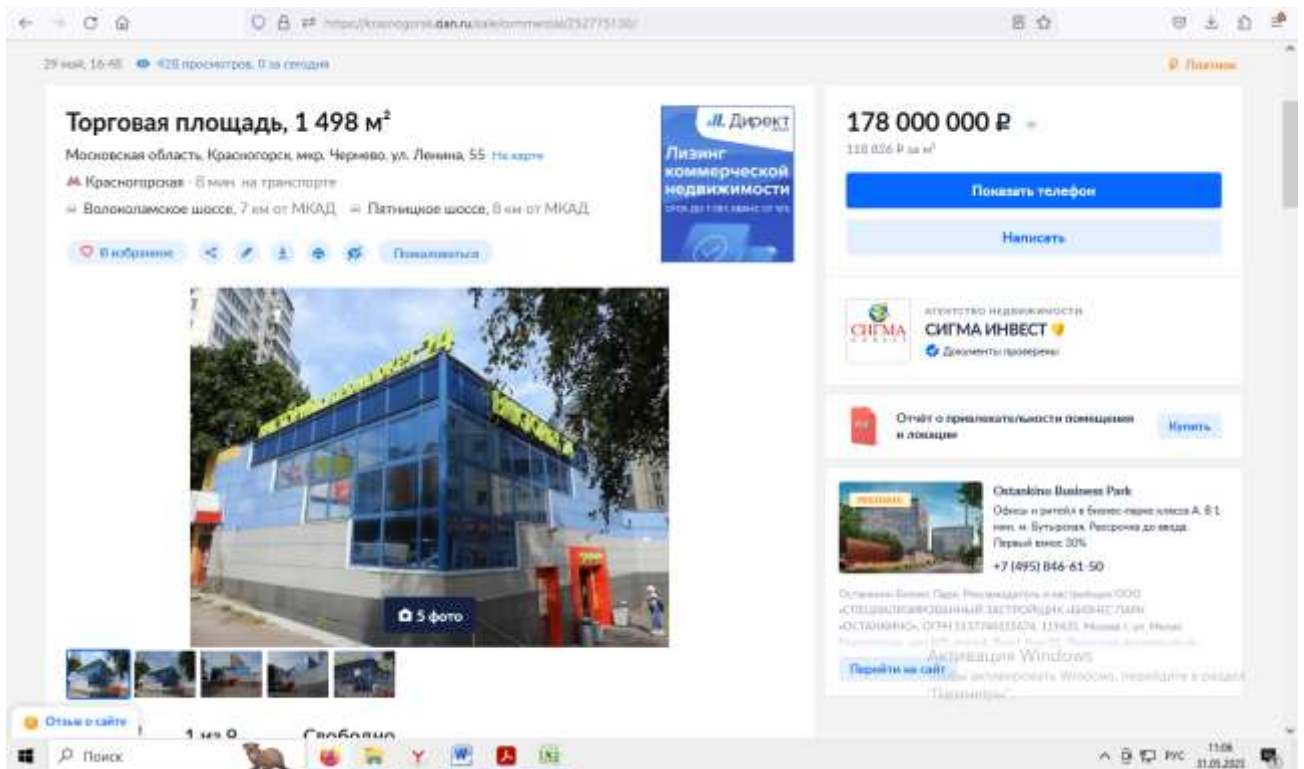
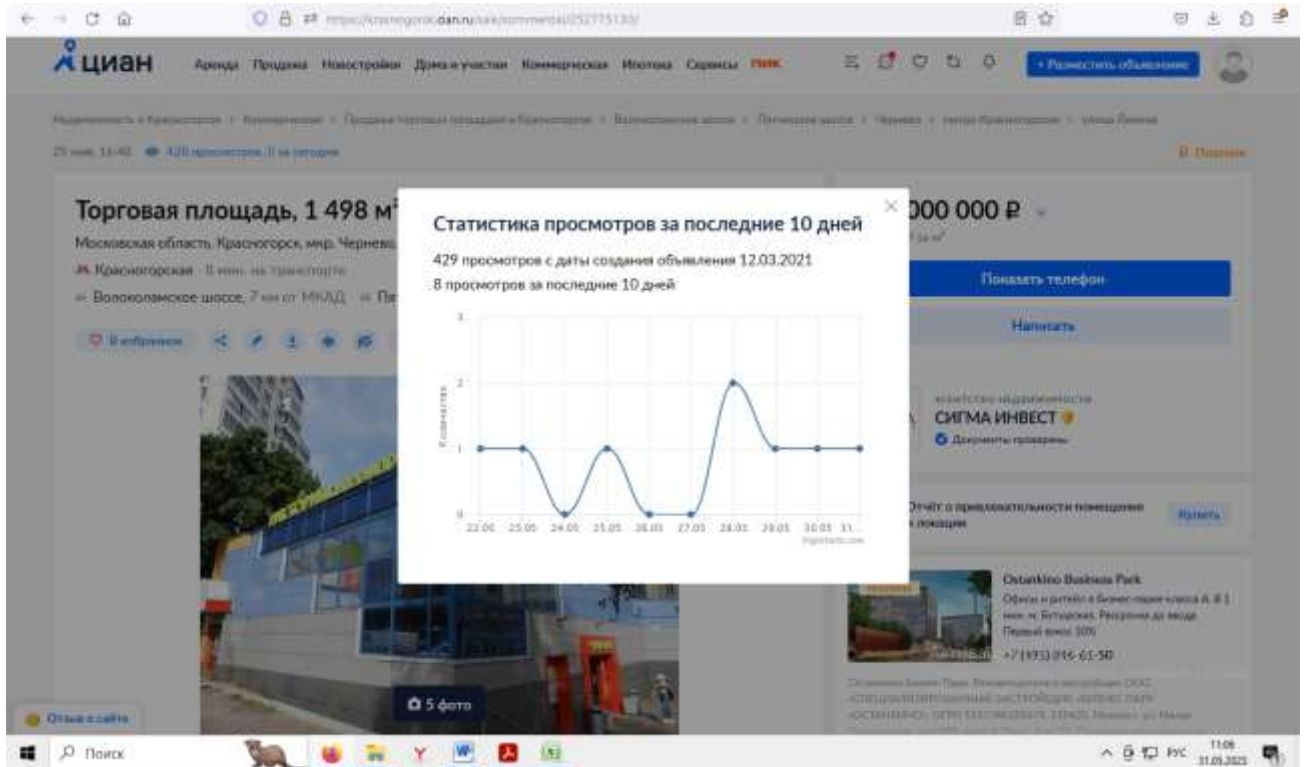
Парковка: Подземная  
Количество мест: 125

Парковка: Подземная  
Количество мест: 125

[Открыть сайт](#) [100%](#)

18:14 31.05.2023

Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания  
Аналог 1



1 498 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 9 Этажи

Свободно Помещение

178 000 000 Р

118 826 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон

Написать

СИГМА АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Ostankino Business Park  
Офис и ритейл в бизнес-парке класса А. В 1 км от Бульваров. Ресурса до МКАД. Первый внос 30% +7 (495) 846-61-50

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продан торговое помещение 1497 кв.м. - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8,5 ЛЕТ !!!  
Арендаторы 1 этаж - СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет "ВИКТОРИЯ", долгосрочный договор аренды на 15 лет с мая 2020 года, арендный поток составляет 6% от ТО, но не менее 1 550 000 рублей в месяц, 2 этаж - в процессе сдачи в аренду под магазин одежды и обуви "Смешные цены", на стадии согласования договора аренды, арендный поток составит 300 000 - 350 000 рублей в месяц, ИТОГО: общий арендный поток составит не менее 1 850 000 рублей в месяц, УСН. Все коммунальные услуги оплачиваются мной отдельно.

Фотопленки (5) Описание На карте Показать объявление

строительно-проектное и высотному жилому дому нежилое помещение свободного назначения общей площадью 1497 кв.м. Первый этаж занимает 1169 кв.м. Площадь второго этажа составляет 328 кв.м. Помещение в отличном состоянии, имеет два отдельных входа с улицы, панорамное витринное остекление, есть место для размещения рекламных вывесок. Залпная планировка. Все городские центральные коммуникации, электрическая мощность - 100 кВт.

Объект расположен на первой линии домов на одной из центральных улиц города Красногорска в густонаселённом районе с развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходным трафиком, рядом остановка общественного транспорта. Имеется парковка перед фасадом. Собственник - юридическое лицо. Схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	178 000 000 Р	Налог	УСН
Стоимость	118 826 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Общая информация

street-retail

178 000 000 Р

118 826 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон

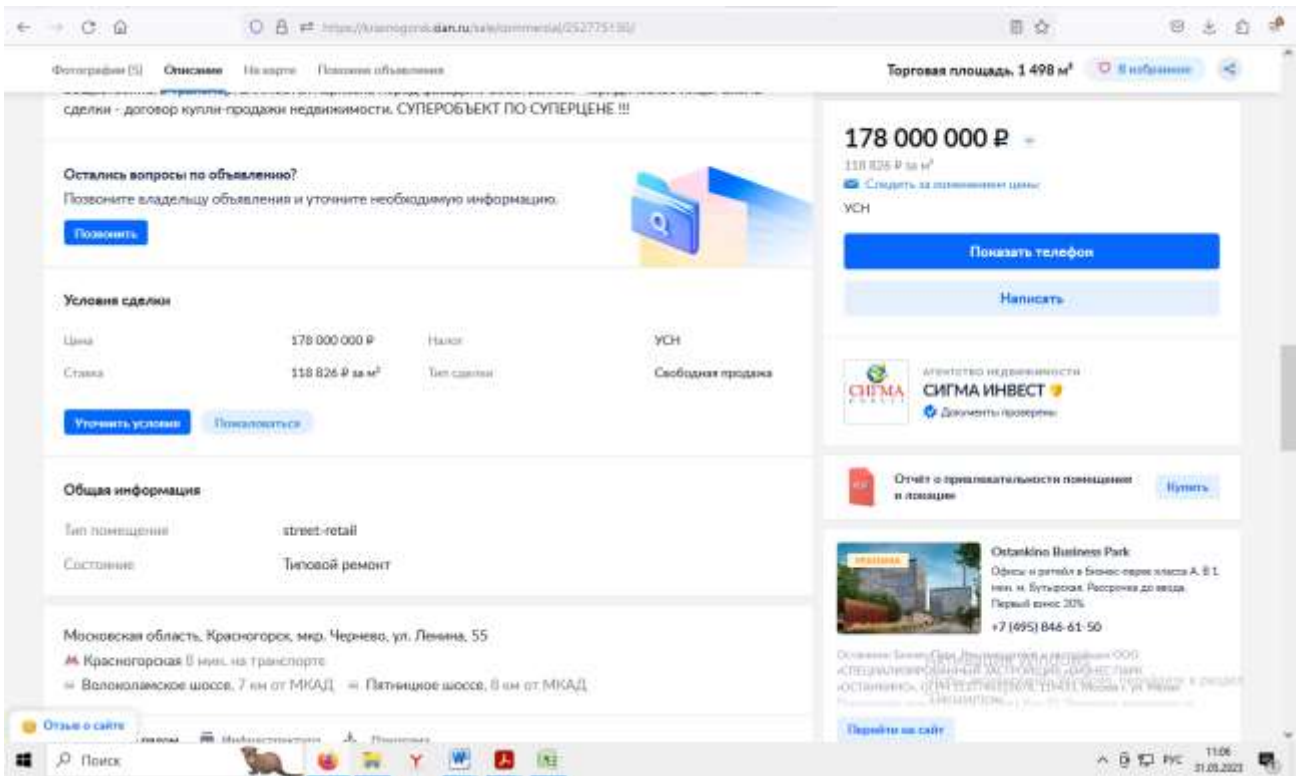
Написать

СИГМА АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ Документы проверены

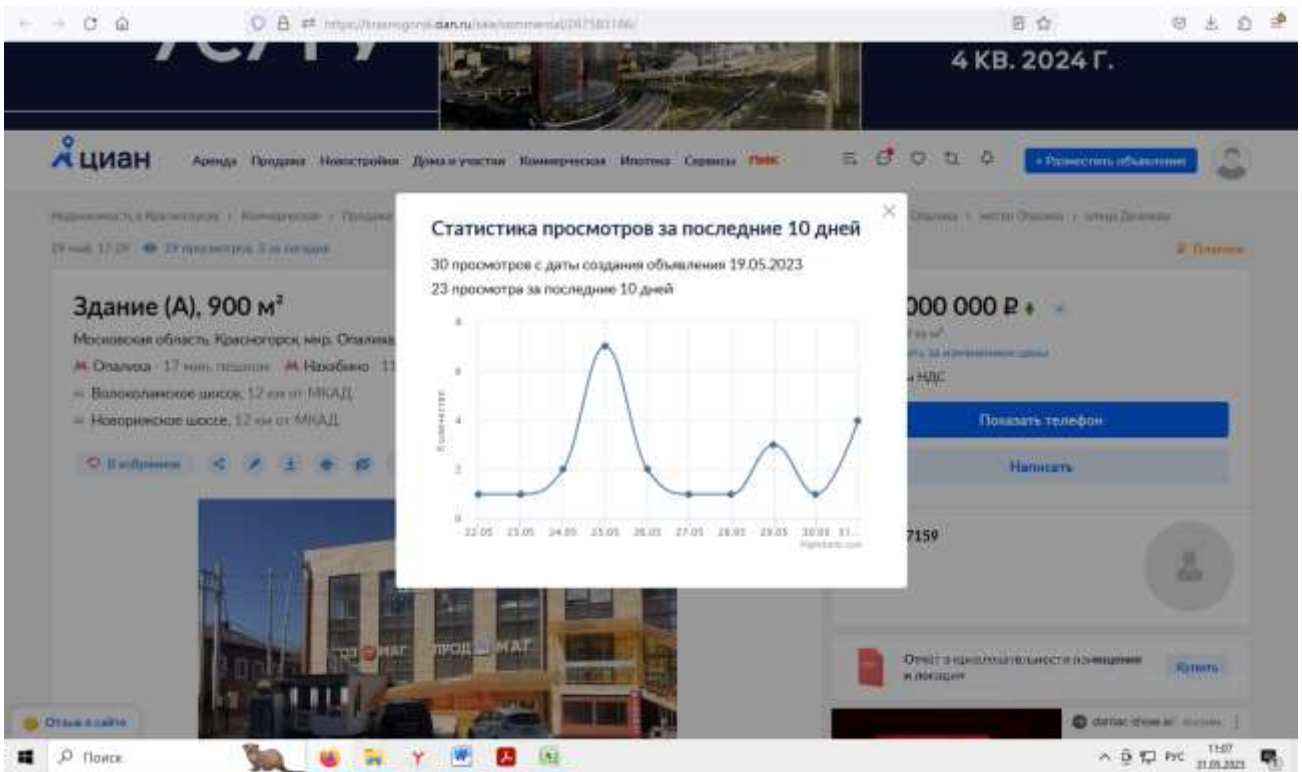
Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Ostankino Business Park  
Офис и ритейл в бизнес-парке класса А. В 1 км от Бульваров. Ресурса до МКАД. Первый внос 30% +7 (495) 846-61-50





Аналог 2




29 май, 17:29 • 29 просмотров, 3 за сегодня

### Здание (А), 900 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск, мкр. Опалуха, ул. Дюжнева, 7В На карте

- Опалуха · 17 мин пешком
- Нахабино · 11 мин на транспорте
- Волоколамское шоссе, 12 км от МКАД
- Новорижское шоссе, 12 км от МКАД

И в избранное



9 фото

Отзыв с сайта

Искать

**М. Директ**

Получите отчет о привлекательности объекта, его локацию, арендные ставки, точки притяжения, конкурентов в радиусе 1 км, рекомендации по выбору места для бизнеса

**145 000 000 Р** 161 112 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 16737159


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

**damac show WJ** [Подробнее](#)

**Whitewill x DAMAC. Презентация недвижимости Дубая**

Завершена презентация недвижимости Дубая от застройщика DAMAC в Москве. Подпишитесь.

[Узнать больше](#)



**900 м<sup>2</sup>** Площади

**3 этажа** Этажность

**A** Класс

**2019** Год постройки

**Искать**

**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 350 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Здание в 3 этажа, торговый центр, школа занимает хозяйственно строительный, первый этаж-финс: прайс, 2 ой этаж услуги, все этажи сданы, функционируют. На улице 3 павильона, сданы тоже в аренду, земля 8,6 соток в собственности, назначенные магазины, здание в собственности назначение нежилое, все документы получены и в норме, рядом микрорайон Серебрянка заселена, строится в шаговой доступности жк Вилленов

Отзыв с сайта [опросы по объявлению?](#)

Искать

**145 000 000 Р** 161 112 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 16737159

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

**damac show WJ** [Подробнее](#)

**Whitewill x DAMAC. Презентация недвижимости Дубая**

Итак отчёт за счёт застройщика

Завершена презентация недвижимости Дубая от застройщика DAMAC в Москве. Подпишитесь.

[Узнать больше](#)

Адрес: <https://www.avito.ru/moscow/real-estate/16737159>

Здание, 900 м²

145 000 000 Р

361 112 Р за м²

Показать телефон

Написать

ID 16737159

Отчёт о привлекательности помещения и lokasi

Whitewill x DAMAS. Презентация недвижимости Дубая

Условия сделки			
Цена	145 000 000 Р	Налог	НДС включен: 24 166 666 Р
Ставка	361 112 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

О здании			
Год постройки	2019	Высота потолка	3 м
Возможное назначение	Свободное	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	900 м²	Линия дна	Первая
Площадь участка	0,86 га	Статус участка	В собственности

Отдельный с улицы | Лифты | 1

Аналог 3

Адрес: <https://www.avito.ru/moscow/real-estate/261249744>

### Новые рассрочки до 18 мес. на коммерческие помещения

ЦИАН

Статистика просмотров за последние 10 дней

4144 просмотра с даты создания объявления 28.07.2021

14 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотры
22.07	2
23.07	3
24.07	0
25.07	2
26.07	2
27.07	1
28.07	2
29.07	0
30.07	1
31.07	1

Свободное назначение, 92 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый Стан

Волоколамское шоссе, 1 км от МКАД

145 000 000 Р

Показать телефон

Написать

Шоколет

вчера, 13:25 • 4 143 просмотра, 0 закладки

## Свободное назначение, 92 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск, мкр. Тёплый бетон, ул. Школьная, 6Б [На карте](#)  
 Валюковское шоссе, 5 км от МКАД, Новорижское шоссе, 8 км от МКАД


[В избранное](#) [Поделиться](#) [Позвонить](#)

**И. Директ**  
 Лизинг коммерческой недвижимости  
 ОПС, ДОТ, БЕЗ АВАНСА ОТ 0%

**14 600 000 Р**  
 158 696 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



36 фото

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

агентство недвижимости  
**ОГРК**  
 Документы проверены

агент  
**Ангела Кравченко**

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

**Ostankino Business Park**  
 Объект и земельный участок в бизнес-парке класса А, B 1 мкр. м. Бульварок. Рассрочка до ввода.  
 Первый взнос 30% (или 40% от цены)  
 +7 (495) 846-61-50

Остankino Бизнес Парк. Развивающий и торговый ООД специализированный застройщик - ИЕНС ОАИ (ООО), ОГРН 502704022476, 113401, Москва г., ул. Мещеряковская д. 1

11:08 21.05.2023

92 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 3 Этаж

Свободно Помещение

**14 600 000 Р**  
 158 696 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

**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 район
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Id 339535. Продам Помещение свободного назначения (торговое назначение), 92 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Красногорск, ул. Школьная, д.6Б. Помещение находится в отдельно стоящем здании коммерческого назначения в цокольной части. Сухое. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. С/у 2, раздельные. Высота потолков - 3,8 м. Свежий ремонт. Комната 10 м.кв. Остальная площадь - открытая планировка. Электричество - используемой мощности 25 кВт, допустимой до 60 кВт. Все инженерные коммуникации централизованные, действующие, счетчики установлены.

[Перейти на сайт](#)

Поиск

агентство недвижимости  
**ОГРК**  
 Документы проверены

агент  
**Ангела Кравченко**

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



**Ostankino Business Park**  
 Объект и земельный участок в бизнес-парке класса А, B 1 мкр. м. Бульварок. Рассрочка до ввода.  
 Первый взнос 30%  
 +7 (495) 846-61-50

Остankino Бизнес Парк. Развивающий и торговый ООД специализированный застройщик - ИЕНС ОАИ (ООО), ОГРН 502704022476, 113401, Москва г., ул. Мещеряковская д. 1

11:08 21.05.2023

https://realty.yandex.ru/realty/objects/261349746/

Фотографии (36) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 92 м<sup>2</sup>  

Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. С/у 2, раздельные. Высота потолков - 3,8 м. Свежий ремонт. Комната 10 м.кв. Остальная площадь - открытая планировка. Электричество используемой мощности 25 кВт, допустимой до 60 кВт. Все инженерные коммуникации подведены, централизованные, действующие, счетчики установлены. Отличная шумоизоляция.

Преимущества:

- отдельный вход
- рядом офисное здание
- собственный паркинг
- жилой, обжитой микрорайон, плотная застройка
- пешеходный трафик, перекрестный, вдоль строения
- возможно присвоение юридического адреса
- размещение рекламы на фасаде здания и по периметру.

Соседние помещения занимают:

- СБ Сервис
- сфера услуг для населения.

Применение подойдет под следующие виды деятельности:


- сфера услуг (юридические услуги, услуги населению и т.п.)
- производство (типография, реклама в том числе)
- ИДЕАЛЬНЫЙ вариант под Пищерню, суши, вок с доставкой и т.п.
- офисное помещение
- торговая площадь (аптека, магазин и т.д.)
- фитнес центра
- рекламное производство
- паб, кафе/терий, банкетный зал для мероприятий.


Один собственник - физическое лицо. Без обременений. Полная стоимость в ДКП. Быстрый выход на сделку. Возможность покупки через кредитование в банке. Содействие в получении кредитных средств на покупку.


14 600 000 Р   
 158 696 Р за м<sup>2</sup>


[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ОГРК**  
Документы проверены

 АНЖЕЛА  
**Анжела Кравченко**

 Отчёт о пригодности помещения и локация [Купить](#)

 **Otebankino Business Park**  
Офисы и детские в Бизнес-парке класса А, Б 1 этаж, м. Бутырская. Рассрочка до ввода.  
Первый этаж 30%  
Цена от 1000000 руб.  
+7 (495) 846-61-50



Остались вопросы по объявлению?  
[Отзыв о сайте](#) владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Поиск

11:08 31.05.2023

https://realty.yandex.ru/realty/objects/261349746/

Фотографии (36) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 92 м<sup>2</sup>  


- торговая площадь (аптека, магазин и т.д.)
- фитнес центра
- рекламное производство
- паб, кафе/терий, банкетный зал для мероприятий.


Один собственник - физическое лицо. Без обременений. Полная стоимость в ДКП. Быстрый выход на сделку. Возможность покупки через кредитование в банке. Содействие в получении кредитных средств на покупку.


14 600 000 Р   
 158 696 Р за м<sup>2</sup>


[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ОГРК**  
Документы проверены

 АНЖЕЛА  
**Анжела Кравченко**

 Отчёт о пригодности помещения и локация [Купить](#)

 **Otebankino Business Park**  
Офисы и детские в Бизнес-парке класса А, Б 1 этаж, м. Бутырская. Рассрочка до ввода.  
Первый этаж 30%  
Цена от 1000000 руб.  
+7 (495) 846-61-50

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	14 600 000 Р	Налог	НДС включен: 2 433 333 Р
Ставка	158 696 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

**Общая информация**

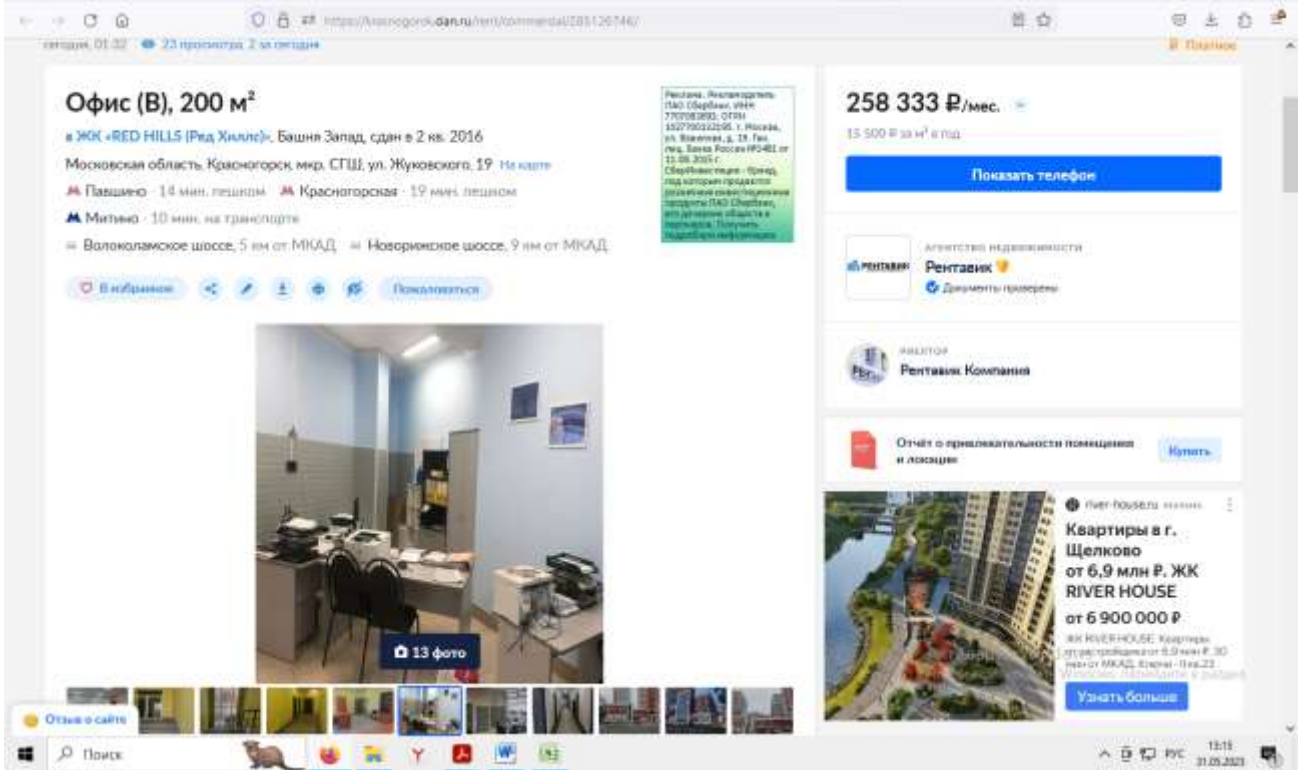
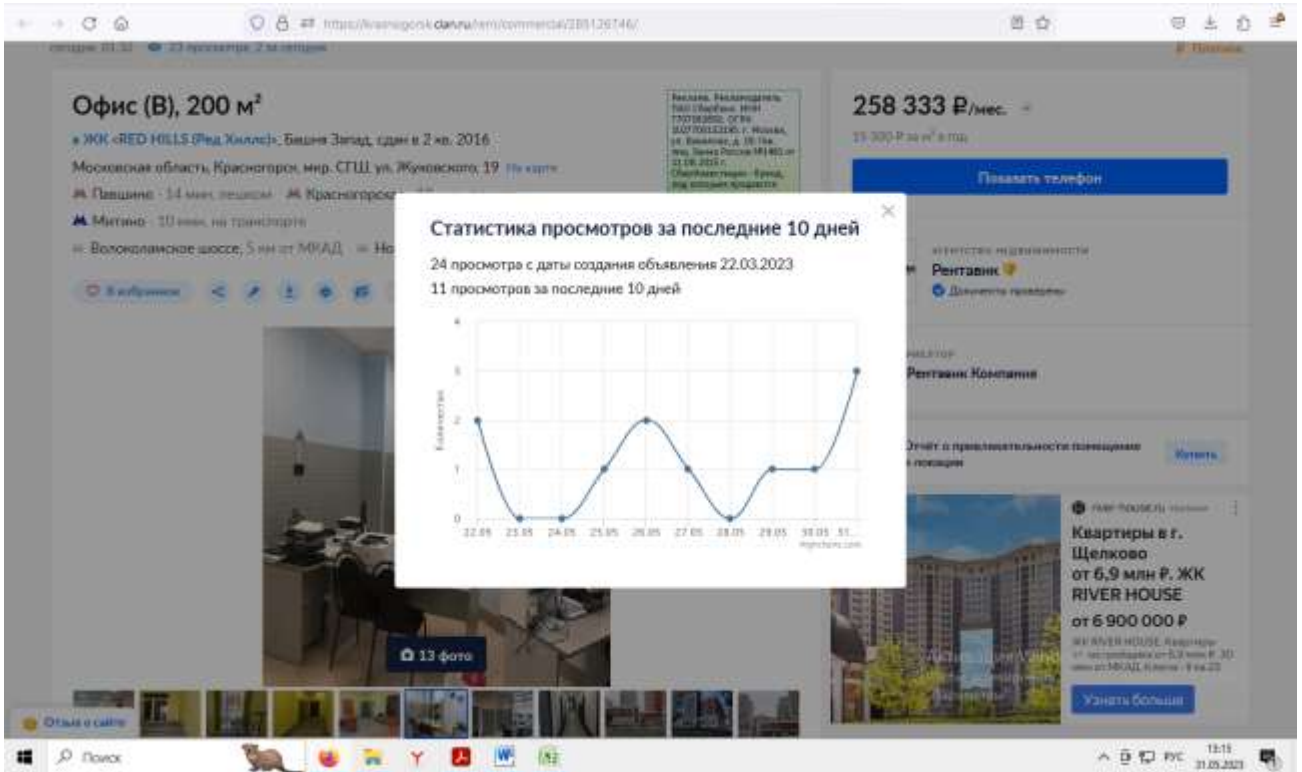
Высота потолков	3,8 м
Планировка	Смешанная
	Отдельный с улицы

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

11:08 31.05.2023

Сканы страниц аренды Аналогов  
Аналог 1



200 м<sup>2</sup> Площадь, 2 из 3 Этажи, Свободно Помещение, В Класс

**258 333 Р/мес.**  
15 500 Р за м<sup>2</sup> в год

[Показать телефон](#)

**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 350 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Встроено-пристроенное торгово-офисное здание в составе современного ЖК Red Hills г. Красногорск. Здание находится в окружении сформировавшегося жилого массива, в непосредственной близости от Волоколамского шоссе и пешей доступности от Ж/Д станции Павшино.

Налоговая: 24.

Фотопанорама (13) Описание На карте Показать объявление

опен-план; с лифтовыми шахтами.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Система пожаротушения, Видеонаблюдение.  
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Офисная отделка, планировка кабинетная.

Планировка: кабинетная, Типовой ремонт, Тип налогообложения: УСН.  
Лот 36255-62.

**258 333 Р/мес.**  
15 500 Р за м<sup>2</sup> в год

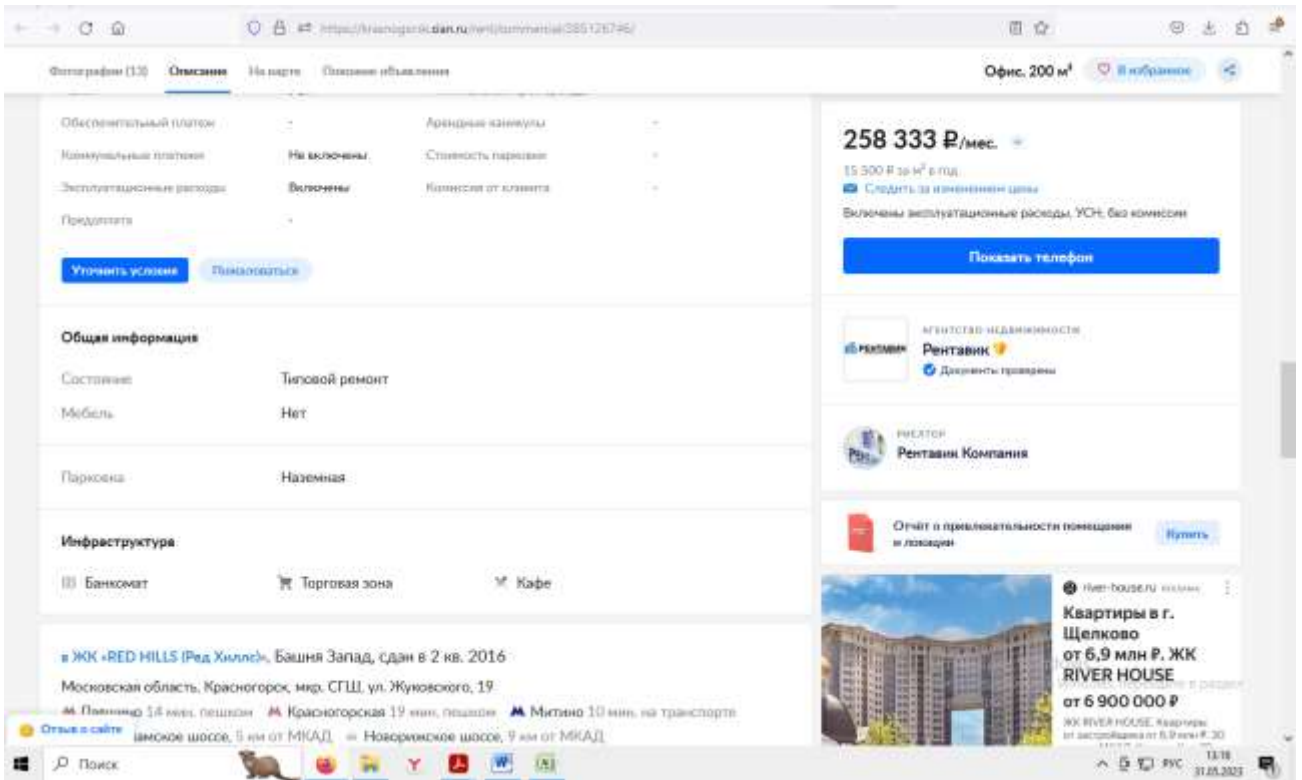
[Показать телефон](#)

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

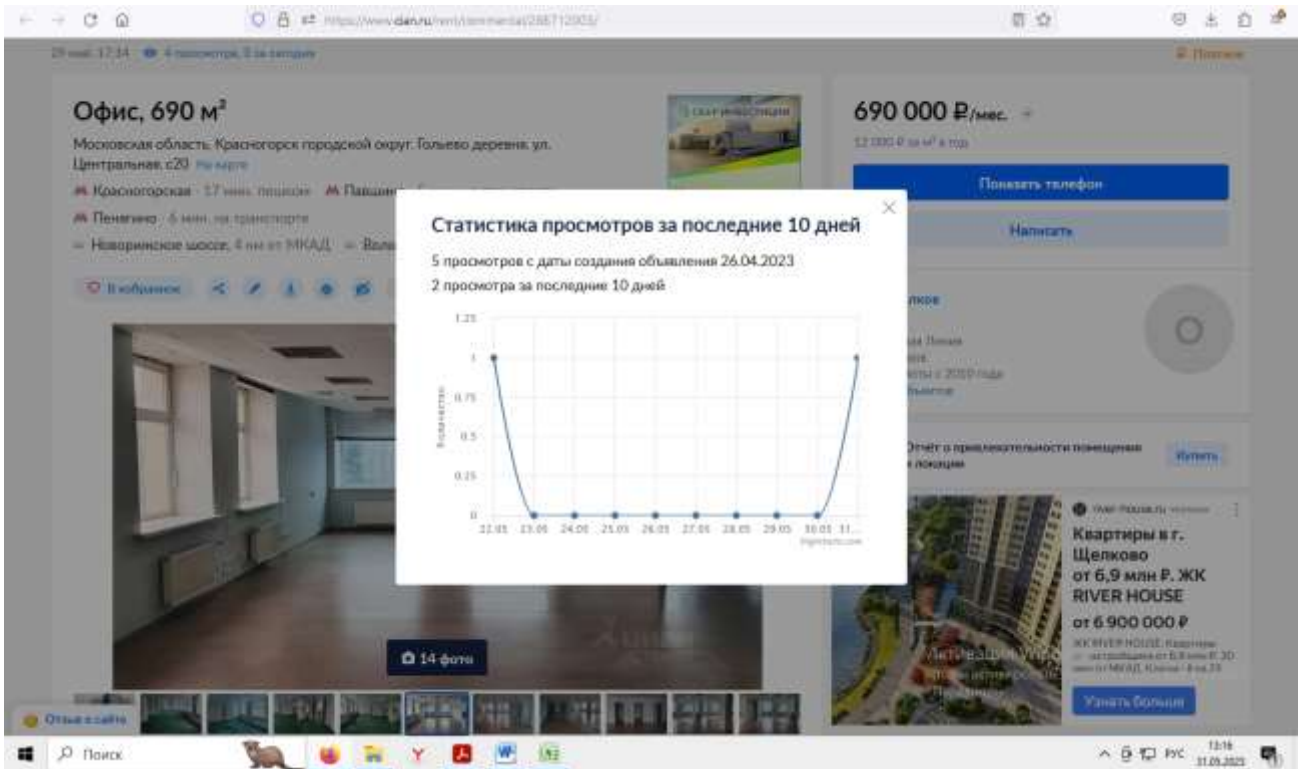
[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	258 333 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 500 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платёж	-	Арендные авансы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Наличие отъёма	-
Предполагаемая	-		



Аналог 2





29 май, 17:14 4 просмотров, 0 за сегодня

### Офис, 690 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорский городской округ, Толыбево деревня, ул. Центральная, с/20 [По карте](#)

Красногорская - 17 мин. пешком Пашинка - 5 мин. на транспорте  
Пенягино - 6 мин. на транспорте  
Новорижское шоссе, 4 км от МКАД Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД

12 000 руб за м<sup>2</sup> в год

[Показать телефон](#)


[Написать](#)

**Олег Волков**  
ИЖО  
Серебряная Линия  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2010 года  
Ещё 29 объектов

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

**Квартиры в г. Щелково от 6,9 млн руб. ЖК RIVER HOUSE от 6 900 000 руб**  
ЖК RIVER HOUSE. Квартиры от застройщика от 6,9 млн руб. 30 мин от МКАД, Калужская - 11 км 23

[Узнать больше](#)



14 фото

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

690 м<sup>2</sup> Площадь 3 из 6 Этаж Свободно Помещение

### 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 350 руб](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдётся помещение свободного назначения (690 кв. м, возможно арендовать помещения большей или меньшей площадью), находящейся на 3-м этаже офисного здания, расположенного на окраинаемой территории производственно-складского комплекса (1-я линия Новорижского шоссе). Электричество, интернет, лифты, предоставление юридического адреса, охрана здания, бесплатные парковочные места, кафе-столовая, автобусная остановка в 5 минутах ходьбы. Собственник может сделать ремонт ировку по желанию арендатора. Удобный подъезд с Новорижского и Ильинского шоссе. Арендная 3 рублей в месяц за кв. м. Оперативный показ. Олег. СМОТРИ ФОТО

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

https://www.avito.ru/moscow/office/295702003/

Офис, 690 м²

Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость поставки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Контингент от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**690 000 Р/мес.**  
12 000 Р за м² в год

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Количество рабочих мест	2
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул. Центральная, с20

Красногорская 17 мин. пешком | Павшино 5 мин. на транспорте | Пенягино 6 мин. на транспорте

Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД

Аналог 3

https://analogorok.dal.ru/rent/коммерция/2157320936/

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Статистика просмотров за последние 10 дней

1408 просмотров с даты создания объявления 25.05.2021  
37 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
22.05	3
23.05	1
24.05	4
25.05	8
26.05	5
27.05	1
28.05	4
29.05	1
30.05	6
31.05	4

Свободное назначение, 105 м²

Московская область, Красногорск мкр. Теплый Стан

Пенягино 3 мин. на транспорте | Красногорская 12 мин. пешком

Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД


Панель: улица Школьная  
29 май, 16:39 • 1 406 просмотров, 2 из откликов

### Свободное назначение, 105 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6 **На карте**

- Пензино - 3 мин. на транспорте
- Красногорская - 5 мин. на транспорте
- Павшино - 12 мин. пешком
- Валкилинское шоссе, 5 км от МКАД
- Новорижское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное [Написать](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

о риэлторской деятельности  
Фонда (ФНД) и  
комплексно-правовые  
документы управления  
ТЦТО и иной  
информацией, подлежащей  
раскрытию, posted на сайте  
УФ по г.м.о. телефон:  
800 230 22 26. на  
сайте в подразделе  
независимой  
экспертной оценки  
стоимости Д.С.С. Д.С.С.  
или сайте ФНД.

#### 80 000 ₽/мес.

9 143 ₽ за м<sup>2</sup> в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

**Дмитрий Самоиленко**

**Профи** ФНД

Документы агента проверены

4.9 ★★★★★ 36 отзывов

Опыт работы с 2014 года

[Еще 49 объектов](#)

**Отчёт о привлекательности помещения и локации**

[Купить](#)

**Электромобиль Yangwang U8**

19,35 млн р

до 19 350 000 Р

Есть авто в наличии (не это). Все способы оплаты для юр. и физ. лиц. Отсрочка платежа

[Узнать больше](#)

12:18 21.05.2023

105 м<sup>2</sup> Площадь

-1 из 12 Этажи

Свободно Помещение

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходит 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 350 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается помещение свободного назначения общей площадью: 105м2.

Согласно политике сайта ЦИАН, в объявлении указан подменный номер. Если Вы не сможете дозвониться по нему, просьба найти объявление на другом ресурсе с реальным номером.

**Электромобиль Yangwang U8**

19,35 млн р

до 19 350 000 Р

Есть авто в наличии (не это). Все способы оплаты для юр. и физ. лиц. Отсрочка платежа

[Узнать больше](#)

12:18 21.05.2023

Купить отчёт за 350 ₽ 100% Показать пример отчёта

Сдается помещение свободного назначения общей площадью 105м2.

Согласно политике сайта ЦИАН, в объявлении указан подменный номер. Если Вы не сможете дозвониться по нему, просим найти объявление на другом ресурсе с реальным номером.

Отдельный вход со двора, въезд огорожен. Помещение идеально подходит под отделение банка, магазин, мастерскую.

Помещение использовалось под банк.

Дом расположен у Волоколамского шоссе.

В собственности физического лица. Показ по договоренности. Условия аренды обсуждаются, лояльный арендодатель.

**Возможное назначение**

- Офис

Еще: банк, свободное назначение, мастерская, клиентский офис

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

80 000 ₽/мес. ↑  
9 143 ₽ за м² в год

Показать телефон  
Написать

Дмитрий Самоilenko  
Профи ИРБО  
Документы агента проверены  
4.7 ★★★★★ 36 отзывов  
Опыт работы с 2014 года  
Еще 49 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Электромобиль Yangwang U8 до 19 350 000 ₽

Фотографии (9) Описание На карте Визитки и логотипы Похожие объявления

Свободное назначение, 105 м²

**Условия сделки**

Цена	80 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 143 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	80 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Канцелярия от агента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

**Общая информация**

Юридический адрес	Предоставляется
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Шольная, 6

до 3 мин. на транспорте Красногорская 5 мин. на транспорте Павшина 12 мин. пешком

80 000 ₽/мес. ↑  
9 143 ₽ за м² в год

Показать телефон  
Написать

Дмитрий Самоilenko  
Профи ИРБО  
Документы агента проверены  
4.7 ★★★★★ 36 отзывов  
Опыт работы с 2014 года  
Еще 49 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Электромобиль Yangwang U8 до 19 350 000 ₽

## Сканы страниц аренды Аналогов для Торгово – бытового здания Аналог 1

The image shows a screenshot of a real estate website listing a commercial space for rent. The listing is titled "Свободное назначение, 392 м²" and is located in the "ЖК «RED HILLS (Ряд Хиллс)»" complex. The price is listed as 653 333 Р/мес. A pop-up window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" is overlaid on the listing, showing a line graph of views over time.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

46 просмотров с даты создания объявления 22.03.2023  
7 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
22.03	1
23.03	0
24.03	1
25.03	0
26.03	1
27.03	0
28.03	0
29.03	2
30.03	0
31.03	2

The listing details include: "в ЖК «RED HILLS (Ряд Хиллс)», Башня Запад, сдан в 2 кв. 2016", "Московская область, Красногорск мкр. СГШ, ул. Жуковского, 19", "Павшино - 14 мин. пешком", "Красногорская - 19 мин. пешком", "Митино - 10 мин. на транспорте", and "Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД". The listing also features a photo gallery with 15 photos and a contact button "Показать телефон".

392 м²  
Площадь

1 из 3  
Этаж

Свободно  
Помещение

653 333 Р/мес.  
20 000 Р за м² в год

Показать телефон

Агентство недвижимости  
**Ренгвик**  
Документы проверены

Агент  
**Александр Ксенди**

Отчёт о привлекательности объекта  
Узнайте, насколько помещение и район подходит 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 350 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Встроено-пристроенное торгово-офисное здание в составе современного ЖК Red Hills г. Краснодар. Здание находится в окружении сформировавшегося жилого массива, в непосредственной близости от Волоколамского шоссе и пешей доступности от Ж/Д станции Павшино.

Налоговая: 24.  
Лифты: Нет.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение.  
Парковка: Наземная.

Описание помещения: 1 этаж - 392 м2.  
Мощность - 55 кВт.  
Есть дебаркадер на 1 этаже для погрузки/разгрузки.  
Все коммуникации центральные.  
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высота потолков: 3.1м. Тип налогообложения: УСН.  
Лот 36252-62

Условия сделки			
Цена	653 333 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	20 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
		Арендные платежи	-

Волоколамского шоссе и пешей доступности от Ж/Д станции Павшино.

Налоговая: 24.  
Лифты: Нет.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение.  
Парковка: Наземная.

Описание помещения: 1 этаж - 392 м2.  
Мощность - 55 кВт.  
Есть дебаркадер на 1 этаже для погрузки/разгрузки.  
Все коммуникации центральные.  
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высота потолков: 3.1м. Тип налогообложения: УСН.  
Лот 36252-62

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Свободное назначение, 392 м²

653 333 Р/мес.  
20 000 Р за м² в год  
Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

Показать телефон

Агентство недвижимости  
**Ренгвик**  
Документы проверены

Агент  
**Александр Ксенди**

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

Условия сделки			
Цена	653 333 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	20 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
		Арендные платежи	-

Свободное назначение, 392 м²

653 333 Р/мес.

20 000 Р за м² в год.

Условия сделки:			
Цена	653 333 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	20 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Консигн. от клиента	-
Предоплата	-		

Агентство недвижимости РЕНТАГЕНК

Александр Ксенди

Аналог 2

Свободное назначение, 51 м²

Статистика просмотров за последние 10 дней

181 просмотр с даты создания объявления 20.02.2023

14 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
22.02	1
23.02	1
24.02	6
25.02	0
26.02	2
27.02	1
28.02	0
29.02	0
30.02	2
31.02	1

Агентство недвижимости МАКСИМУМ

Олег Мителюный

**Свободное назначение, 51,4 м²**

ЖК «Парковые Аллеи», Народного Ополчения, 9, сдан в 4 кв. 2020  
Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, ул. Народного Ополчения, 9

Красногорская - 6 мин. на транспорте | Пашаево - 6 мин. на транспорте  
Митино - 8 мин. на транспорте  
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД | Пятницкое шоссе, 7 км от МКАД

77 150 **Р/мес.**  
18 012 **Р** за м² в год

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**МАКСИМУМ**  
Документы проверены

На Даче 3 года | Объектов в работе 22

АГЕНТОР  
**Олег Мительский**  
★ 5.0 - 1

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

Аренда промышленных помещений от 2 000 м² - Алабушево

---

51,4 м² Площадь | 2 из 17 Этаж | Свободно Помещение

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

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- 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 350 \*\*Р\*\*](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Id 1719. Предлагается в аренду коммерческое помещение, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Народного ополчения, дом 9. Общая площадь 51,4 кв.м. Сдается без мебели!

Характеристики помещений:  
Помещение расположено на втором этаже жилого дома  
Мощность в помещении не менее 12,5 кВт  
сдается от 11 месяцев, и более, с обсуждением индивидуальных условий.  
Есть размещение информационной вывески на фасаде здания без внимания пополнительной



https://krasnodar.dal.ru/en/annonce/183858074/

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 51,4 м² В избранное

Id 1719. Предлагается в аренду коммерческое помещение, расположенного по адресу: Московская область, гор. Краснодар, ул. Народного ополчения, дом 9.  
Общая площадь 51,4 кв.м.  
Сдается без мебели!

**Характеристика помещений:**

- Помещение расположено на втором этаже жилого дома
- Мощность в помещении не менее 12,5 кВт
- Срок аренды от 11 месяцев, и более, с обсуждением индивидуальных условий.
- Возможность размещения информационной вывески на фасаде здания без взимания дополнительной платы
- Остановка общественного транспорта в 10 м.
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик вблизи объекта
- Полное соответствие для использования под предпринимательскую торговлю
- Наличие подключения всех инженерных коммуникаций
- Удобные пути подъездов автомобилей, общественного транспорта и подхода пешеходов
- Хорошая видимость со стороны проезжей части по ул. Народного Ополчения

Вся инфраструктура в пешей доступности: Спорткомплекс с бассейном, ледовый дворец, городская больница, поликлиника, сетевые магазины, детские сады и школы

**Возможное назначение:**  
Офис  
Торговая площадь  
Ещё: салон красоты, фрукты, канцелярия, медицинский центр, продукты, аптека, магазин, стоматология, бра салон, алкомаркет, детский клуб, детский центр, зоомагазин, зоопарк, зубная поликлиника, интернет магазин, кофейня, косметология, нотариальная контора, пункт выдачи, свободное назначение, столовая, стрит ритейл, супермаркет, суши, электронные сигареты, швейный цех, ювелирный

**ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! НЕ УПУСТИТЕ СВОЙ ШАНС!!!**

77 150 Р/мес. 18 012 Р за м² в год

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **МАКСИМУМ** Документы проверены

На сайте 3 года Объявлено в работе 22

Агент Олег Мительский 5.0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Аренда промышленных помещений от 2 000

---

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! НЕ УПУСТИТЕ СВОЙ ШАНС!!!

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	77 150 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	18 012 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные комиссии	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Показать фото

**Общая информация**

Эксплуатирующий адрес Предоставляется

Поиск

**Условия сделки**

Цена	77 150 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	18 012 Р за м²/год.	Срок аренды	Долгосрочный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Банковом от администратора	-
Предоплата	-		

**Общая информация**

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3.5 м
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1

**Сторона:** Агентство недвижимости **МАКСИМУМ**  
**Олег Мительский** (10-1)  
 Отчет о пригодности помещения и lokasi

Аналог 3

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

497 просмотров с даты создания объявления 13.07.2022  
 10 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
22.07	1
23.07	0
24.07	0
25.07	0
26.07	3
27.07	0
28.07	1
29.07	1
30.07	1
31.07	3

**Свободное назначение, 450 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Красногорск мкр. Чернево, ул. Карбышева, 13 [На карте](#)  
Красногорская - 9 мин. на транспорте  
Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД - Пятницкое шоссе, 8 км от МКАД

790 000 **₽/мес.** ↑  
21 067 **₽** за м<sup>2</sup> в год.  
Следить за изменениями цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УЧН, без комиссии

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Агентство недвижимости  
**Unique Property**  
Документы проверены

На сайте 3 года  
Объекты в работе 25

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

Квартиры в г. Щелково от 6,9 млн **₽**. ЖК RIVER HOUSE от 6 900 000 **₽**

450 м<sup>2</sup> Площадь  
2 из 2 Этаж  
Свободно Помещение

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

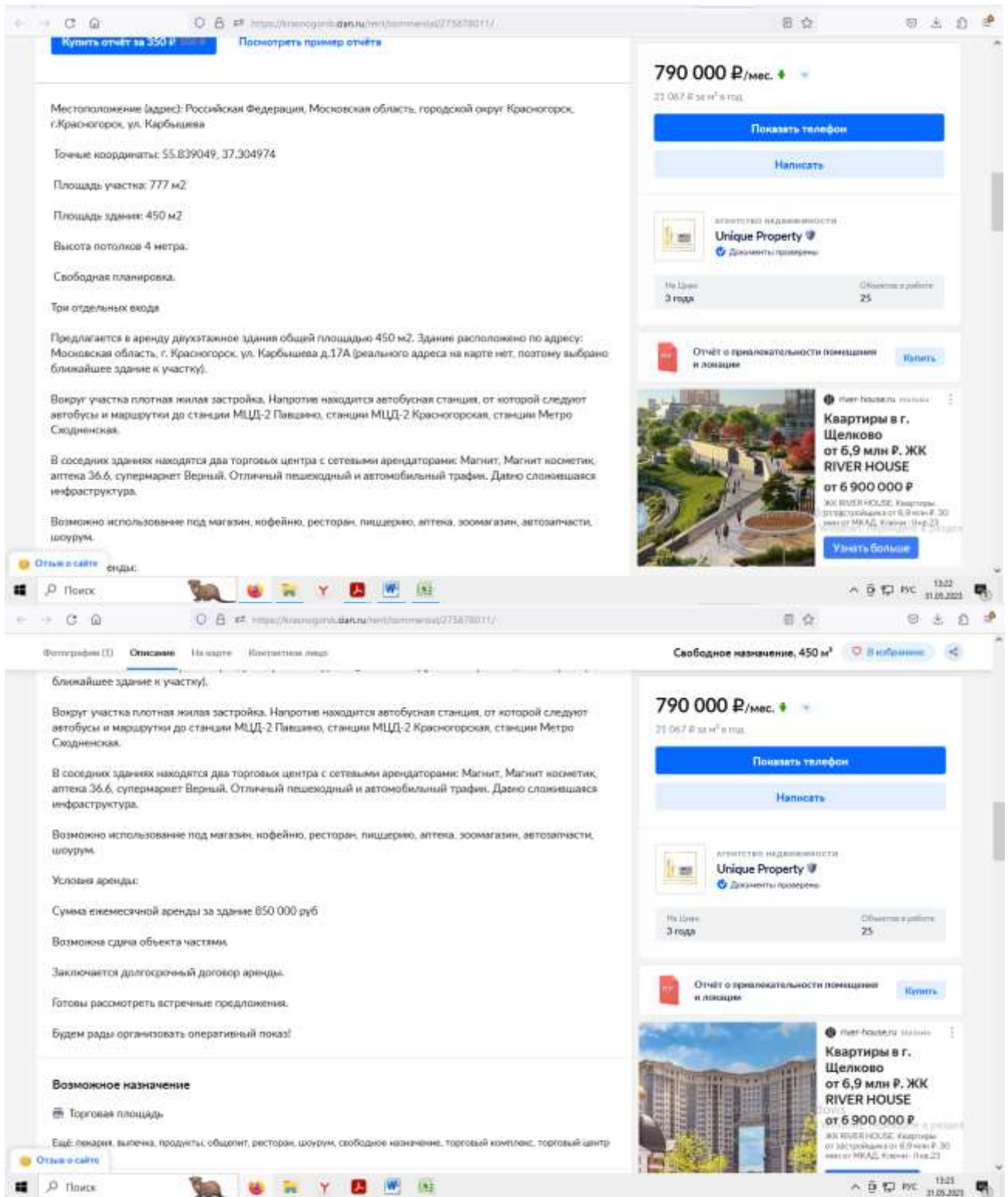
Что входит в PDF-отчёт

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

[Купить отчёт за 350 \*\*₽\*\*](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Местоположение (адрес): Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, г. Красногорск, ул. Карбышева  
Точные координаты: 55.839049, 37.304974  
Площадь участка: 777 м<sup>2</sup>

Квартиры в г. Щелково от 6,9 млн **₽**. ЖК RIVER HOUSE от 6 900 000 **₽**



https://www.avito.ru/dal/let/immobiliya/275878011/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 450 м<sup>2</sup>

Будем рады организовать оперативный показ!

**Возможное назначение**

Торговая площадь

Ещё: аптека, аптека, продукты, общепит, ресторан, шоурум, свободное назначение, торговый комплекс, торговый центр

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	790 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	21 067 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Отзыв о сайте](#) [Условия](#) [Пожаловаться](#)

Агентство недвижимости  
**Unique Property**  
Документы проверены

На Дале 3 года Объекты в работе 25

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

**Квартиры в г. Щелково от 6,9 млн ₽. ЖК RIVER HOUSE от 6 900 000 ₽**

ЖК RIVER HOUSE. Квартиры от застройщика от 6,9 млн ₽. 30 минут от МКАД, метро - Пятов.23

13:23 31.05.2023

https://www.avito.ru/dal/let/immobiliya/275878011/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	790 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	21 067 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**Общая информация**

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Видоренные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

[Отзыв о сайте](#) [Условия](#) [Пожаловаться](#)

Агентство недвижимости  
**Unique Property**  
Документы проверены

На Дале 3 года Объекты в работе 25

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

**Квартиры в г. Щелково от 6,9 млн ₽. ЖК RIVER HOUSE от 6 900 000 ₽**

ЖК RIVER HOUSE. Квартиры от застройщика от 6,9 млн ₽. 30 минут от МКАД, метро - Пятов.23

13:23 31.05.2023

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ  
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТОВ  
КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТА

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТИЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Восходская область	Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1994	0,96727	0,96390	0,95904	0,95603	0,94617	0,94089	0,94091
01.01.1991	0,10839	0,10884	0,09699	0,09692	0,07308	0,06098	0,10914
декабрь, 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,154	1,207	1,118	1,216	1,154	1,074	1,169
2001 г.	1,279	1,528	1,444	1,475	1,310	1,305	1,472
2002 г.	1,886	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,211	1,865	2,094	2,027	2,067	1,877	2,063
2004 г.	2,239	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,618	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,491	3,169	3,427	3,235	3,804
2007 г.	4,689	3,800	4,107	3,909	4,801	3,767	4,205
2008 г.	4,898	4,584	4,358	4,716	4,753	4,562	5,068
2009 г.	5,268	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	6,050	5,200	6,424	5,682	6,874	6,010	6,101
2011 г.	6,286	5,476	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,536	6,881	7,957	8,454	6,873	7,154
2013 г.	8,671	7,611	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,216	7,949	8,416	10,359	7,758	8,321
2015 г.	9,481	8,127	8,402	8,521	10,026	7,943	8,267
2016 г.	9,709	8,240	8,820	8,821	10,630	8,328	8,471
2017 г.	10,220	8,454	9,385	9,367	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,038	11,235	9,738	10,463
2019 г.	11,214	9,056	10,289	10,283	11,434	10,287	10,724
2020 г.	11,593	9,281	10,539	10,900	11,650	10,465	11,065
1-й кв.	11,452	9,176	10,457	10,478	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,632	9,267	10,621	10,536	11,610	10,495	10,990
3-й кв.	11,694	9,341	10,570	10,593	11,722	10,549	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,625	11,768	10,585	11,062
2021 г.							
январь	11,740	9,416	10,644	10,678	11,794	10,624	11,129
февраль	11,777	9,437	10,692	10,698	11,812	10,659	11,147
март	11,806	9,458	10,690	10,710	11,830	10,677	11,167
1-й кв.	11,777	9,437	10,682	10,690	11,812	10,660	11,147
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,833	9,480	10,700	10,711	11,848	10,703	11,192
май	11,866	9,501	10,730	10,752	11,882	10,729	11,218
июнь	11,897	9,523	10,740	10,773	11,879	10,750	11,243

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Балтская область	Восточная область	Курганская область	Липецкая область	Одесская область	Рязанская область	Самарская область
01.01.1994	0,96329	0,95982	0,95958	0,97056	0,95922	0,95985	0,95812
01.01.1991	0,10230	0,09792	0,09792	0,11442	0,09892	0,09700	0,09441
декабрь, 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,088	1,240	1,178	1,116
2001 г.	1,418	1,481	1,438	1,471	1,518	1,458	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,752
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,267	2,075	2,057
2004 г.	2,494	2,437	2,188	2,481	2,598	2,415	2,473
2005 г.	2,544	2,466	2,519	2,979	2,978	2,800	2,841
2006 г.	2,653	2,433	3,101	3,705	3,589	3,502	3,961
2007 г.	4,227	4,016	3,658	4,253	4,162	3,951	4,321
2008 г.	6,165	4,777	4,342	5,181	4,928	4,752	5,116
2009 г.	5,769	5,064	4,913	5,616	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,037	5,079	6,529	6,208	5,444	6,007
2011 г.	6,896	5,653	5,077	6,530	6,488	5,940	6,308
2012 г.	7,581	5,708	5,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,468	6,789	7,881	8,160	8,269	7,265	8,079
2014 г.	8,688	6,956	8,020	8,340	8,342	7,529	8,361
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,585	7,141	8,230	8,966	8,784	8,181	8,186
2017 г.	9,269	7,287	8,769	9,627	9,020	8,499	8,394
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,581	7,728	9,869	10,800	9,377	8,131	9,267
2020 г.	11,001	8,018	9,960	11,150	9,878	9,414	9,360
1-й кв.	10,817	7,696	9,785	11,022	9,595	9,367	9,263
2-й кв.	10,945	7,584	9,871	11,108	9,644	9,381	9,307
3-й кв.	11,086	8,072	9,967	11,212	9,790	9,465	9,303
4-й кв.	11,140	8,108	10,009	11,257	9,778	9,503	9,481
2021 г.							
январь	11,185	8,131	10,044	11,308	9,811	9,508	9,468
февраль	11,210	8,150	10,071	11,328	9,824	9,527	9,484
март	11,244	8,173	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
1-й кв.	11,213	8,163	10,071	11,328	9,834	9,567	9,486
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,274	8,194	10,124	11,384	9,881	9,600	9,507
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения индекса цен, период	Центральный федеральный округ						
	Балтийская область	Волжская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Магнитогорская область	Нижегородская область
Июль 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2021</b>	<b>1,0052</b>	<b>1,0055</b>	<b>1,0051</b>	<b>1,0050</b>	<b>1,0053</b>	<b>1,0056</b>	<b>1,0050</b>
Июль 2021	1,0050	1,0055	1,0051	1,0050	1,0053	1,0056	1,0050
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0049	1,0049	1,0053	1,0056	1,0049
Март 2021	1,0051	1,0053	1,0054	1,0054	1,0053	1,0056	1,0056
<b>2 кв. 2021</b>	<b>1,0085</b>	<b>1,0082</b>	<b>1,0083</b>	<b>1,0081</b>	<b>1,0080</b>	<b>1,0081</b>	<b>1,0081</b>
Август 2021	1,0086	1,0081	1,0087	1,0082	1,0084	1,0081	1,0080
Май 2021	1,0080	1,0080	1,0081	1,0077	1,0086	1,0081	1,0082
Июнь 2021	1,0084	1,0082	1,0081	1,0082	1,0086	1,0081	1,0082
<b>3 кв. 2021</b>	<b>1,0044</b>	<b>1,0043</b>	<b>1,0047</b>	<b>1,0040</b>	<b>1,0044</b>	<b>1,0047</b>	<b>1,0045</b>
Июль 2021	1,0049	1,0048	1,0051	1,0048	1,0053	1,0051	1,0051
Август 2021	1,0041	1,0047	1,0053	1,0046	1,0046	1,0046	1,0046
Сентябрь 2021	1,0050	1,0051	1,0056	1,0051	1,0056	1,0053	1,0056
<b>4 кв. 2021</b>	<b>1,0033</b>	<b>1,0037</b>	<b>1,0040</b>	<b>1,0035</b>	<b>1,0043</b>	<b>1,0041</b>	<b>1,0040</b>
Октябрь 2021	1,0037	1,0048	1,0058	1,0044	1,0047	1,0048	1,0051
Ноябрь 2021	1,0031	1,0032	1,0038	1,0038	1,0038	1,0038	1,0038
Декабрь 2021	1,0031	1,0040	1,0044	1,0036	1,0036	1,0036	1,0036
<b>1 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1273</b>	<b>1,1336</b>	<b>1,1277</b>	<b>1,1198</b>	<b>1,0047</b>	<b>1,1150</b>	<b>1,1240</b>
Июль 2022	1,1187	1,1229	1,1201	1,1111	1,0055	1,1150	1,1240
Февраль 2022	1,1073	1,1115	1,1076	1,1096	1,0042	1,1138	1,1331
Март 2022	1,1061	1,1103	1,1063	1,1082	1,0028	1,1104	1,1420

Дата введения индекса цен, период	Центральный федеральный округ					
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область
Июль 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2021</b>	<b>1,0062</b>	<b>1,0054</b>	<b>1,0061</b>	<b>1,0061</b>	<b>1,0055</b>	<b>1,0054</b>
Июль 2021	1,0055	1,0059	1,0054	1,0056	1,0054	1,0054
Февраль 2021	1,0053	1,0045	1,0051	1,0055	1,0048	1,0045
Март 2021	1,0067	1,0068	1,0077	1,0067	1,0066	1,0067
<b>2 кв. 2021</b>	<b>1,0219</b>	<b>1,0224</b>	<b>1,0214</b>	<b>1,0217</b>	<b>1,0214</b>	<b>1,0216</b>
Август 2021	1,0201	1,0201	1,0206	1,0206	1,0205	1,0204
Май 2021	1,0211	1,0218	1,0211	1,0211	1,0209	1,0211
Июнь 2021	1,0208	1,0210	1,0202	1,0202	1,0202	1,0204
<b>3 кв. 2021</b>	<b>1,0048</b>	<b>1,0053</b>	<b>1,0040</b>	<b>1,0049</b>	<b>1,0050</b>	<b>1,0050</b>
Июль 2021	1,0054	1,0050	1,0057	1,0055	1,0045	1,0044
Август 2021	1,0043	1,0056	1,0058	1,0043	1,0040	1,0040
Сентябрь 2021	1,0067	1,0062	1,0056	1,0059	1,0050	1,0051
<b>4 кв. 2021</b>	<b>1,0019</b>	<b>1,0022</b>	<b>1,0005</b>	<b>1,0003</b>	<b>1,0004</b>	<b>1,0007</b>
Октябрь 2021	1,0016	1,0017	1,0007	1,0008	1,0008	1,0007
Ноябрь 2021	1,0006	1,0008	1,0007	1,0007	1,0005	1,0005
Декабрь 2021	1,1137	1,1152	1,1001	1,1116	1,1148	1,1126
<b>1 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1352</b>	<b>1,1325</b>	<b>1,1205</b>	<b>1,1200</b>	<b>1,1202</b>	<b>1,1206</b>
Июль 2022	1,1204	1,1208	1,1177	1,1200	1,1204	1,1211
Февраль 2022	1,1212	1,1225	1,1203	1,1209	1,1202	1,1206
Март 2022	1,1406	1,1412	1,1350	1,1376	1,1410	1,1385

## 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

### 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС							
Дата введения смет-ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ярославская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>4 кв. 2021</b>	<b>0,9840</b>	<b>0,9843</b>	<b>0,9852</b>	<b>0,9845</b>	<b>0,9871</b>	<b>0,9814</b>	<b>0,9824</b>
Октябрь 2021	0,9836	0,9847	0,9870	0,9853	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9885	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
<b>Декабрь 2021</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0461</b>	<b>1,0480</b>	<b>1,0475</b>	<b>1,0426</b>	<b>1,0334</b>	<b>1,0403</b>	<b>1,0472</b>
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0615	1,0714
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0833</b>	<b>1,0890</b>	<b>1,0863</b>	<b>1,0789</b>	<b>1,0805</b>	<b>1,0741</b>	<b>1,0868</b>
Апрель 2022	1,0782	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0856
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0666	1,0800	1,0928
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,0996</b>	<b>1,1054</b>	<b>1,1021</b>	<b>1,0920</b>	<b>1,0732</b>	<b>1,0882</b>	<b>1,1021</b>
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0840	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1058
<b>4 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1133</b>	<b>1,1195</b>	<b>1,1156</b>	<b>1,1049</b>	<b>1,0844</b>	<b>1,1032</b>	<b>1,1162</b>
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

Центральный федеральный округ							
Дата введения смет-ных цен, период	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>4 кв. 2021</b>	<b>0,9804</b>	<b>0,9830</b>	<b>0,9832</b>	<b>0,9828</b>	<b>0,9835</b>	<b>0,9844</b>	<b>0,9848</b>
Октябрь 2021	0,9568	0,9628	0,9617	0,9615	0,9632	0,9642	0,9655
Ноябрь 2021	0,9844	0,9889	0,9879	0,9870	0,9872	0,9890	0,9890
<b>Декабрь 2021</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0435</b>	<b>1,0469</b>	<b>1,0430</b>	<b>1,0443</b>	<b>1,0478</b>	<b>1,0471</b>	<b>1,0480</b>
Январь 2022	1,0213	1,0228	1,0207	1,0215	1,0233	1,0227	1,0224
Февраль 2022	1,0432	1,0465	1,0426	1,0439	1,0475	1,0469	1,0457
Март 2022	1,0661	1,0714	1,0658	1,0676	1,0725	1,0716	1,0698
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0797</b>	<b>1,0864</b>	<b>1,0797</b>	<b>1,0810</b>	<b>1,0877</b>	<b>1,0861</b>	<b>1,0843</b>
Апрель 2022	1,0731	1,0790	1,0728	1,0742	1,0801	1,0792	1,0772
Май 2022	1,0796	1,0866	1,0797	1,0808	1,0880	1,0882	1,0840
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0857	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,0959</b>	<b>1,1020</b>	<b>1,0956</b>	<b>1,0971</b>	<b>1,1043</b>	<b>1,1023</b>	<b>1,1007</b>
Июль 2022	1,0911	1,0982	1,0911	1,0926	1,0996	1,0977	1,0962
Август 2022	1,0958	1,1029	1,0956	1,0971	1,1042	1,1023	1,1007
Сентябрь 2022	1,1007	1,1076	1,1001	1,1017	1,1089	1,1069	1,1052
<b>4 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1103</b>	<b>1,1171</b>	<b>1,1092</b>	<b>1,1108</b>	<b>1,1182</b>	<b>1,1162</b>	<b>1,1143</b>
Октябрь 2022	1,1055	1,1123	1,1047	1,1062	1,1136	1,1116	1,1097
Ноябрь 2022	1,1103	1,1170	1,1092	1,1108	1,1182	1,1162	1,1143
Декабрь 2022	1,1152	1,1218	1,1138	1,1154	1,1229	1,1209	1,1189



## АНАЛОГ ПО СПРАВОЧНИКУ КО-ИНВЕСТА


**RIGEL**


Для получения печатного документа нажмите на код объекта  
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

**Банки и офисы. Показатели стоимости зданий**
**АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ**

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ													Этажность: 1, Высота, м: 4.4			КС-1	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсобебетонные						<b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ</b> - Сборные железобетонные <b>КРОВЛЯ</b> - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы <b>ПОЛЫ</b> - Деревянные <b>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ</b> - Учтена стоимость лестниц							Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.03.000.0001										до 10000		Економ	РУБ. на 1 м3	11 297			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРИАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКНИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СПАСОТЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0001	450,5 3,99%	2486,8 22,01%	565,3 5,00%	1355,5 12,00%	790,6 7,00%		1130,7 10,01%	1355,5 12,00%	905,4 8,01%	450,5 3,99%	565,3 5,00%	463,7 4,10%	101,7 0,90%	370,8 3,26%	304,6 2,70%		11297,0 100,00%

228



Для получения печатного документа нажмите на код объекта  
На дату оценки принимать только индексы по КС Ю-ИНВЕСТ

© Ю-ИНВЕСТ 2020

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР « индексом »		Высота, м: 4.4													КС-4			
ОПИСАНИЕ: В составе: универсам на 200 рабочих мест Павильон, дебаркадер, административно - бытовой корпус		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные Полы - Керамическая плитка / цементные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Шпаклевка / масляная окраска / керамическая плит-ка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Укладка стоек лестниц ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление цен-тральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение													10 427			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Лазеробетонные / кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков		Детальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
Ю03.11.000.0011		7000				Стандарт		РУБ. кв 1 кв										
		внр-мемт, подземная часть	внр-амс	стен, наружные, возмощна отделка	стен, внутрен-ние, возмощна отделка	лестничные площадки	лифты	вспомог. вольтаж, телефон	прочие	полы	внутренняя отделка	прочие конструкц-ции	особостроительные работы, лифты	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электро-снабжение и освещение	прочие системы и сети	общит в целом
648 Ю03.11.000.0011		418,2 4,01%	1041,9 6,99%	1041,9 6,99%	418,2 4,01%	1665,9 15,99%	936,9 8,00%		1144,9 10,89%	1248,1 11,97%	315,2 3,02%	418,2 4,01%		708,9 6,80%	533,3 5,17%	442,2 4,24%	90,8 0,87%	10427,0 100,00%

ТОРГОВО-РАЗВЕКЛАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО-РАЗВЕКЛАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ		Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 5.5													КС-1				
ОПИСАНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Укладка стоек лестниц		ОСОБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Выезны пассажирские лифты																	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный		Детальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
Ю03.11.000.0014		от 57200 до 77550		от 10400 до 14100		«Оксис»		РУБ. кв 1 кв			18 656								
Ю03.11.000.0015		от 57200 до 77550		от 10400 до 14100		«Резидент»		РУБ. кв 1 кв			15 083								
Ю03.11.000.0016		от 57200 до 77550		от 10400 до 14100		«Стандарт»		РУБ. кв 1 кв			11 664								
Ю03.11.000.0017		от 57200 до 77550		от 10400 до 14100		«Сюрприз»		РУБ. кв 1 кв			8 918								
		внр-мемт, подземная часть	внр-амс	стен, наружные, возмощна отделка	стен, внутрен-ние, возмощна отделка	лестничные площадки	лифты	вспомог. вольтаж, телефон	прочие	полы	внутренняя отделка	прочие конструкц-ции	особостроительные работы, лифты	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электро-снабжение и освещение	прочие системы и сети	общит в целом	
648 Ю03.11.000.0014		1186,5 6,37%	318,2 1,71%	1181,9 6,34%	539,5 2,99%	803,8 4,31%	3127,0 16,70%		849,7 4,55%	1187,6 6,37%	2228,9 11,93%	526,0 2,82%	890,3 4,71%	1947,4 10,44%	365,4 1,96%	2795,6 14,89%	76,8 0,41%	529,2 2,84%	16656,0 100,00%
Ю03.11.000.0015		1188,5 7,89%	318,2 2,17%	1181,9 7,84%	533,7 2,9%	803,8 4,31%	1563,1 10,36%		868,4 4,62%	142,3 0,75%	1871,7 11,00%	526,0 2,82%	804,3 4,31%	1947,4 12,91%	312,3 2,08%	3496,5 16,93%	48,0 0,22%	468,2 3,10%	15083,0 100,00%
Ю03.11.000.0016		1186,5 10,19%	318,2 2,72%	1181,9 10,13%	269,7 1,3%	803,8 6,69%	781,5 6,70%		283,2 2,43%	983,8 5,09%	1114,5 6,55%	526,0 3,06%	662,2 3,38%	1296,3 11,13%	208,8 1,79%	1987,2 17,12%	31,4 0,27%	407,1 3,49%	11664,0 100,00%
Ю03.11.000.0017		1061,16 13,08%	284,07 3,50%	107,93 0,72%	219,78 2,68%	888,80 8,29%	621,02 6,42%		113,28 1,40%	295,87 4,89%	636,83 7,85%	350,86 4,37%	440,13 5,43%	863,54 10,67%	139,18 1,72%	1332,28 16,43%	25,08 0,31%	271,40 3,38%	8118,00 100,00%

Общественные здания  
Укрупненные показатели стоимости строительства



3

648

\* Отличающийся параметр в группе

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020  
для условий строительства в Московской области, Россия

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ**





# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 3/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКиП ДБМР

  
(Комарницкая М.И.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

  
(Светлаков В.И.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

## ПОЛИС № 022-073-008791/22

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Руководитель Дирекции комплексного страхования на  
 основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) Т.М.  
 «08» сентября 2022г.

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

Страхователь:  
 ЗАО Информационная консалтинговая фирма  
 «КонС»  
 Генеральный директор на основании Устава

(подпись) В.И.  
 «09» сентября 2022г.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ  
ОЦЕНКИ**



*Копия верна*





**ДОГОВОР № 28-10-22-1**  
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Красногорск

07/08/2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ МИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, плт Селижарово, ул. Ленина, д.3а) в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово», именуемое в дальнейшем «Арендатор», (зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области 13.07.2006 г. за ОГРН 1065074064725, что подтверждается свидетельством серии 50 № 009781460; ИНН 5074033962, что подтверждается свидетельством серии 50 № 011974621; место нахождения 143444, РФ, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1, кабинет № 3), в лице Генерального директора Вольникова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

- административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, инв. № 090-029-15957, лит. 1Б, 1Б1, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, условный (кадастровый) номер 50:11:0000000:69592, именуемое далее по тексту Договора - «Объект» или «Недвижимое имущество».

1.2. Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Прагма капитал» на праве общей долевой собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2014 г. № 23-04-14/1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» июня 2014 г. сделана запись регистрации № 50-50-11/082/2014-276, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АИ № 079424, выданным «19» июня 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

1.3. Объект предоставляется Арендатору для коммерческого использования.

1.4. Объект передается от Арендодателя к Арендатору и возвращается обратно по актам приема-передачи. Срок нахождения имущества в аренде нечислится со дня подписания акта приема-передачи Объекта (далее – «Акт приема-передачи») – начало срока аренды.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Объект не обременен правами третьих лиц, никому другому не продан, в споре, под арестом и запретом не состоит, права Арендодателя не оспариваются в суде.

1.6. Ограниченный (обремененный) не зарегистрировано, за исключением доверительного управления ООО «УК «Прагма Капитал».

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за Недвижимое имущество составляет 23 201 (Двадцать три тысячи двести один) рубль 70 копеек в месяц, в том числе НДС 20 % - 3 866 (Три тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей 95 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, не позднее 30 числа месяца следующего за отчетным периодом, на расчетный счет Арендодателя. Отчетным периодом по настоящему Договору является календарный квартал. За неполный отчетный период оплате подлежит сумма, пропорциональная фактическому количеству дней отчетного периода.

2.3. Арендные платежи, предусмотренные п. 2.1. Договора, начисляются с даты подписания Акта приема-передачи.

1



### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Объект по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, в технически исправном состоянии.

3.1.2. В присутствии Арендатора проверить исправность инженерных и эксплуатационных систем сдаваемого в аренду Объекта, ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации, либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Объекта и их инженерными и эксплуатационными системами.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации в арендуемом Объекте принимать все необходимые меры к ее устранению за счет виновной Стороны.

#### 3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа в арендуемый Объект с целью осуществления контроля за его состоянием и проверки на предмет его использования (эксплуатации) Арендатором по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора. Осмотр Объекта может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время в присутствии представителей Арендатора или дежурного администратора, или сотрудника охраны. В случае если осмотр производится в отсутствие представителей Арендатора, Арендодателем составляется акт осмотра с указанием лиц, осуществляющих осмотр, даты и времени осмотра, заверенный Арендодателем и подписями присутствующих лиц. Акт предъявляется по требованию Арендатора.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Использовать Объект по целевому назначению, определяемому в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

4.1.2. Вносить арендную плату за пользование арендуемым Объектом в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.3. Принять Объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи.

4.1.4. Содержать Объект в исправном санитарном и противопожарном состоянии. За свой счет устранить повреждения, причиненные Объекту по собственной вине в процессе их использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей. При этом стоимость устранения повреждений подлежит предварительному согласованию Сторонами в соответствующей сметной документации.

При необходимости производства капитального ремонта условия и порядок его проведения устанавливаются Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.5. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Объектом в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. Возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер по обслуживанию электротехнического и прочего оборудования Объекта.

4.1.6. Любое переустройство, перепланировку, реконструкцию, переоборудование или иные изменения, затрагивающие Объект или его внутренние инженерные сети, производить только с письменного согласия Арендодателя. Категорически запрещается несанкционированное и несогласованное Сторонами или настоящим Договором вмешательство Арендатора в системы электропитания, освещения, отопления, системы пожаротушения и сигнализации.

4.1.7. Незамедлительно сообщать Арендодателю об обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, а также обо всех нарушениях прав Арендодателя и прав Арендатора со стороны третьих лиц.

4.1.8. Возвратить Арендодателю Объект, свободный от своего имущества, в день истечения срока действия настоящего Договора или прекращения его действия по иным основаниям в состоянии, зафиксированном Сторонами на дату подписания Акта приема-передачи Арендатору. При этом Объект не должен быть ухудшен по сравнению с его состоянием на дату начала срока аренды с учетом нормального износа. Объект считается возвращенными с момента подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема – передачи.

В случае уклонения Арендатором от подписания Акта приема-передачи, Арендодатель вправе составить и подписать в присутствии незаинтересованного лица односторонний Акт приема-передачи, который будет являться подтверждением возврата помещения.

#### 4.2. Арендатор вправе:

Копия В.В.И.С.



4.2.1. За свой счет застраховать свою ответственность за причинение материального ущерба Арендодателю либо третьим лицам в результате своей деятельности на Объекте.

4.2.2. Сдавать Объект в субаренду третьим лицам без согласования с Арендодателем.

4.2.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта, являются собственностью Арендатора.

#### 4.3. Арендатор не вправе:

4.3.1. Без письменного согласия Арендодателя переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

5.3. В случае несвоевременного возврата Объекта Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1 % от размера арендной платы за квартал.

5.4. Уплата пени производится только на основании письменного требования с обоснованным расчетом размера пени и при его отсутствии пени не начисляются и не выплачиваются.

5.5. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств.

5.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма капитал».

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством РФ.

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон с подписанием соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При намерении отказаться от исполнения Договора, Сторона уведомляет об этом письменно за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора другую Сторону.

7.2. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством РФ.

### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания. Срок действия Договора – 11 месяцев с даты его заключения (последний день 11-месячного срока действия Договора, является последним днем срока аренды).

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

### 9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Копия Договора



Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Красногорье»  
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658  
Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а  
Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а  
Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва  
БИК: 044525823, к/с 30401810200000000823

Генеральный директор

  
А. А. Мамасы/  
М.П. ООО «УК «Прагма Капитал»

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово»  
ИНН 5074033962 КПП 507401001 ОГРН 1065074064725  
Коды ОКПО 96271620 ОКВЭД 70.32.1  
Место нахождения: 143444, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, кабинет № 3  
Банковские реквизиты: р/с 40702810640210002886 Сбербанк России ОАО г. Москва Красногорское ОСБ 7808 г. Красногорск; к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор

  
М.В. Волынкин/  
М.П. «Управляющая компания «Кленово»


АКТ  
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область  
Красногорский район

«07» ноября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Волюнкина Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества (далее именуемый «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества №28-10-22-1 от «07» ноября 2022 г., Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, инв. № 090:029-15957, литер 1Б, 1Б1, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, условный (кадастровый) номер 50:11:0000000.69592 (далее – «Объект»).

2. Состояние Объекта соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Объекту не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ОСО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

А.А. Мамаев  
  
М.П. «Прагма Капитал»

И.В. Волюнкин  
  
М.П. «Кленово»

Копия  


**Договор  
передачи прав и обязанностей по договору аренды**

г. Красногорск

«01» марта 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Киприда Лэнд»**, (зарегистрировано 01.06.2010 г. ОГРН 1105017001924, что подтверждается свидетельством серии 50 № 010850280, ИНН 5017086816, что подтверждается свидетельством серии 77 № 012318490 от 30.09.2010 г.; место нахождения: 143444, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Зелепукиной Дианы Александровны (26.10.1980 года рождения, место рождения г. Красногорск Московской области, пол-женский, паспорт гражданина РФ серия 46 12 944768, выдан 29.01.2013 года ТП №1 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КРАСНОГОРСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ, код подразделения: 500-059, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Ярославская дом 7, бл/сек 2), действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", и

**Общество с ограниченной ответственностью «Детский Клуб Кленово»**, (зарегистрировано 24.01.2019 г. ОГРН 1195053007599, , ИНН 5024192276, что подтверждается свидетельством выд. 24.01.2019 г. ИФНС по г. Красногорску Московской обл.; место нахождения: 143444, Московская обл., г. Красногорск, микрорайон Опалиха, ул. Ярославская, д. 7 блоксекция 2), в лице генерального директора Климанова Александра Владимировича (29.04.1956 года рождения, место рождения г. Красногорск Московской области, пол-мужской, паспорт гражданина РФ серия 46 01 577033, выдан 12.10.2001 года Красногорским УВД Московской области, код подразделения: 503-039, зарегистрирован по адресу Московская область Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. 1-я Волоколамская, дом 31), действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый **"Новый Арендатор"**, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии со п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ настоящим договором Арендатор передает, а Новый Арендатор принимает все права и обязанности Арендатора по договору аренды нежилого помещения от «26» апреля 2012 года между ООО «УК «Кленово» и ООО «Киприда Лэнд», Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» и ООО «Киприда Лэнд» (далее именуемый "Договор аренды") в отношении нежилого помещения площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в Торгово-бытовом здании, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв.№ 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:161863, расположенном по адресу: Московская

«Арендатор»



«Новый Арендатор»




часть, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, предоставленного для целей эксплуатации помещений под детский досуговый центр, детский сад.

Договор аренды от 26.04.2012 года, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50-50-11/082/2012-356 от «20» сентября 2012 г.

Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50:11:0000000:61863-50/011/2017-1 от «31» мая 2017 г.

2. Права и обязанности по Договору аренды возникли у Арендатора на основании договора аренды нежилого помещения от «26» апреля 2012 года между ООО «УК «Кленово» и ООО «Киприда Лэнд», Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Д.У. Закрытый пассивный инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» и ООО «Киприда Лэнд».

3. Арендатор гарантирует, что:

- Арендатор является единственным законным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды;
- передаваемые права ранее никому не отчуждены, не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами третьих лиц;
- передача прав и обязанностей по Договору аренды не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам Арендатора;
- все права и обязанности по Договору аренды исполнялись Арендатором надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды или изменения целевого использования земельного участка отсутствуют;
- Арендодатель уведомлен о передаче прав по Договору аренды Новому Арендодателю и выражает свое согласие в письменном виде, что подтверждается Соглашением №277 от 01.03.2019 г.
- обозначенное право Новому Арендодателю передается не позднее даты регистрации данного договора в установленном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

4. На момент заключения настоящего Договора Арендатор передает Новому Арендатору по акту приема-передачи: оригинал Договора аренды, техническую документацию на объект, иные необходимые документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями по Договору аренды.

5. Настоящий Договор, а также переход права аренды подлежит государственной регистрации в установленном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

6. Каждая Сторона обязана надлежащим образом совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права аренды.

«Арендатор» \_\_\_\_\_

«Новый Арендатор» \_\_\_\_\_





Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, регистрирующему органу, 1 (один) экземпляр.

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

**«Арендатор»  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Киприда Лэнд»**

ИНН 5017086816 КПП 502401001  
ОГРН 1105017001924  
Юридический адрес: 143444, Московская  
область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.  
Кленовая, д.2.  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810700000065060  
ВТБ 24 (ПАО)  
к/с 30101810100000000716  
БИК 044525716

**«Новый Арендатор»  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Детский Клуб Кленово»**

ИНН 5024192276 КПП 502401001.  
ОГРН 1195053007599  
Юридический адрес: 143444, Московская  
обл., г. Красногорск, микрорайон Опалиха,  
ул. Ярославкая, д. 7 блоксекция 2  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810840000056211  
ПАО «Сбербанк» г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор



Зелепукина Д.А.

Генеральный директор



Климанов А.В.

«Арендатор»

*Handwritten signature*

«Новый Арендатор»

*Handwritten signature*





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Произведена государственная регистрация

*создавшие*

Дата регистрации: *13.05.2019*

Номер регистрации: *50.11.000000.14118.50/011/2019-4*

Государственный регистратор прав: *У ЧИНА Д Д*

М.П. (Ф.И.О.)



**АКТ**  
**приемки – передачи нежилого помещения**

Московская область

«12» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Киприда Лэнд», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зелепукиной Дианы Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", и

Общество с ограниченной ответственностью «Детский Клуб Кленово», в лице генерального директора Климанова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый "Новый Арендатор", вместе именуемые **Стороны**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора от 1 марта 2019 года передачи прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения от «26» апреля 2012 года между ООО «УК «Кленово» и ООО «Киприда Лэнд», Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» и ООО «Киприда Лэнд» (далее именуемый "Договор аренды") в отношении нежилого помещения площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в Торгово-бытовом здании, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:161863, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, предоставленного для целей эксплуатации помещений под детский досуговый центр, детский сад.

Договор аренды от 26.04.2012 года, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50-50-11/082/2012-356 от «20» сентября 2012 г.

Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50:11:0000000:/61863-50/011/2017-1 от «31» мая 2017 г., Арендатор передает, а Новый Арендатор принимает помещения, площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в торгово-бытовом здании: назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50-50-11/071/2008-439, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 2:

№ п/п	Номер помещения	Площадь кв. м
1	помещение № 2	2,1
2	помещение № 1	55,5
3	помещение № 8	2,1
4	помещение № 7	62,6
5	помещение № 12	1,1
6	помещение № 13	1,2

«Арендатор» \_\_\_\_\_

«Новый Арендатор» \_\_\_\_\_

Копия  


7	помещение № 5	7,0
8	помещение № 4	7,8
9	помещение № 6	10,8
10	помещение № 3	18,4
11	<b>Всего: 168,6</b>	

2. По передаче вышеуказанного имущества **Стороны** претензий друг к другу не имеют.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения от 26 апреля 2012 г., составлен в 3 (Трех) экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

#### АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Арендатор»  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Кирида Лэнд»

ИНН 5017086816 КПП 502401001  
ОГРН 1105017001924  
Юридический адрес: 143444, Московская  
область, г. Красногорск, мкр. Опалиха,  
ул. Кленовая, д.2.  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810700000065060  
ВТБ 24 (ПАО)  
к/с 30101810100000000716  
БИК 044525716

Генеральный директор



М.П.

 Зелепукина Д.А.

«Новый Арендатор»  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Детский Клуб Кленово»

ИНН 5024192276 КПП 502401001  
ОГРН 1195053007599  
Юридический адрес: 143444, Московская  
обл., г. Красногорск, микрорайон  
Опалиха, ул. Ярославкая, д. 7  
блоксекция 2  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810840000056211  
ПАО «Сбербанк» г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор



М.П.

 Климанов А.В.

«Арендатор»



«Новый Арендатор»

