



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

**Отчет №ЗН - 02/12-23
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:
08 декабря 2023 года
Дата составления отчета:
08 декабря 2023 года**

Заказчик:

**Акционерное общество "Финансовый брокер "Август"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
рентный «Красногорье»**

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

08 декабря 2023 г.
г. Москва,
г-ну Роговскому К.А.

Уважаемый Кирилл Анатольевич!

В соответствии с Дополнением № 18 Договору № Кр23/08/23 от 23 августа 2023 года, между Акционерным обществом "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье»- 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)) - 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: 08 декабря 2023 г.

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 не находится в операционной аренде.

В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, условный номер: 50-50-11/071/2008-437, Кадастровый номер: 50:11:0000000:170131, 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, Инвентарный номер 090:029-15958; Условный номер 50-50-11/071/2008-439 Кадастровый номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственность на основании: 1) №50-50-11/082/2014-276 от 19.06.2014.</p>

	<p>2) №50-50-11/082/2014-277 от 19.06.2014.</p> <p>На основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 ноября 2023 года</p> <p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», 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	Дополнение № 18 Договору № Кр23/08/23 от 23 августа 2023 года
Порядковый номер отчета:	ЗН - 02/12-23
Дата оценки	08 декабря 2023 года
Дата составления отчета	08 декабря 2023 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход:	71 629 325,10 рублей
Доходный подход:	60 215 687,66 рублей
Затратный подход:	69 231 861,69 рублей
Справедливая стоимость объекта оценки	67 025 624,82 рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС:	67 030 000 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:

67 030 000

(Шестьдесят семь миллионов 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	30 980 000
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	36 050 000
Итого	67 030 000

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.....	82
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	82
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	82
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ .	85
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	85
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	86
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	86
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ	104
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	128
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	160
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	162
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	164

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, условный номер: 50-50-11/071/2008-437, Кадастровый номер: 50:11:0000000:170131, 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, Инвентарный номер 090:029-15958; Условный номер 50-50-11/071/2008-439 Кадастровый 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:</p> <p>1) №50-50-11/082/2014-276 от 19.06.2014. 2) №50-50-11/082/2014-277 от 19.06.2014.</p> <p>На основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 ноября 2023 года</p> <p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», 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>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1) №50-50-11/082/2014-276 от 19.06.2014. 2) №50-50-11/082/2014-277 от 19.06.2014.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 19 июня 2014 года сделана запись:</p> <p>1) №50-50-11/082/2014-276 от 19.06.2014. 2) №50-50-11/082/2014-277 от 19.06.2014.</p> <p>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100</p> <p>Аренда 50:11:0000000:161863-50/011/2019-5 от 28.05.2019 Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «Детский клуб Кленово» ИНН: 5024192276</p>
<p>Обладатель оцениваемых прав:</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев</p>

	инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения 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.
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)	08 декабря 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: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 ноября 2023 года 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 ноября 2023 года 3) Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды от 01 марта 2019 года.
Порядок и сроки	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10

предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	(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: Акционерное общество

Полное наименование:

Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье»

Краткое наименование:

АО "ФБ "Август" Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»

Юридический адрес:

119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1

Адрес местонахождения:

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627

Почтовый адрес:

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627

ОГРН: 1023403844100

ИНН: 3445028704

КПП: 771001001

Расчетный счет: 40701810800000002208 в АО «Райффайзенбанк»

БИК: 044525700

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

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

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 246/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2023 г. по 01 октября 2024 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

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
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.sforoo.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) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 ноября 2023 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 ноября 2023 года.

3) Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды от 01 марта 2019 года.

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 оцениваемых объектов являются Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», 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	50:11:0000000:170131
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,

	филенчатые
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 здания¹

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

¹ Е.Е. Яскевич Практика оценки недвижимости, м., Техносфера, 2011,-504с.

<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>	Индивидуальный	Серийный		
<i>Управление зданием</i>	Международный стандарт	Выполняется владельцами или силами арендаторов	Выполняется владельцами	Выполняется владельцами
<i>Планировочное решение</i>	Современное		Функциональное, старое	Старое, не функциональное
<i>Юридическая документация</i>	Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание			
<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>	Не менее 2,8 м.		Не менее 2,6 м.	-
<i>Расстояние между колоннами</i>	Не менее 6 м	Может быть менее 6 м		
<i>Парковка (зарезервированная парковка)</i>	Подземная/ надземная парковка	Наземная парковка	-	-
<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	Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная	Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция(отсутствие)

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

Определение класса здания¹

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>	Индивидуальный	Серийный		
<i>Управление зданием</i>	Международный стандарт	Выполняется владельцами или силами арендаторов	Выполняется владельцами	Выполняется владельцами
<i>Планировочное решение</i>	Современное		Функциональное, старое	Старое, не функциональное
<i>Юридическая документация</i>	Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание			
<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 подвесного потолка</i>	Не менее 2,8 м.		Не менее 2,6 м.	-
<i>Расстояние между колоннами</i>	Не менее 6 м	Может быть менее 6 м		
<i>Парковка (зарезервированн</i>	Подземная/ надземная	Наземная парковка	-	-

¹ Е.Е. Яскевич Практика оценки недвижимости, м., Техносфера, 2011,-504с.

<i>ая парковка)</i>	парковка			
<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	Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы кондиционирования	Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция(отсутствие)
<i>Подвесные потолки</i>	Есть	Может не быть		
<i>Фальшопы</i>	Есть	Может не быть		
<i>Системы безопасности</i>	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	Живая охрана	Живая охрана	Живая охрана
<i>Система электроснабжения</i>	Здание питается по 1-ой категории надежности	Здание питается по 2-ой категории надежности	Общая	
<i>Система бесперебойного питания</i>	Поддерживает все системы здания	Может не быть		
<i>Отделка общих площадей</i>	Высококачественная	Функциональная (евроотделка)	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	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны	Телефон , Интернет,	Телефон,
<i>Услуги ресепшн</i>	Услуги	Может не быть		

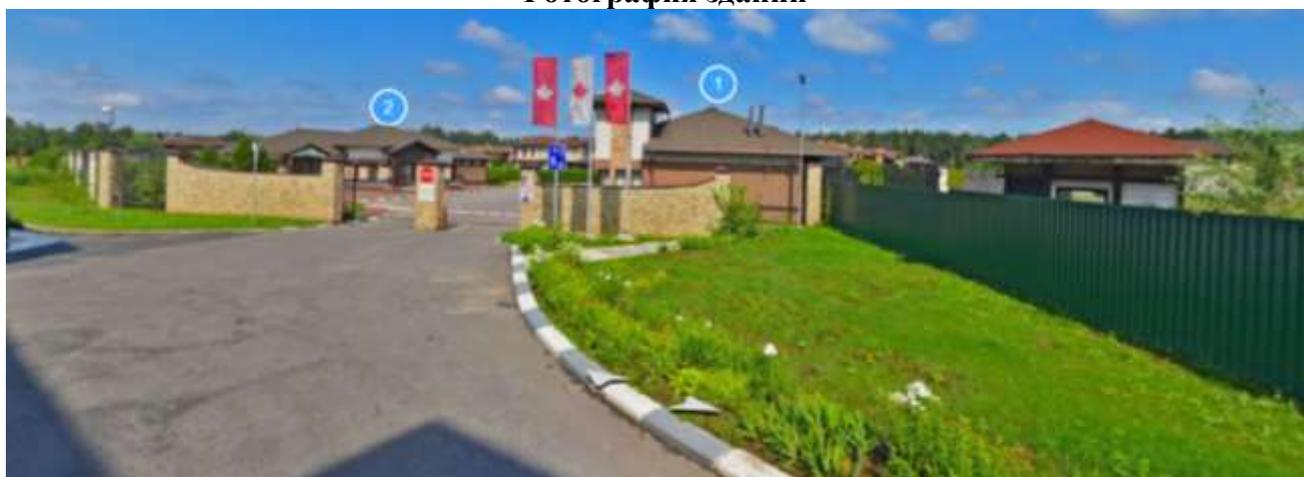
	центрального ресепшн		
<i>Дополнительные отличительные элементы</i>	Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы	Улучшенное благоустройство территории	Может не быть

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»

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 м² 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 Октябрь – ноябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+5,0%** г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на **+1,8%** (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,3%** м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на **+3,2%** г/г, к уровню двухлетней давности на **+1,1%**.

2. Рост **промышленного производства** в октябре составил **+5,3%** г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: **+3,6%** после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на **+0,2%** м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+3,5%** г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск **обрабатывающей промышленности** продолжил расти высокими темпами: **+9,5%** г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (**+0,1%** м/м SA). К уровню двухлетней давности: **+8,2%** в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+7,4%** г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г.

Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает **машиностроительный комплекс** (+4,5 п.п.). Вместе с **химическим и металлургическим** комплексами эти три сектора дают около **85%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на **+28,2%** г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+31,4% г/г), **электрооборудования** (+25,4% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+12,7% г/г), **автопроизводство** (+41,0% г/г), **прочих транспортных средств** (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до **+20,2%** после +18,6% месяцем ранее.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила **+9,4%** г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост **металлургического производства**: **+1,2%** г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на **+10,6%** после +11,1% месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: **+15,0%** г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало **производство химических веществ и продуктов** (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в **фармацевтической отрасли** – **+13,8%** г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на **+8,6%** после +13,1% месяцем ранее.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре **-1,9%** г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила **-1,7%** после +0,5% месяцем ранее.

3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре **+4,2%** г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство **напитков** до **+4,4%** г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: **+5,4%** после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре **добывающий сектор** продолжил улучшение динамики: **-0,1%** г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения **добычи угля** (+2,2% г/г после +2,1% г/г).

Рост также продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре).

С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугодия.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась **намного выше ожиданий**. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

7. В октябре рост объёмов **оптовой торговли** ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

8. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г).

По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство **мяса** (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и **молока** (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство **яиц** сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

9. В октябре **грузооборот транспорта** вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта в октябре **грузооборот** вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

10. Кредитования экономики (*юр. лица + физ. лица*) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (*потреб. + ипотечные кредиты*) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверенно расти.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1%

м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на **+5,3% г/г** в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в октябре вырос до **+12,7% г/г** в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+1,3% м/м SA** после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил **+5,5% г/г** в реальном выражении.

Платные услуги населению в октябре были на **+5,1% г/г** выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: **+0,5% м/м SA** после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил **+4,3% г/г**.

Оборот общественного питания в октябре ускорился до **+8,3% г/г** в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+1,3% м/м SA** после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на **+12,5% г/г** в реальном выражении.

12. По итогам октября **инфляция** составила **6,7% г/г** после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году **7,5%** (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на **6,7%.** **Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил **+13,5% г/г** (в сентябре +10,9% г/г). В целом по **промышленности** в октябре 2023 г. индекс вырос на **+21,6% г/г** после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной **ситуации на рынке труда** в течении последних трёх месяцев **безработица** в октябре вновь обновила исторический минимум и составила **2,9%** от рабочей силы.

В сентябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** остался на высоком уровне и составил **+13,6% г/г** после +15,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+7,2% г/г** после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+13,2% г/г**, реальная – на **+7,4% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,6	-9,6	-9,6	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,6 ¹	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,0
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,8	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	6,5	6,69/ 7,54 ²	6,2	6,09	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	28,3	3,6	-18,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,8	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ¹	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	4,9	-	-	-	5,4 ¹	3,2 ¹	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	5,1	-	-	-	5,1 ¹	4,6 ¹	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,8	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,8	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В октябре / по состоянию на 27 ноября

³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,6	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	6,0
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,6	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,2	4,2	6,4	4,5	6,4	6,5	6,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-2,9	-1,9	-1,9	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-4,9	-26,2	-11,8	-19,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,8	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,6	5,2	7,2	5,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	5,2	-0,9	6,1	2,8	8,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,9	6,2	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	16,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,0	10,2	9,3	10,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-1,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
Химический комплекс	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,8	15,6	10,6	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,6	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	сентябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,9	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,1	9,4	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	-5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,5	1,2	2,0	-0,1	3,4	2,8	6,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
золотые металлические изделия	30,6	34,5	31,5	47,5	39,8	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,9	28,2	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-6,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,1	31,4	42,7	33,5	54,2	42,8	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	25,4	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,4	12,7	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, тракторы и погрузчики	9,0	41,0	48,3	58,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-82,8	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	27,7	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-6,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	8,3	13,4	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	24,1	45,7	41,6	38,8	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие золотые изделия	9,7	20,2	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	5,1	14,1	20,9	12,2	6,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-6,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	1,3	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	3,5	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,6	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апрель 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	87,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам финансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	8,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,6	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		6,1	7,9	8,0	6,3	6,5	6,5	6,4	6,5	6,0	7,1	7,1	6,7	6,7	6,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	6,7	6,5
Рублевое кредитование экономики (в % г/г)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 21 по 27 ноября 2023 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,33%, год к году – 7,54% г/г.

В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,44%. На продукты питания без учета плодоовощной продукции цены выросли на 0,26%. На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились (до 1,88%).

В сегменте непродовольственных товаров цены снизились (-0,02%): ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов, замедлился рост цен на легковые автомобили.

В секторе услуг² цены выросли на 0,72% за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 21 по 27 ноября

1. За неделю с 21 по 27 ноября 2023 г. рост потребительских цен составил 0,33%, год к году – 7,54% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,44%. Рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 1,88%): возобновилось удешевление моркови, снизились темпы роста цен на помидоры. На остальные продукты питания рост цен составил 0,26%. Замедлился рост цен на мясо кур, яйца, муку, молочную и масложировую продукцию, ускорилось удешевление сахара.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на 0,02%. Рост цен на легковые автомобили замедлился до 0,04%. На электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилось (-0,28%).

Третью неделю сохраняется умеренный рост цен на строительные материалы (0,04%). Продолжилось снижение цен на бензин (-0,12%), на дизельное топливо рост цен сохранился.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,72%. В сегменте туристических услуг инфляция составила 5,50% за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы. При этом продолжилось снижение цен на услуги гостиниц. Рост цен на наблюдаемые бытовые услуги замедлился (до 0,34%).

Мировые рынки

5. На неделе с 21 по 27 ноября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 3,0% (+0,2% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре котировки на продовольствие сократились на 6,0%.

После роста неделей ранее снизились котировки на кукурузу (-6,9%), сахар-сырец (-2,0%), белый сахар (-0,5%) и соевое масло (-2,8%).

Продолжилось сокращение цен на пшеницу в США (-3,7%) и Франции (-5,2%), а также соевые бобы (-3,4%) и говядину (-6,8%). Продолжила расти стоимость пальмового масла (+0,5%). Цены на свинину стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика цен отсутствовала. На азотные удобрения цены выросли на 0,8% (-5,7% неделей ранее). Котировки на смешанные удобрения не изменились (+0,9% неделей ранее).

В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 29,4% г/г. 7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,9% до +0,8% (от -0,5% до +1,0% неделей ранее). Сократилась стоимость металлолома (-0,9%). Выросли котировки на арматуру (+0,6%) и металлический прокат (+0,8%). Цены на железную руду стабилизировались.

В годовом выражении в ноябре черные металлы подорожали на 9,9% г/г.

8. На рынке цветных металлов котировки сократились на 2,8% (стабилизация неделей ранее). После роста неделей ранее снизились цены на алюминий (-2,1%) и медь (-1,0%). Продолжилось снижение цен на никель (-5,4%). В годовом выражении в ноябре цветные металлы подешевели на 12,3% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 27 ноя						2022 год
	г/г	с начала месяца	21 - 27 ноя	14 - 20 ноя	на 27 ноября (с нач. года)	октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	7,5	1,1	0,3	0,2	6,7	0,8	0,4
Продовольственные товары	7,4	1,7	0,4	0,4	6,7	1,4	0,4
- без плодоовощной продукции	5,2	1,0	0,3	0,2	5,2	1,3	-0,2
- плодоовощная продукция	28,9	9,2	1,9	2,1	21,1	1,9	5,6
Непродовольственные товары	5,7	0,6	0,0	0,0	5,6	0,6	0,1
- без бензина	5,4	0,8	0,0	0,0	5,3	0,9	0,1
- бензин автомобильный	7,3	-0,6	-0,1	-0,2	7,3	-1,6	0,1
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	-	1,2	0,7	0,2	6,0	-	-
	с начала месяца	21 - 27 ноя		14 - 20 ноя		октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Баранина	0,3	0,4			-0,3	2,4	0,2
Свинина	0,7	0,3			0,1	1,9	-0,3
Говядина	0,5	0,3			0,1	1,3	0,3
Куры	0,9	0,0			0,1	3,7	-1,0
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	1,5	0,5			0,3	2,6	-0,9
Хлеб	1,5	0,4			0,4	1,7	0,0
Мука	1,2	0,2			0,2	0,3	-0,5
Пшено	-0,3	-0,1			-0,2	0,6	0,1
Крупа гречневая	0,2	-0,3			-0,2	1,1	-4,1

Прочие продовольственные товары					
Яйца	15,1	4,4	4,5	13,1	1,6
Рыба	1,5	0,4	0,3	0,2	1,2
Масло сливочное	1,5	0,3	0,4	1,3	-0,4
Молоко	0,9	0,2	0,2	0,7	0,6
Соль	0,6	0,1	0,1	0,5	-0,3
Чай	-0,2	0,0	-0,2	0,8	-0,9
Масло подсолнечное	0,2	0,0	0,1	1,0	-2,2
Вермишель	-0,3	-0,1	-0,6	-0,3	-0,4
Сахар	-2,8	-1,0	-0,9	-0,5	-3,8
Детское питание					
Консервы фруктово-ягодные	0,8	0,4	0,0	-0,7	-0,4
Консервы мясные	0,1	0,1	-0,4	-0,2	0,4
Консервы овощные	0,5	0,0	0,0	0,1	-0,4
Смеси сухие молочные	0,9	0,0	0,1	2,1	-0,1
Фруктово-овощная продукция					
Огурцы	36,5	9,7	7,0	-2,0	32,5
Томаты	19,3	1,4	3,4	31,1	16,9
Яблоки	2,2	0,6	1,4	-6,0	-0,9
Капуста	2,5	0,3	0,8	-7,7	0,0
Картофель	-0,7	0,2	-0,4	-9,0	2,8
Лук	2,7	0,0	1,2	-1,0	-0,1
Морковь	-1,3	-0,6	0,0	-6,6	1,5
Отдельные непродовольственные товары					
Медикаменты	1,2	0,3	0,3	1,1	0,3
Автомобиль отечественный	5,4	0,1	0,1	1,0	0,0
Строительные материалы	0,1	0,0	0,0	0,8	-0,7
Бензин	-0,6	-0,1	-0,2	-1,6	0,1
Автомобиль иностранный	-0,6	-0,2	0,0	0,6	0,0
Отдельные услуги					
Туристические	5,3	5,5	0,1	3,4	3,4
Бытовые	1,5	0,3	0,4	1,1	0,6
Регулируемые	0,2	0,1	0,1	0,3	0,1

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 21 ПО 27 НОЯБРЯ

	2023 г.									22/21
	с начала месяца	27.11.2023	21.11.2023	21-27 ноя	14-20 ноя	ноябрь (с нач. года)	ноябрь (г/г)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,8	206	214	-3,7	-0,3	-29,2	-29,5	0,5	-0,4	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	-3,9	233	246	-5,2	-2,7	-29,5	-26,9	-0,9	1,0	26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-4,9	179	193	-6,9	1,9	-32,9	-28,8	-2,6	3,3	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	1,7	746	749	-0,5	0,4	34,5	37,6	3,2	-1,0	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	0,4	600	612	-2,0	1,4	35,7	41,1	1,8	1,4	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,5	489	506	-3,4	-0,1	-12,7	-6,7	4,6	-2,9	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,0	1144	1178	-2,8	0,8	-19,0	-31,2	-5,5	-11,1	21,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	8,7	516	526	-2,0	2,5	-18,6	-22,7	-1,4	-8,5	7,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т	12,7	975	970	0,5	1,3	-5,3	-12,2	4,2	-6,9	11,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-10,3	4691	5034	-6,8	-0,1	15,8	28,9	-6,3	-5,0	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-5,4	1496	1503	-0,4	-2,7	-22,6	-15,9	-5,3	-9,7	6,7

Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,5	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,9	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	6,4	543	543	0,0	0,9	-12,5	-17,5	3,5	-2,1	25,8
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-13,7	315	313	0,8	-5,7	-34,1	-41,3	-10,4	0,0	27,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далайн), долл./т	11,3	137	137	-0,4	1,0	10,1	35,5	12,7	-0,1	-20,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	0,5	382	385	-0,9	0,0	-1,3	10,5	4,3	-2,7	-4,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	0,6	570	566	0,6	-0,5	-14,4	-10,8	0,6	-0,5	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	0,0	550	546	0,8	-0,5	-3,7	4,5	2,7	-2,0	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-1,8	2211	2259	-2,1	0,6	-7,0	-6,3	0,5	-0,2	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,1	8364	8449	-1,0	2,4	-0,1	1,8	2,8	-3,6	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-11,3	16079	16992	-5,4	-3,1	-46,5	-32,5	-6,8	-7,0	42,2

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **3%** меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и 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, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных

экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, 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 строительства 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.

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 за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне **волатильности курса рубля** и его **девальвации**.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), 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

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> ,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

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-октябрь 2023 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
октябрь 2023 года в % к сентябрю 2023 года	108,6	х
январь-октябрь 2023 года в % к январю-октябрю 2022 года	113,2	х
Оборот организаций, миллионов рублей	17 181 831,9	115,1 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	19 886,1	129,4 ²
обрабатывающие производства	3 946 160,3	123,1 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	309 616,2	112,8 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	140 666,2	126,0 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	254,6	94,9
молоко, тыс. тонн	602,9	98,8
яйца, миллионов штук	157,7	120,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
октябрь 2023 года в % к сентябрю 2023 года	100,41	х
октябрь 2023 года в % к октябрю 2022 года	107,56	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за сентябрь 2023 года, рублей	82 496,3	117,2
сентябрь 2023 года в % к августу 2023 года	104,9	х
январь-сентябрь 2023 года	78 584,1	115,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2023 года, рублей	93 057,0	121,1

¹ 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.

² Темп роста в фактических ценах.

сентябрь 2023 года в % к августу 2023 года	105,1	x
январь-сентябрь 2023 года	88 847,3	117,2
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в октябре 2023 года, рублей	5 947,98	99,91
Численность официально зарегистрированных безработных на конец октября 2023 года, человек	10 607	93,71
Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2023 года, в процентах	0,3	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	10 989,2	128,2
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за октябрь 2023 года, миллионов пассажиро-километров	824,2	112,2
за январь-октябрь 2023 года	7 457,4	106,9
октябрь 2023 года в % к сентябрю 2023 года	100,5	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2023 года, тысяч рублей	4 764,0	32,31
2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей		3
4 за январь-октябрь 2023 года	3 090 185,0	107,42
5 за октябрь 2023 года	339 304,1	102,71,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
6 за январь-октябрь 2023 года	8 822 055,3	108,92
7 за октябрь 2023 года	993 565,9	98,81,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2023 года		
миллионов рублей	331 808,4	102,31,2
уровень запасов, дней торговли	51	104,11
8 Оборот общественного питания, миллионов рублей		
9 за январь-октябрь 2023 года	149 429,6	115,42
10 за октябрь 2023 года	16 449,6	96,21,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		11
12 за январь-октябрь 2023 года	679 251,1	100,92
13 за октябрь 2023 года	71 520,9	103,61,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	561 033,4	87,52
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования,	9 540,0	75,0

¹ К предыдущему месяцу.

² В сопоставимых ценах.

тыс. кв. м. общей площади ¹		
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	1 090 027,8	118,4
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	6 723 876,9	105,92
кредиторская	7 348 462,3	101,92
в том числе просроченная	54 818,1	104,72
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	267 101,6	88,02
в том числе просроченная	1 352,3	83,22

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 приносит 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.

¹ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

² К предыдущему месяцу.

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	290	771	642	251	1 954	940	1011	921	566	3 438
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	377	700	411	276	1 764	654	799	496	507	2 456
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	136	263	113	214	726	304	415	163	277	1 159
за пределами БМК (А-108)	80	150	50	91	371	145	261	75	111	592
Итого:	883	1 884	1 216	832	4 815	2 043	2 486	1 655	1 461	7 645

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;	117 500	146 700	137 700	57 800	13 100	18 500	16 200	8 800
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	95 900	127 000	124 400	56 700	11 600	18 500	16 800	7 400
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	97 100	144 200	134 400	60 500	10 900	21 300	16 300	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	91 000	171 500	153 800	51 000	12 000	20 700	18 200	7 300
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	116 000	148 300	140 500	50 500	13 600	23 700	19 000	8 300
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	140 000	220 100	181 400	69 000	17 800	27 300	22 000	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	102 400	171 000	164 300	66 200	16 500	24 000	19 800	8 300
Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	121 800	154 100	148 700	57 800	16 600	20 800	16 900	8 000	

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. Озерекое; д.Агафониха; д.Глазово	78 400	95 200	88 700	45 100	9 500	15 100	13 000	7 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	70 600	99 500	94 400	40 400	10 500	14 900	12 400	6 200
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	49 300	72 200	61 100	31 900	8 500	13 100	10 600	5 400
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	60 200	91 900	79 900	38 400	9 400	13 400	11 900	4 500
	Юг	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск	70 700	136 600	124 900	49 600	10 400	19 500	15 800	6 900
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	70 000	144 500	119 300	55 600	10 100	17 200	16 300	6 500
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	56 100	99 700	82 900	44 600	9 900	14 400	11 400	6 400
Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	92 700	118 600	112 200	48 900	12 900	15 700	14 100	7 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	47 900	67 500	63 000	26 000	9 100	13 300	10 500	3 200
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	47 300	66 900	64 500	26 700	8 200	11 700	10 100	4 000
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево	38 700	57 000	54 000	16 900	8 200	11 000	10 000	2 800
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск	41 500	64 600	54 600	15 600	7 600	10 200	9 600	2 800
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	56 100	79 300	67 300	26 400	9 500	12 200	11 000	3 100
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	45 700	72 500	60 800	29 800	9 500	12 300	10 500	3 600
	Запад	г.Истра; г.Руза	41 700	87 600	56 900	26 400	9 300	14 100	11 200	4 900
Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	57 400	81 300	69 700	27 300	9 000	12 300	11 700	5 000	
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Таллом	41 400	64 400	62 400	19 900	7 100	10 100	8 200	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	32 000	46 800	44 700	13 400	6 900	9 300	7 900	2 000
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	47 200	63 200	61 600	15 800	8 300	11 600	9 400	2 600
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	40 200	63 200	58 800	16 100	8 400	11 400	9 700	3 100
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	29 700	55 300	39 400	18 600	7 800	10 000	8 900	2 900
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	30 800	46 000	36 900	14 600	7 100	9 400	7 400	2 800
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	45 000	187 100	117 500	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	27 800	92 600	57 800
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	159 800	95 900	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	16 700	101 200	56 700
	Восток	до ≈12 км	28 200	142 800	97 100	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	23 500	98 800	60 500
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 000	91 000	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	17 900	76 600	51 000
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 100	116 000	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	17 100	121 100	50 500
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	195 000	140 000	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	19 700	120 000	69 000
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 000	102 400	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	35 600	106 200	66 200
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	172 200	121 800	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700	27 500	103 100	57 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	78 400	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	21 600	94 400	45 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 400	70 600	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	16 000	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	110 500	49 300	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	8 000	65 000	31 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	21 900	95 000	60 200	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	10 000	67 600	38 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	20 600	111 100	70 700	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	13 600	86 300	49 600
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	119 000	70 000	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	19 800	90 000	55 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	56 100	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	15 000	77 800	44 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	92 700	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200	19 100	72 000	48 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	78 000	47 900	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	7 500	60 000	26 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	47 300	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	7 400	62 900	26 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 700	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	3 100	37 000	16 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	84 100	41 500	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	3 400	48 400	15 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	56 100	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	5 900	55 100	26 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	45 700	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	7 500	67 100	29 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	41 700	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	8 000	55 000	26 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	57 400	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	5 000	70 000	27 300



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	65 000	41 400	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	5 100	50 000	19 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	75 000	32 000	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700	3 000	34 300	13 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	47 200	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600	1 500	53 800	15 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	83 300	40 200	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800	2 300	65 000	16 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 700	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400	4 000	50 000	18 600
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 800	15 500	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 600
	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

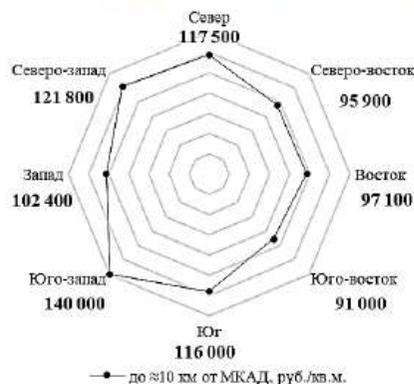
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	45 000	187 100	117 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	35 000	159 800	95 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	28 200	142 800	97 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	150 000	91 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	28 500	175 100	116 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	45 500	195 000	140 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	42 700	170 000	102 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	61 000	172 200	121 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	39 900	169 000	110 200	-

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 **юго-восточном** направлении **91 000 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении **140 000 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **110 200 руб./кв.м.**

Таблица 9

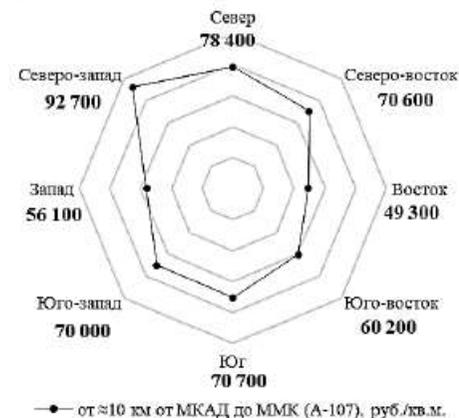
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	120 000	78 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 000	113 400	70 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	20 000	110 500	49 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	21 900	95 000	60 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	20 600	111 100	70 700	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	119 000	70 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	30 000	91 900	56 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	35 000	146 300	92 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 700	113 400	68 500	-

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 **49 300 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **северо-западном** направлении **92 700 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **68 500 руб./кв.м.**

Таблица 10

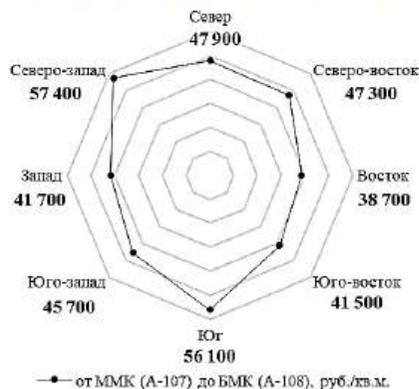
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 000	78 000	47 900	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	12 000	92 600	47 300	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	11 400	75 800	38 700	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	17 500	84 100	41 500	г. Воскресенск; шт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	18 000	118 200	56 100	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	19 400	73 000	45 700	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	20 000	100 000	41 700	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	19 400	95 900	57 400	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	17 300	89 700	47 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 3

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 **восточном** направлении **38 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **57 400 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **47 000 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	65 000	41 400	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	75 000	32 000	г. Шагура; г. Рoshаль
Юго-восток	10 900	110 500	47 200	г. Коломна; г. Луковины
Юг	13 200	83 300	40 200	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; шт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	65 000	29 700	г. Можайск; г. Верея
Запад	15 000	75 000	30 800	г. Волоколамск; шт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 400	79 000	36 900	-

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)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении **29 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении **47 200 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **36 900 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 12

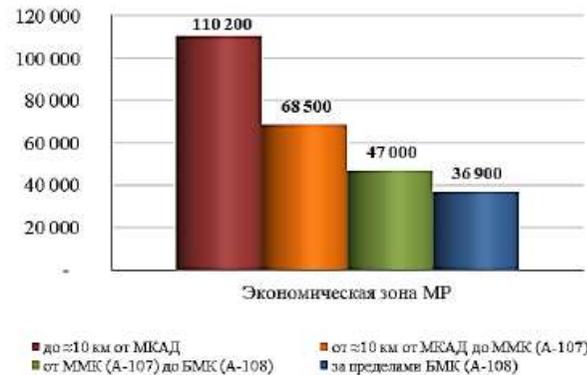
Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

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 ББК (А-108)	за пределами ББК (А-108)
Север	117 500	78 400	47 900	41 400
Северо-восток	95 900	70 600	47 300	-
Восток	97 100	49 300	38 700	32 000
Юго-восток	91 000	60 200	41 500	47 200
Юг	116 000	70 700	56 100	40 200
Юго-запад	140 000	70 000	45 700	29 700
Запад	102 400	56 100	41 700	30 800
Северо-запад	121 800	92 700	57 400	-
Среднее значение по ЭЗ	110 200	68 500	47 000	36 900

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 ББК (А-108)	за пределами ББК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	110 200	68 500	47 000	36 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,84%	-31,39%	-21,49%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,84%	-57,35%	-66,52%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **66,52%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

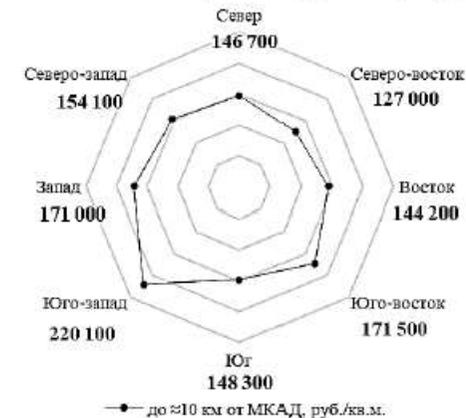
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	146 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	37 200	300 000	127 000	г.Мытищи, г.Королев, г.Юбилейный
Восток	38 100	325 000	144 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	345 300	171 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юг	42 200	351 600	148 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Юго-запад	55 400	352 400	220 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	42 900	359 700	171 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	50 900	333 500	154 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	43 300	331 700	160 400	-

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 **127 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **220 100 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **160 400 руб./кв.м.**

Таблица 15

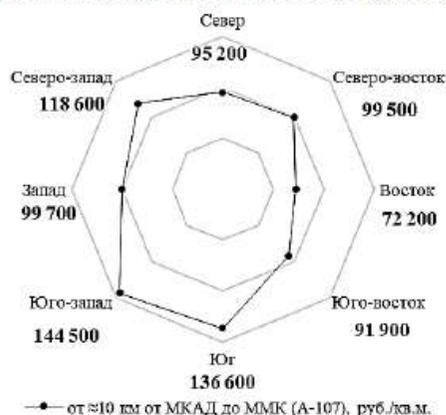
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	95 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеренко; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	23 200	243 300	99 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	200 000	72 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	24 300	218 200	91 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 800	238 600	136 600	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 000	299 900	144 500	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	26 700	245 600	99 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 600	281 700	118 600	г. Андреевка; г. Москва. г. Зеленоград
Среднее значение	28 600	242 500	107 300	-

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 72 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 144 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 107 300 руб./кв.м.

Таблица 16

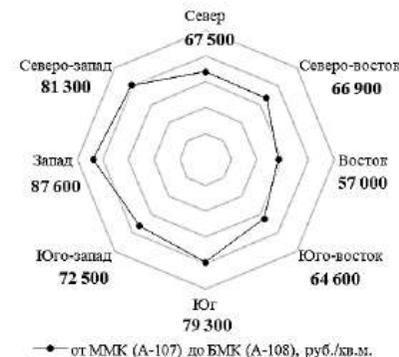
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	67 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 300	140 000	66 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 100	127 300	57 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 300	148 100	64 600	г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 000	180 000	79 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 600	151 500	72 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	170 500	87 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	185 000	81 300	г.Солнечногорск; г.Клипп
Среднее значение	18 000	156 900	72 100	-

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 57 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **западном** направлении 87 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 100 руб./кв.м.

Таблица 17

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	
Север	19 500	161 500	64 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	88 900	46 800	г.Шагура; г.Рошаль
Юго-восток	12 700	120 200	63 200	г.Коломна; г.Духовицы
Юг	16 700	146 400	63 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	113 700	55 300	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 500	135 000	46 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 200	127 600	56 500	-

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 **западном** направлении **46 000 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **северном** направлении **64 400 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **56 500 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18

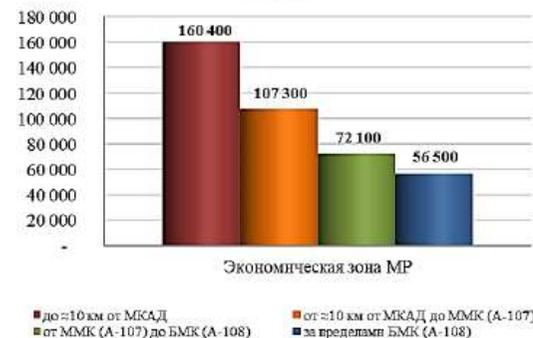
Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

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	146 700	95 200	67 500	64 400
Северо-восток	127 000	99 500	66 900	-
Восток	144 200	72 200	57 000	46 800
Юго-восток	171 500	91 900	64 600	63 200
Юг	148 300	136 600	79 300	63 200
Юго-запад	220 100	144 500	72 500	55 300
Запад	171 000	99 700	87 600	46 000
Северо-запад	154 100	118 600	81 300	-
Среднее значение по ЭЗ	160 400	107 300	72 100	56 500

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.	160 400	107 300	72 100	56 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-33,10%	-32,81%	-21,64%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-33,10%	-55,05%	-64,78%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **64,78%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

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	27 800	92 600	57 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	101 200	56 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	23 500	98 800	60 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	76 600	51 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	50 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	120 000	69 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	35 600	106 200	66 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 100	57 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	23 200	102 500	58 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении **50 500 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **69 000 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **58 700 руб./кв.м.**

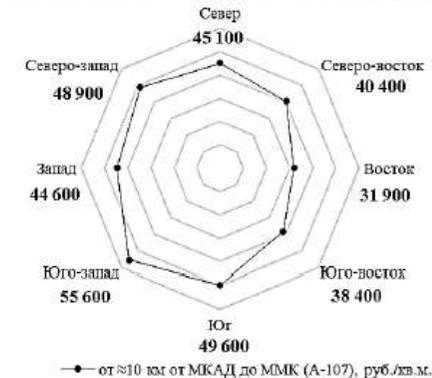
Таблица 27

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (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	21 600	94 400	45 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха, д.Глазово
Северо-восток	16 000	79 800	40 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	31 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино
Юго-восток	10 000	67 600	38 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	86 300	49 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	90 000	55 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	15 000	77 800	44 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	19 100	72 000	48 900	г.Андреевка; г.Москва, г.Зеленоград
Среднее значение	15 400	79 100	44 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)» представлено в **восточном** направлении **31 900 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **55 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **44 300 руб./кв.м.**

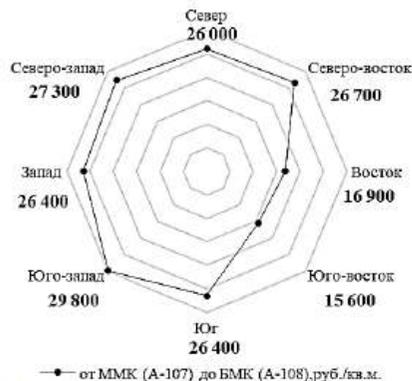
Таблица 28

Сводные данные 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 и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	60 000	26 000	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 400	62 900	26 700	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	3 100	37 000	16 900	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	15 600	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	5 900	55 100	26 400	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	7 500	67 100	29 800	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	8 000	55 000	26 400	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	5 000	70 000	27 300	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	6 000	56 900	24 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18
Средняя стоимость производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **15 600 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **29 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **24 400 руб./кв.м.**

Таблица 29

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	5 100	50 000	19 900	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	13 400	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	1 500	53 800	15 800	г. Коломна; г. Луковичи
Юг	2 300	65 000	16 100	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 600	г. Можайск; г. Веря
Запад	1 600	45 000	14 600	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	49 700	16 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Средняя стоимость производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **13 400 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **19 900 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **16 400 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

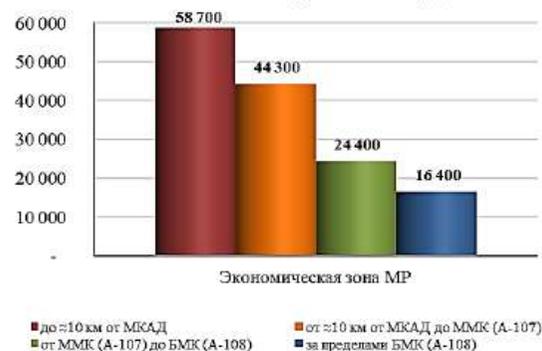
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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	57 800	45 100	26 000	19 900
Северо-восток	56 700	40 400	26 700	-
Восток	60 500	31 900	16 900	13 400
Юго-восток	51 000	38 400	15 600	15 800
Юг	50 500	49 600	26 400	16 100
Юго-запад	69 000	55 600	29 800	18 600
Запад	66 200	44 600	26 400	14 600
Северо-запад	57 800	48 900	27 300	-
Среднее значение по ЭЗ	58 700	44 300	24 400	16 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31

Изменение стоимости производственно-складской 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.	58 700	44 300	24 400	16 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,53%	-44,92%	-32,79%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,53%	-58,43%	-72,06%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,06%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от 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
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»



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	19 200	13 100	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200	3 000	12 000	8 800
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 200	11 600	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800	2 600	11 500	7 400
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 500	10 900	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300	2 200	11 000	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 400	12 000	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200	2 800	10 200	7 300
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 900	13 600	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000	2 900	12 600	8 300
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 500	17 800	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000	2 800	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 400	16 500	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800	3 000	12 000	8 300
Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 300	16 600	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900	3 000	12 000	8 000	
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	15 100	4 000	30 000	13 000	1 600	11 600	7 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 200	10 500	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400	1 800	9 600	6 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 500	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600	1 300	8 200	5 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	16 000	9 400	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900	1 400	8 200	4 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 400	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800	1 800	9 100	6 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 100	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300	2 000	9 800	6 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 600	16 300	9 900	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400	2 000	10 000	6 400
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 600	12 900	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100	1 800	11 000	7 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 100	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500	1 200	6 900	3 200
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 200	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100	1 200	7 200	4 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	8 200	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000	1 200	6 400	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	7 600	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600	1 000	6 600	2 800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	15 000	9 500	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000	1 000	7 200	3 100
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	9 500	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500	1 200	7 500	3 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 300	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200	700	8 400	4 900
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	9 000	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700	700	10 800	5 000	



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.	3 600	12 000	7 100	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200	600	6 000	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 900	6 900	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900	700	4 000	2 000
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 300	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400	600	5 800	2 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	8 400	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700	600	6 000	3 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 800	3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900	700	5 600	2 900
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	7 100	3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 800
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Источник: <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=lb37funfeo986551827>

Выводы: Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 42 700-170 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 6 000-26 400 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 42 900-359 700 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: 46 200-312 200 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 4 900-42 400 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 35 600-106 200 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	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/287445044/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13	648	15 950 000	24 615	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273808337/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Пионерская ул., 3	173,7	8 590 000	49 454	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293912439/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Ильинское ш., 1а	1 200	143 999 990	120 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/294607295/
5	Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, Центральный проезд, 3	195,7	38 161 500	195 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260386972/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, 2А	92,3	14 750 000	159 805	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/279529910/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, ул. Военный Городок Павшино, 17	435	27 900 000	64 138	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/149521117/
8	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	215	19 900 000	92 559	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293862391/
9	Московская область,	138	7 000 000	93 728	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293862391/

	Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 11				ian.ru/sale/commercial/295613225/
10	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Вилора Трифонова, 1	300	35 000 000	116 667	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/262479314/
Среднее значение, руб.			111 856		
Минимальное значение, руб.			24 615		
Максимальное значение, руб.			202 598		
Коэффициент вариации, %			53,32%		

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	984	90 000 000	91 464	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/275728479/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	952	110 000 000	115 547	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/294963791/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, ул. Военный Городок Павшино, 17	435	27 900 000	64 138	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/149521117/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б	92	14 600 000	158 696	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/261349746/
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Генерала Белобородова, 32	50,1	899 000	17 945	https://www.cian.ru/sale/commercial/230366434/
6	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Железнодорожный пер., 7	59,4	3 470 000	58 418	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252939425/
7	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Железнодорожный проезд, 11	644	75 000 000	116 460	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293048949/
8	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 55	1 497	149 900 000	100 134	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/250975293/
Среднее значение, руб.			90 350		

Минимальное значение, руб.	17 945
Максимальное значение, руб.	158 696
Коэффициент вариации, %	47,76%

Найдено 25 объявлений

Загородный офис с отделкой
 Офис 240 м² за 300 000 руб./мес.
 УОН - 15 000 руб. за м² в год.
 Ответ по объекту
 К Красnogорск - 10 минут на транспорте
 Московская область, м. Красногорск, Красногорск городской округ, д. Гольево, улица Центральная, 7с1
 Лот: 101039. Екатерина. Без комиссии агентства! Прямая аренда от собственника! Предлагается офис с дизайнерской отделкой в современном здании класса В. Без мебели. Общая площадь 240 кв. м, 5 этаж. Ввод через главный лобби. На 1 этаже - дизайнерская зона ресепшн...

Загородный офис с террасой!
 Офис 285 м² за 370 000 руб./мес.
 УОН - 15 579 руб. за м² в год.
 Ответ по объекту
 К Красnogорск - 10 минут на транспорте
 Московская область, м. Красногорск, Красногорск городской округ, д. Гольево, улица Центральная, 7с1
 Лот: 101059. Екатерина. Офис с террасой 130 кв.м (не входит в ставку)! Без комиссии агентства! Прямая аренда от собственника! Предлагается офис с дизайнерской отделкой в современном здании класса В. Без мебели. Общая площадь 205 кв. м., 5 и 6 этаж. Ввод через...

Офис 590 м² за 750 000 руб./мес.
 класс В
 УОН - 15 255 руб. за м² в год
 Ответ по объекту
 К Павшино - 12 минут пешком
 БЦ «Красногорское Плаза»
 Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, м. Павшино, Ильинские дачи, 3а
 Впервые сдается достойный офисный блок с абсолютно новым ремонтом на 2 этаже, окна открываются, возможен круглосуточный доступ. Возможна небольшая офиса - обсуждается. У Здание удобная локация, несколько интернет-провайдеров. В офисе прекрасная планировка: нн...

Своб. назнач. 1 233 м² за 850 000 руб./мес.
 Включая НДС 141 646 руб. 8 273 руб. за м² в год
 Ответ по объекту
 К Павшино - 5 минут пешком
 ТЦ «Красногорское РАЙПО»
 Московская область, Красногорск, мкр. СГЩ, м. Павшино, Железнодорожный переезд, 1А
 Павел. Отличное предложение для Вашего бизнеса, кому нужна ВЫСОКАЯ Проксимность. Сдается Весь Второй этаж 1233 кв.м. Можно Частично от 300 кв.м. НОВЫЙ РЕМОНТ. Внимание - Самый ВЫСОКИЙ ТРАФИК. Здание находится у Ст-Метро ПАВШИНО (МЦД). Конечная Автобусы 0...

The screenshot displays a real estate website interface with four property listings. Each listing includes a photo, a title, key metrics (area, price), location, and contact options. The browser's address bar shows a URL from 'ksp.krasnogorsk.com'. The Windows taskbar at the bottom indicates the system time as 11:38 on 26.11.2021.

Listing 1:
 Своб. назнач. 4 125 м² за 1 300 000 руб./мес.
 Без НДС - 3 782 руб. за м² в год
 Пашино - 5 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, м. Пашино, Пашинская улица, 19А.
 ГПД. Цена ГПД 11.8млн рублей с двумя оплаченными месяцами аренды. Аренда городу 1.3 млн рублей в месяц. Договор аренды на 7 лет с правом субаренды и с правом выкупа в собственность. Общая площадь 4125 квм. На огороженной территории трехэтажное здание (бывшей Ас...

Listing 2:
 Своб. назнач. · Красногорск Плаза · 60 - 372,7 м² от 144 000 Р/мес.
 Доступно 745 м² · 9 этажей · Класс В · Включая НДС 149 000 руб. · Доступно 250 парковочных мест · от 28 800 Р/м² в год
 Микояно - 5 минут на транспорте
 ИЦ «Красногорск Пазза»
 Московская область, Красногорск, мкр. Пашино, м. Микояно, Ильинское шоссе, 1а

1 этаж	Своб. назнач.	60 м ²	144 000 Р/мес.
1 этаж	Своб. назнач.	60 м ²	144 000 Р/мес.
1 этаж	Своб. назнач.	60 м ²	144 000 Р/мес.
1 этаж	Своб. назнач.	72,7 м ²	174 480 Р/мес.
1 этаж	Своб. назнач.	120 м ²	288 000 Р/мес.

 Еще 3 площади

Listing 3:
 Своб. назнач. 245 м² за 495 000 руб./мес.
 Включая НДС 82 500 руб. · 24 245 руб. за м² в год
 Митино - 11 минут на транспорте
 ИЦ «Каринель»
 Московская область, Красногорск, м. Митино, Волоколамское шоссе, 3с1
 Сдается помещение свободного назначения. Идеально под общепит и магазины, находится на первом этаже ИЦ Каринель. Общая площадь 245 метров. Раньше располагался общепит Идеально под общепит и магазины. Уже готовые системы: Система вентиляции и кондиционирования...

Listing 4:
 Своб. назнач. 1 368 м² за 820 800 руб./мес.
 Включая НДС 134 800 руб. · 7 200 руб. за м² в год
 Красногорск
 Московская область, Красногорск, мкр. Черное, улица Кирова, 30А
 Лет 617214 Придворение от Собственника! Требуется ремонт, предоставляется арендные каникулы. На 4-м этаже помещение без отопления. Расчет арендной платы производится индивидуально, по обращениям заинтересованных лиц, исходя из условий аренды и параметров интереса...

Listing 5:
 Своб. назнач. 233,7 м² за 410 000 руб./мес.
 Без НДС - 21 003 руб. за м² в год

Ostankino business park
ОФИСЫ ОТ 713 М²

Офис 690 м² за 690 000 руб./мес.
УСН - 12 000 руб. за м² в год.
Отметить на карте

И. Красногорская - 17 минут пешком
Московская область, м. Красногорская, Красногорск городской округ, д. Пальмово, улица Центральная, с20.
Сдается помещение свободного назначения (690 кв. м, возможно арендовать помещения большей или меньшей площади) - находящийся на 3-м этаже офисного здания, расположенного на охраняемой территории производственно-складского комплекса [в левом Новоринского шоссе]...

+7 916 665-41... В избранное Пожаловаться

Здание 4 839,1 м² за 5 806 920 руб./мес.
УСН - 14 400 руб. за м² в год.
Отметить на карте

Активация Windows
Попытка активировать Windows, но произошла ошибка. Обратитесь к администратору «Параметры».

Поиск

Офис Торговая площадь, своб... Цена от 50 м² Едаи фильтры От собственника Поиск Регион Метро Найти Сохранить поиск

+7 917 542 33... В избранное Пожаловаться

Своб. назнач. 1 233 м² за 850 000 руб./мес.
Включая НДС 141 М66 руб. 0 273 руб. за м² в год.
Отметить на карте

И. Павшино - 5 минут пешком
ТЦ «Красногорская ПАРК»
Московская область, Красногорск, нео. СГШ, м. Павшино, Железнодорожный переулок, 1А.
Павел. Отличное предложение для Вашего бизнеса, кому нужна ВЫСОКАЯ Проходимость. Сдается весь второй этаж 1202 «БМ». Можно Частями от 300 квт. НОВЫЙ РЕМОНТ. Внимание! Самый ВЫСОКИЙ ТРАФИК. Здание находится у Ст-Метро ПАВШИНО (МЦД). Качественная Автобусная О...

+7 966 059-14... В избранное Пожаловаться

Торговая площадь 50 м² за 80 000 руб./мес.
УСН - 19 200 руб. за м² в год.
Отметить на карте

Красногорск
Московская область, Красногорск, нео. Черное-2, Светлая улца, 3А6Б
Новый павильон подает, канализация 2-го рода Канализация.

+7 985 724-59... В избранное Пожаловаться

Активация Windows
Попытка активировать Windows, но произошла ошибка. Обратитесь к администратору «Параметры».

Поиск

The screenshot displays a real estate website interface with five property listings. Each listing includes a photo, a title, key statistics, location, and contact details.

- Listing 1:**
 - Своб. назнач.** 4 125 м² за 1 300 000 руб./мес.
 - Без НДС - 3 762 руб. за м² в год
 - Адрес:** Пашково - 5 минут на транспорте, Московская область, Красногорск, мкр. Теплый Биток, м. Пашково, Пашовская улица, 19А.
 - Цена:** 11.8 млн рублей с двумя оплаченными месяцами аренды.
 - Контакты:** +7 985 052-43...
- Listing 2:**
 - Своб. назнач.** 233,7 м² за 410 000 руб./мес.
 - Без НДС - 21 053 руб. за м² в год
 - Адрес:** Красногорская - 7 минут на транспорте, Московская область, Красногорск, мкр. Черное, м. Красногорская, улица Карбышева, 19А.
 - Контакты:** +7 915 297-33...
- Listing 3:**
 - Торговая площадь** 984 м² за 999 990 руб./мес.
 - УОН - 12 195 руб. за м² в год
 - Адрес:** Митино - 8 минут на транспорте, МО: Парковые Аллеи, Московская область, Красногорск, мкр. Брусничный, м. Митино, улица Народного Ополчения, 9А.
 - Контакты:** +7 965 107-36...
- Listing 4:**
 - Своб. назнач.** 128 м² за 165 000 руб./мес.
 - УОН - 15 469 руб. за м² в год
 - Адрес:** Красногорская - 5 минут на транспорте, Московская область, Красногорск, мкр. Губайловка, м. Красногорская, улица Ленина, 5Б.
 - Контакты:** +7 966 027-21...
- Listing 5:**
 - Своб. назнач.** 1 368 м² за 820 800 руб./мес.
 - Включая НДС 136 000 руб. 7 200 руб. за м² в год
 - Контакты:** +7 966 027-21...

The interface also features a search bar, navigation icons, and a Windows activation watermark in the bottom right corner.

The screenshot displays a web browser window with a real estate portal. The page shows three listings for commercial premises (Своб. назнач.) in Moscow. Each listing includes a photograph of the building, key financial details, location, and contact options.

Listing 1:
 - **Своб. назнач.** 104 м² за 90 000 руб./мес.
 - Без НДС - 10 265 руб. за м² в год.
 - Адрес: Красногорск, ЖК «Real Park», Московская область, Красногорск, мкр. Брунчатый, Лесная ул., 12.
 - Описание: Сдан в аренду помещение общей площадью 104 кв.м. с хорошей проходностью. Помещение с несколькими окнами (на обе стороны дома), имеет отдельный вход. На данный момент был магазин обуви. Все необходимое для вашего бизнеса есть: конвекция, санузел и т...
 - Контакт: +7 985 273-98...
 - Статус: В избранное, Пожаловаться.

Listing 2:
 - **Своб. назнач.** 245 м² за 495 000 руб./мес.
 - Включая НДС 62 500 руб. - 24 245 руб. за м² в год.
 - Адрес: Митино - 11 минут на транспорте, ТЦ «Кариамель», Московская область, Красногорск, м. Митино, Волоколамское шоссе, 3с1.
 - Описание: Сдается помещение свободного назначения. Идеально под общепит и магазины, находится на первом этаже ТЦ Кариамель. Общая площадь 245 метров. Раньше располагался общепит. Идеально под общепит и магазины. Уже готовы системы: Система вентиляции и кондиционирования...
 - Контакт: +7 985 280-78...
 - Статус: В избранное, Пожаловаться.

Listing 3:
 - **Своб. назнач.** 70 м² за 100 000 руб./мес.
 - УСН - 17 143 руб. за м² в год.
 - Адрес: Красногорская - 7 минут на транспорте, Московская область, Красногорск, мкр. Черное, м. Красногорская, улица Кабышова, 19А.
 - Описание: Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 234 м2, расположенное на 1-ом этаже отдельно стоящего двухэтажного здания, в густонаселенном районе. Помещение с отдельным входом, есть запасной выход с зоной разгрузки. Помещение с ремонтом, с окнами...
 - Контакт: +7 966 054-02...
 - Статус: В избранное, Пожаловаться.

Listing 4:
 - **Своб. назнач.** 138,7 м² за 130 000 руб./мес.
 - УСН - 11 248 руб. за м² в год.
 - Адрес: Пашинно - 16 минут пешком, Московская область, Красногорск, мкр. Зельный боток, м. Пашинно, улица Школьная, 11.
 - Описание: Предлагается в длительную аренду отличное помещение, расположенное в жилом массиве рядом с парком в центре города. Помещение находится на 1-м и цокольном этаже в жилом доме с отдельным входом со стороны парка, имеет статус свободного назначения, подходит под бол...
 - Контакт: +7 964 564-71...
 - Статус: В избранное, Пожаловаться.

Listing 5:
 - **Своб. назнач.** 70 м² за 70 000 руб./мес.
 - Включая НДС 11 600 руб. - 12 000 руб. за м² в год.
 - Адрес: Пашинно - 16 минут пешком, Московская область, Красногорск, мкр. Зельный боток, м. Пашинно, улица Школьная, 11.
 - Описание: Предлагается в длительную аренду отличное помещение, расположенное в жилом массиве рядом с парком в центре города. Помещение находится на 1-м и цокольном этаже в жилом доме с отдельным входом со стороны парка, имеет статус свободного назначения, подходит под бол...
 - Контакт: +7 964 564-71...
 - Статус: В избранное, Пожаловаться.

The browser interface includes a search bar with filters for 'Своб.', 'Торговая площадь, своб...', 'Цена от 50 м²', 'Без фильтров', 'От собственника', and 'Результаты: 1-3'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 12:22 on 26.11.2023.

The screenshot shows a real estate website interface with two listings. The top listing is for a free-use premises (Своб. назнач.) of 105 m², priced at 400,000 rubles/month. The bottom listing is for a trading area (Торговая площадь) of 1,400 m², priced at 2,100,000 rubles/month. Both listings include contact information, location details, and interactive buttons like 'Call' and 'Message'.

Listing 1: Free-use premises
Своб. назнач. 105 м² за 400 000 руб./мес.
УСН - 45 715 руб. за м² в год
Отдел по объекту
Ж. Красногорская - 3 минут пешком
Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, н. Красногорская, улица Комсомольская, 45
Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 105 м2, находящееся на первой линии первого этажа в здании, пристроенном к жилому дому, здании. Помещение с ремонтом, витражные окна. Высота потолка 4 м. Энергетическая емкость 20 кВт, возможно...
+7 966 056 02 ...
В избранное
Пожаловаться

Listing 2: Trading area
Торговая площадь 1 400 м² за 2 100 000 руб./мес.
УСН - 18 000 руб. за м² в год
Отдел по объекту
Оцените привлекательность объекта
Узнайте, насколько помещением и район подходят для вашего бизнеса
...о, улица Жуковского, 11
... составе современного жилого комплекса Гранд Хилс с Красногорск.
Торговые площади с панорамным остеклением по периметру расположены на 1-м этаже жилого комплекса на первой линии ул. Жуковского, 11 в непосредств...
+7 916 247 55 ...
В избранное
Пожаловаться

Анализ ценообразующих факторов

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

5. Сегментация торговой недвижимости

5.1. Объекты торговой недвижимости.

Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы.

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
3. Земельные участки.
4. Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

При подготовке настоящего справочника в 2023 году было принято решение рассмотреть отдельно офисную и торговую недвижимость. Данный том в целом, посвящен сегменту торговой недвижимости.

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	<p>"Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.</p> <p>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты –коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, 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 .</p> <p>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, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект".</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	<p>"Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.</p> <p>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, 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 .</p> <p>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, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект".</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

5. Сегментация офисной недвижимости

5.1. Объекты офисной недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы.

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
3. Земельные участки.
4. Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

При подготовке настоящего справочника в 2023 году было принято решение рассмотреть отдельно офисную и торговую недвижимость. Данный том в целом, посвящен сегменту офисной недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<i>Офисная недвижимость</i>		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	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. 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.

* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы).

Ссылка: <https://asros.ru/upload/iblock/740/xjo4p0j30butjta4x4bfkprl13rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. 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. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
 Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
 Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
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.п. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	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.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

8. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены объектов 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 торгового назначения соответствующего класса. Исходными данными для приведения этих факторов послужили мнения экспертов, и анализ статистической информации по предложениям к продаже торгового назначения, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО VI «Отчет об оценке», 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.7, п.п.12), 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, а также приводить интервалы значений этих факторов (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 соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену торговой недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл

№	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 11. 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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), 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 11. 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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
 Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 12. 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

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» .,
 Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».*

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 м² площади, на 1 м³ 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
Здания		
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
Сооружения		
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_k – 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_c – 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_{CO} 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 объема⁹

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_{pe} – 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.

$K_{V/S}$ – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); *Корректировка составляет: 1 так как до 10 000 м³*

K_{HDC} – 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

⁹ <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

$K_{01.01.2023/K_{01.03.2022}}=1,1079/1,0511=1,054$

$K_{дата\ оценки/K_{01.01.2023}}=1,1229/1,1131=1,009$

$K_{2022/2020}=1,125*1,017*1,054*1,009=1,217$

$K_{кс}$ - 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.

$$ДКИ = n_1 \times ССС (1)$$

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). 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
Первая группа поправок, руб./куб. м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
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
на различие в конструктивных решениях:	
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
на отличия в решениях инженерных систем	
инженерное оборудование	0
Итого по 1 гр.	11 297
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
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	1,217
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	1,217
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	13 748,45
Объем Объекта оценки (S), куб. м	2436,12
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	33 492 871,58
Косвенные издержки	1,12
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	37 512 016,17
Прибыль предпринимателя, %	20,05%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	45 033 175,41

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) Постановление 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 строений¹⁰:

¹⁰Методика 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.	35 774 354,54

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
Здания		
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
Сооружения		
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_k - 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_c - 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:

$$C_3 = C_{CO} \times V \times K_{pez} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ИД} \times K_{кc}$$

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 объема¹¹

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 м³*

$K_{НДС}$ – 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

$$K_{01.01.2023/K_{01.03.2022}} = 1,1079/1,0511 = 1,054$$

$$K_{дата оценки/K_{01.01.2023}} = 1,1229/1,1131 = 1,009$$

$$K_{2022/2020} = 1,125 * 1,017 * 1,054 * 1,009 = 1,217$$

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

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

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.

$$ДКИ = n_1 \times ССС (2)$$

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). 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
Первая группа поправок, руб./куб. м. (DС)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
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
на различие в конструктивных решениях:	
подземной части здания	0
стен	0

<i>перегородок</i>	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
на отличия в решениях инженерных систем	
<i>инженерное оборудование</i>	0
Итого по 1 гр.	10 427
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
<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>	1,217
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
Итого по 2 гр. (К)	1,217
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	12 689,66
Объем Объекта оценки (S), куб. м	2576,45
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	32 694 271,93
Косвенные издержки	1,12
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	36 617 584,56
Прибыль предпринимателя, %	20,05%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	43 959 410,27

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 строений¹²:

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;

¹²Методика 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.	43 959 410,27

Износ	23,89%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ))	33 457 507,15
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.	33 457 507,15

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_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – 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 Отчета 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		https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/295613225/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/262479314/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293862391/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		13 000 000	35 000 000	19 900 000
<i>Общая площадь здания, м²</i>	676,7	138,7	300	215
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.			116 667	93 559
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		93 728	97 222,50	77 965,83
Доля улучшений в ЕОН		0,80	0,80	0,80
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		74 982,40	77 778,00	62 372,66
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		74 982,40	77 778,00	62 372,66
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		74 982,40	77 778,00	62 372,66
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67 934,05	70 466,87	56 509,63
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67 934,05	70 466,87	56 509,63
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 11	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Вилора Трифонова, 1	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А
<i>Нахождение в пределах города</i>	III	II	II	II

Корректировка	%	-29%	-29%	-29%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		48 233,18	50 031,48	40 121,84
<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка		11,11%	11,11%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		53 591,88	55 589,97	44 579,38
<i>Класс здания</i>	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		53 591,88	55 589,97	44 579,38
<i>Общая площадь здания, м²</i>	676,7	138,7	300	215
Корректировка		-20,15%	-10,91%	-15,03%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 793,12	49 525,11	37 879,10
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 793,12	49 525,11	37 879,10
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 793,12	49 525,11	37 879,10
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 793,12	49 525,11	37 879,10
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 793,12	49 525,11	37 879,10
Количество корректировок		5	5	5
1/ n		0,2	0,2	0,2
Сумма (1/ n)			0,6	
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		43 399,11		
Итоговая стоимость объекта, руб.		29 368 176,20		

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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 64, стр. 130).

Корректировка для объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет: 0,80

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 64. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,74	0,87
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,72	0,87
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,72	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Объекты свободного назначения
3	Объекты свободного назначения	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.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административного назначения. По своим характеристикам его возможно отнести к классу В, но оно не является высокотклассным 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 – декабрь 2023 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 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-2023 офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.342, табл.267 где.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -9,4%.

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-2023 офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.118, табл.45 где.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны</p>	1

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

<p>Центры деловой активности</p>	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. 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.</p>	<p>II</p>
<p>Окраины города</p>	<p>Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.</p>	<p>III</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 45. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Цены		Аналог		
		I	II	III
Объект оценки	I	1.00	1.06	1.50
	II	0.94	1.00	1.41
	III	0.67	0.71	1.00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	III	III	II	II
Коэффициент	1	0,91	0,83	0,71
Корректировка, %		-9%	-17%	-29%

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023 офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.247, табл.141 где.

Таблица 141. 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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

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

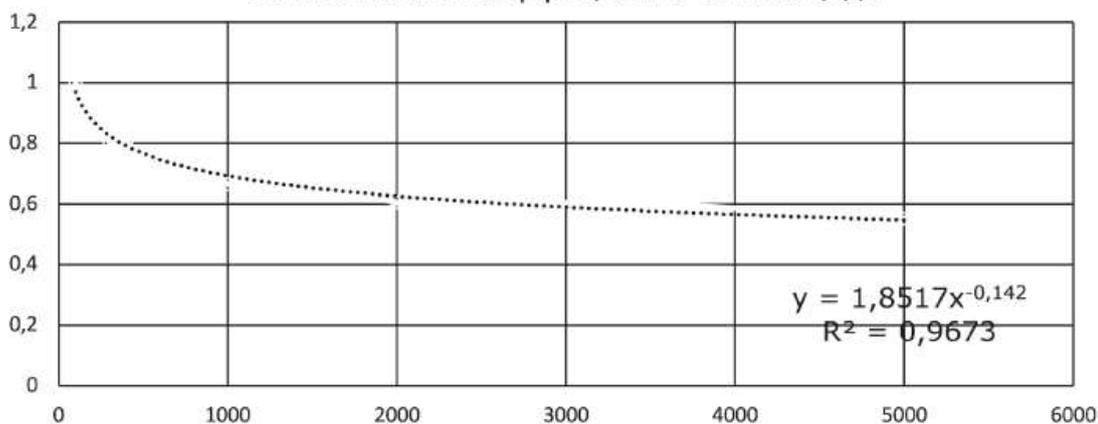
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.55 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

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

Зависимость коэффициента от площади



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	138,7	300	215
$Y=1,8517x^{-0,142}$				
Коэффициент	0,73392954	0,919169847	0,8238	0,8637
Корректировка, %		-20,15%	-10,91%	-15,03%

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		https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/250975293/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293048949/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/294963791/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС				
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС		149 900 000	75 000 000	110 000 000
<i>Общая площадь здания, м²</i>	511,2	1 498	644	952
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		100 134	116 480	115 547
Доля улучшений в ЕОН		0,80	0,80	0,80
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		80 107,20	93 184,00	92 437,60
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		80 107,20	93 184,00	92 437,60
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		80 107,20	93 184,00	92 437,60
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		72 577,12	84 424,70	83 748,47
<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.		72 577,12	84 424,70	83 748,47
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 55	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Железнодорожный проезд, 11	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	IV	III	II
Корректировка	%	0	-13%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		72 577,12	73 449,49	72 861,17

<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	помещение	здание
Корректировка		0%	9,89%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		72 577,12	80 713,65	72 861,17
<i>Класс здания</i>	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		72 577,12	80 713,65	72 861,17
<i>Общая площадь здания, м²</i>	511,2	1 498	644	952
Корректировка		16,49%	3,33%	9,23%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 545,09	83 401,41	79 586,25
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 545,09	83 401,41	79 586,25
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 545,09	83 401,41	79 586,25
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 545,09	83 401,41	79 586,25
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 545,09	83 401,41	79 586,25
Количество корректировок		3	5	4
1/ n		0,333333	0,2	0,25
Сумма (1/ n)			0,783333	
Весовые коэффициенты		0,425532	0,255319	0,319149
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		82670,48		
Итоговая стоимость объекта, руб.		42 261 148,90		

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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 64, стр. 130).

Корректировка для объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет:0,80

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 64. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,74	0,87
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,72	0,87
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,72	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	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.

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 2023 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 2023 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-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.342, табл.267 где.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -9,4%.

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-2023 «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, 2023, стр.342, табл.267 где.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны</p>	1

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

<p>Центры деловой активности</p>	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. 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.</p>	<p>II</p>
<p>Прочие</p>	<p>Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.</p>	<p>III</p>
<p>Окраины города</p>	<p>Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.</p>	<p>IV</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 50. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен/арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Удельные цены/арендные ставки		Аналог			
		I	II	III	IV
Объект оценки	I	1,00	1,14	1,41	1,62
	II	0,88	1,00	1,24	1,42
	III	0,71	0,81	1,00	1,15
	IV	0,62	0,70	0,87	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	IV	III	III
Коэффициент	1	1	0,87	0,87
Корректировка,%		0	-13%	-13%

Тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание . Объект аналог 2 является помещением.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023 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, 2023, стр.253, табл.150 где.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 150. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94	0,99

Корректировка составит: $(1/0,91-1)*100\%=9,89\%$

Класс здания

Объект оценки относится к зданиям класса В

Объекты аналоги,1,2,3 не отличаются от объекта оценки. Они относятся к классу В.

Поправка определялась на основании данных Статриэлт

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (обновлено 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 выравнившие полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (грязеотделители).

Итоги расчетов **Statirel** 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 металлокерамическим декор. панелями; внутренняя отделка – ГВП, ГВП, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические 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			1,35	1,76	1,57
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,35	1,27
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,43	1,31

01.01.2023

Корректировка равна: 0 %

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

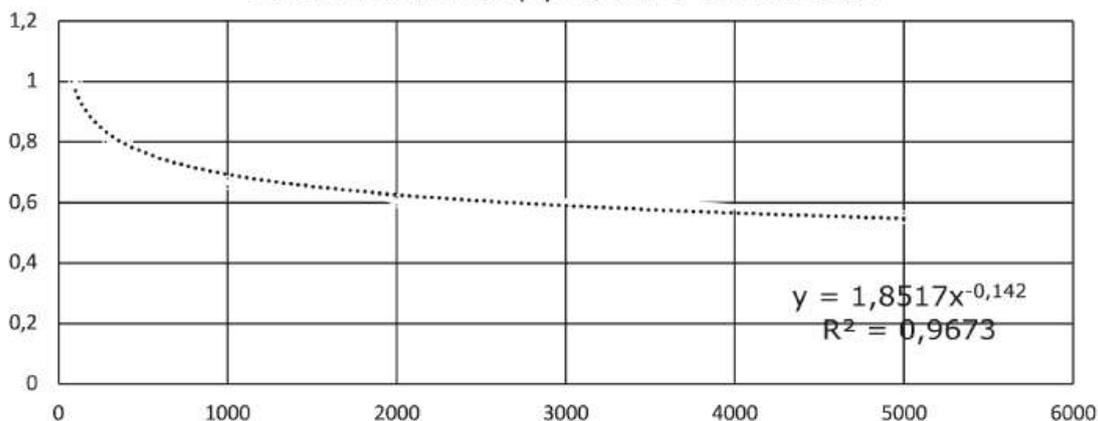
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 6-е ИЗДАНИЕ стр.55 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

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	644	952
$Y=1,8517x^{-0,142}$				
Коэффициент	0,76374913	0,655613593	0,73911	0,6992
Корректировка, %		16,49%	3,33%	9,23%

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.

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

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
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

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.

Скользящий 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>			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/294230065/	https://www.cian.ru/rent/commercial/286712003/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/295134509/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС					
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			15 255	12 000	10 189
1. Качество прав					
<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>		15 255	12 000	10 189
<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>		15 255	12 000	10 189
2. Условия финансирования					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		15 255	12 000	10 189
<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>		13 424,40	8 892,00	10 189,00
<u>3. Особые условия</u>		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		13 424,40	8 892,00	10 189,00
<u>4.Условия рынка</u>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./ кв. м/год</i>		13 424,40	8 892,00	10 189,00
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%
<i>Скорректированная ставка на условия сделки</i>	<i>руб./ кв. м/год</i>		12 055,11	7 985,02	9 149,72
<u>5. Местоположение</u>					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск,	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш.,	Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул.	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул.

		мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	1а	Центральная, с20	Школьная, 1
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	IV	III
Корректировка	%		-24%	0	-24%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			9 161,88	7 985,02	6 953,79
6. Физические характеристики					
<i>6.1. Тип объекта</i>		здание	встроенные помещения -2 этаж	встроенные помещения 3 этаж	встроенные помещения 2 этаж
Корректировка	%		+9,89%	+9,89%	+9,89%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			10 067,99	8 774,73	7 641,52
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	2	3	2
Корректировка	%		6,38%	6,38%	6,38%
Скорректированная стоимость на этаж			10 710,33	9 334,56	8 129,05
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		676,7	590	690	212
Корректировка	%		-1,78%	0,26%	-14,10%
Скорректированная стоимость на общую площадь			10 519,69	9 358,83	6 982,85
<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%
Скорректированная стоимость на Состояние отделки	руб./кв. м		10 519,69	9 358,83	6 982,85
7. Экономические характеристики					
<i>7.1. Функциональное назначение</i>		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
<i>8.1. Наличие парковки</i>		есть	есть	есть	есть

Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>Выводы:</u>					
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		10 519,69	9 358,83	6 982,85
Количество корректировок			6	5	5
1/ n			0,166667	0,2	0,2
Сумма (1/ n)				0,566667	
Весовые коэффициенты			0,294118	0,352941	0,352941
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС	руб./кв. м/год		8 861,68		

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 декабре 2023 г. Дата оценки – 08.12.2023 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	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

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-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.342, табл.267 где.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-10,2%.

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-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.118, табл.46 где.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны</p>	I

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. 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.</p>	II
Окраины города	<p>Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.</p>	III

Таблица 46. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Арендные ставки		Аналог		
		I	II	III
Объект оценки	I	1.00	1.03	1.36
	II	0.97	1.00	1.32
	III	0.74	0.76	1.00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	III	II	III	II
Коэффициент	1	0,76	1	0,76
Корректировка,%		-24	0	-24

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.

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.255, табл.150 где.

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:

Таблица 150. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.06	1.23
	2 этаж и выше	0.94	1.00	1.16
	цоколь/подвал	0.81	0.86	1.00

Если объект оценки или объект-аналог, расположены на нескольких этажах, то коэффициент расположения в здании определяется пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n * K_n + m * K_m \dots,$$

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	590	690	212
Расположение в здании	1	2	3	2
Площадь помещений в цоколе/цоколе, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	676,7	0	0	0
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	590	690	212
Доля помещений в цоколе/подвале	0	0	0	0
Доля помещений на 1 этаже	100%	0	0	0
Доля помещений на 2 этаже и выше	0	100%	100%	100%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем/подвале	0,81			
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше	0,94			
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	0,94	0,94	0,94
Поправка		6,38%	6,38%	6,38%

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023 офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.247, табл.141 где.

Таблица 141. 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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Корректировка составит: $(1/0,91-1)*100\%=9,89\%$

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.

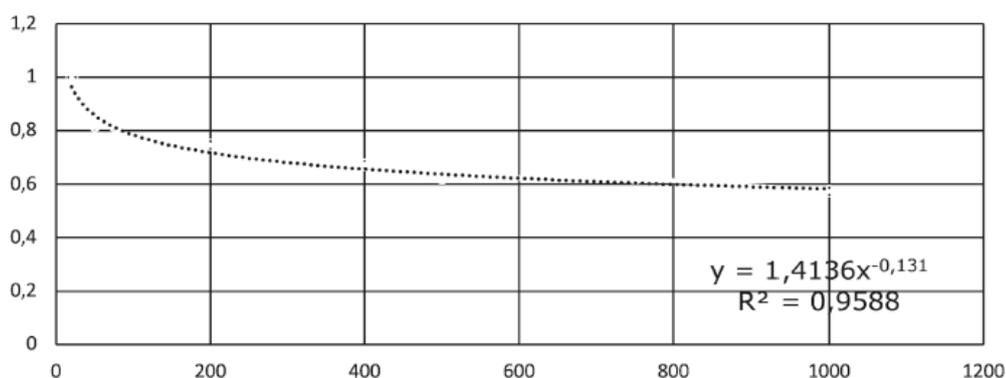
Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

(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.	676,7	590	690	212
$Y=1,4136x^{-0,131}$				
Коэффициент	0,60192813	0,612836922	0,60039533	0,700772
Корректировка, %		-1,78%	0,26%	-14,10%

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.

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

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.

Таким образом, для дальнейших расчетов принимаем следующие величины арендных ставок для помещений Административно – хозяйственного здания :

8 861,68 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>			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/294830432/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/237426287/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/294613838/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС			24 245		
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			20 204,17	23 572	21 053
1. Качество прав					
<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>		20 204,17	23 572	21 053
<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>		20 204,17	23 572	21 053
2. Условия финансирования					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		20 204,17	23 572	21 053
<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 , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены	коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены	включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены
Корректировка, руб./кв.м.	%		0%	-29,2%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв. м/год</i>		20 204,17	16 688,98	21 053,00
<u>3. Особые условия</u>		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		20 204,17	16 688,98	21 053,00
<u>4.Условия рынка</u>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./ кв. м/год</i>		20 204,17	16 688,98	21 053,00
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%
<i>Скорректированная ставка на условия сделки</i>	<i>руб./ кв. м/год</i>		18 143,34	14 986,70	18 905,59
<u>5. Местоположение</u>					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск,	Московская область, Красногорск,	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-	Московская область, Красногорск, мкр.

		мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Волоколамское ш., 3с1	2, Светлая ул., 3Ас5	Чернево, ул. Карбышева, 19А
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	IV	III
Корректировка	%		-13	0	-13
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			15 784,71	14 986,70	16 447,87
<u>6. Физические характеристики</u>					
<i>6.1. Тип объекта</i>		здание	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж
Корректировка	%		4,17%	4,17%	4,17%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			16 442,93	15 611,65	17 133,74
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			16 442,93	15 611,65	17 133,74
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		511,2	245	28	233,7
Корректировка	%		-9,19%	-31,65%	-9,75%
<i>Скорректированная стоимость на общую площадь</i>			14 931,83	10 670,56	15 463,20
<i>5.4. Состояния отделки</i>		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</i>	руб./кв. м		14 931,83	10 670,56	15 463,20
<u>7. Экономические характеристики</u>					
<i>7.1. Функциональное назначение</i>		торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>8. Сервис и дополнительные характеристики</u>					
<i>8.1. Наличие парковки</i>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>Выводы:</u>					

Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		14 931,83	10 670,56	15 463,20
Количество корректировок			4	4	4
1/ n			0,25	0,25	0,25
Сумма (1/ n)			0,75		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС¹³	руб./кв. м/год	13 688,53			

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 декабре 2023 г. Дата оценки – 08.12.2023 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	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%
Эксплуатационные платежи			
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%
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%

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-2023 «офисная недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.342, табл.267 где.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.4%	6.6%	8.1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.7%	9.3%
3. Объекты свободного назначения	8.7%	7.8%	9.5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.2%	9.3%	11.2%

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-10,2%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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-2023 «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, 2023, стр.342, табл.267 где.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны	1

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

<p>Центры деловой активности</p>	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. 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.</p>	<p>II</p>
<p>Прочие</p>	<p>Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.</p>	<p>III</p>
<p>Окраины города</p>	<p>Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.</p>	<p>IV</p>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 50. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен/арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Удельные цены/арендные ставки		Аналог			
		I	II	III	IV
Объект оценки	I	1,00	1,14	1,41	1,62
	II	0,88	1,00	1,24	1,42
	III	0,71	0,81	1,00	1,15
	IV	0,62	0,70	0,87	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	IV	IV
Коэффициент	1	0,87	1	1
Корректировка,%		-13	0	0

ЭТАЖ

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 торговая недвижимость. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, стр.279, табл.185 где

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:

Таблица 183. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,77	0,82	1,00

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	245	28	233,7
Расположение в здании	1	1	1	1
Площадь помещений в цоколе, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	511,2	245	28	233,7
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	0	0	0
Доля помещений в цоколе	0	0	0	0
Доля помещений на 1 этаже	100%	100%	100%	100%
Доля помещений на 2 этаже и выше	0	0	0	0
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем	0,77			
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше	0,94			
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	1	1	1
Поправка		0%	0%	0%

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023 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, 2023, стр.253, табл.150 где.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 150. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94	0,99

Корректировка составит: $(1/0,96-1)*100\%=4,17\%$

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.

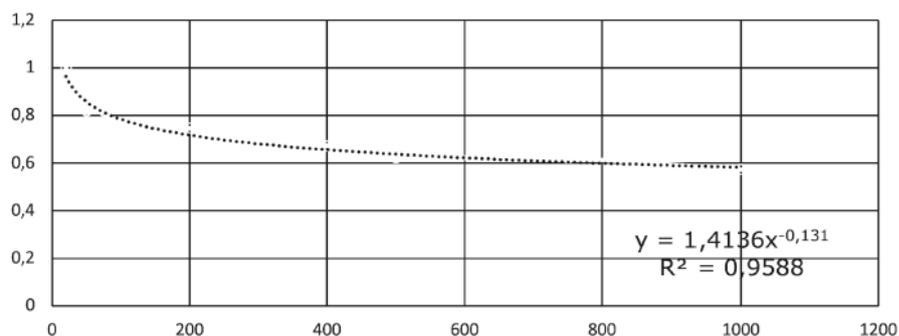
Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

(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	245	28	233,7
$Y=1,4136x^{(-0,131)}$				
Коэффициент	0,62445498	0,687615693	0,913584735	0,691882
Корректировка, %		-9,19%	-31,65%	-9,75%

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.

Таблица 27 Корректировка техническое состояние 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:

13 688,53 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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 23, стр. 72).

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		от	до
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,1%	6,2%	12,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,0%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,2%	13,9%

Ожидаемая текущая доходность для помещений свободного назначения составит 6,2-13,90%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 10%.

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%.

Принимаем среднее по двум справочникам.

Для помещений свободного значения равняется: $(14,11\% + 10\%) / 2 = 12,06\%$

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 неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой 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 неиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Коэффициент от неиспользования площадей (недозагрузка) составил 14% для офисно-торговых помещений свободного назначения.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	10,8%	13,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	12,6%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	12,6%	15,3%

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	8 861,68	13 688,53
Площадь помещений, кв.м.	676,7	511,2
Потенциальный валовой доход, руб.	5 996 698,86	6 997 576,54
Недозагрузка, %	14%	14%
Потери от недозагрузки, руб.	839 537,84	979 660,72
Недосбор платежей, %	0	0
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	5 157 161,02	6 017 915,82
<i>Операционные расходы, %</i>	18,77%	18,77%
Операционные расходы, руб.	967 999,12	1 129 562,80
Чистый операционный доход, руб.	4 189 161,89	4 888 353,02
Коэффициент капитализации, %	12,06%	12,06%
<i>Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.</i>	34 736 002,43	40 533 607,14
<i>Доля улучшений в стоимости ЕОН</i>	0,8	0,8
Стоимость оцениваемых зданий, руб.	27 788 801,95	32 426 885,71

Источник информации: расчет Оценщика

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 64, стр. 130).

Корректировка для объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет: 0,80

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 64. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,74	0,87
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,72	0,87
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,72	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	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.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административного назначения. По своим характеристикам его возможно отнести к классу В, но оно не является высокотклассным 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	33 457 507,15	35 774 354,54	69 231 861,69
Сравнительный подход	42 261 148,90	29 368 176,20	71 629 325,10
Доходный подход	32 426 885,71	27 788 801,95	60 215 687,66
Веса			
Затратный подход	0,33	0,33	
Сравнительный подход	0,33	0,33	
Доходный подход	0,33	0,33	
Итого	36 048 513,92	30 977 110,90	67 025 624,82
Итого, округленно	36 050 000	30 980 000	67 030 000

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:

67 030 000

(Шестьдесят семь миллионов 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	30 980 000
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	36 050 000
Итого	67 030 000

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.
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, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, 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 image shows a screenshot of a real estate listing page on a website. The listing is for a property with a free designation, 138.7 m², priced at 13,000,000 rubles. The location is in the Moscow region, near the Tatyana Beton building on Shkolnaya Street. The listing includes a main photo of an empty room and a gallery of 17 photos. A pop-up window titled 'Статистика просмотров за последние 10 дней' (View statistics for the last 10 days) is overlaid on the page, showing 49 views since the listing was created on 26.11.2023 and 49 views in the last 10 days. The graph shows a peak in views on 28.11.

Статистика просмотров за последние 10 дней

49 просмотров с даты создания объявления 26.11.2023
49 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
26.11	10
27.11	15
28.11	25
29.11	10

Свободное назначение, 138,7 м²

13 000 000 Р

Москва, Московская область, Красногорск, над. Тетяный бетон, ул. Школьная, 11

Пешеходная 10 мин

Волоколамское шоссе 3 км от МКАД, Петликовское шоссе 11 км от МКАД

17 фото

13 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 12 610 000

Цена за метр: 93 728 Р

Налог: УСН

Позвонить телефону

Написать

Елена Мартынова

5.0 · 2

Отчёт о привлекательности предложения и позиции

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

Площадь: 138,7 м² | Этаж: 1 из 14 | Помещение: Свободно

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 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается на продажу отличное помещение свободного назначения, с отдельным входом со стороны улицы, расположенное в жилом доме на первом и цокольном этажах. Подходит под различные виды деятельности, хорошая локация, удобное местоположение, охраняемая парковка. Помещение состоит из двух больших комнат, кабинета, кухни, большого холла, санузла и сервисной комнаты. Может использоваться как офис-оклад, точка, пункт выдачи, офис, магазин, клуб и многие другие виды деятельности. Как арендный бизнес, ставка от 130000 руб/месяц. Собственность.

[Узнать больше](#)

13 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 610 000

Цена за м²: 93 728 ₽

Налог: УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Начислите, пока работаетесь в сети

Елена Мартынова

5,0 · 2 | [Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Написать](#)

Вклад на 3 года

Реализуйте доход от продажи недвижимости

14,5%

Рейтинг в премиум NIK PRIDE

[Купить отчёт за 350 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается на продажу отличное помещение свободного назначения, с отдельным входом со стороны улицы, расположенное в жилом доме на первом и цокольном этажах. Подходит под различные виды деятельности, хорошая локация, удобное местоположение, охраняемая парковка. Помещение состоит из двух больших комнат, кабинета, кухни, большого холла, санузла и сервисной комнаты. Может использоваться как офис-оклад, точка, пункт выдачи, офис, магазин, клуб и многие другие виды деятельности. Как арендный бизнес, ставка от 130000 руб/месяц. Собственность. Быстрый выход на сделку. Полная стоимость в договоре. Разумный торг уместен.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Склад

Ещё: магазин, шоурум, гостиница, салон красоты, бытовые услуги, спортзал, коммерция, ателье одежды, фото студия, серенс, фотостудия, медицинский центр, стоматология, клуб

Напишите автору

[Хочу посмотреть](#)

13 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 610 000

Цена за м²: 93 728 ₽

Налог: УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Начислите, пока работаетесь в сети

Елена Мартынова

5,0 · 2 | [Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации

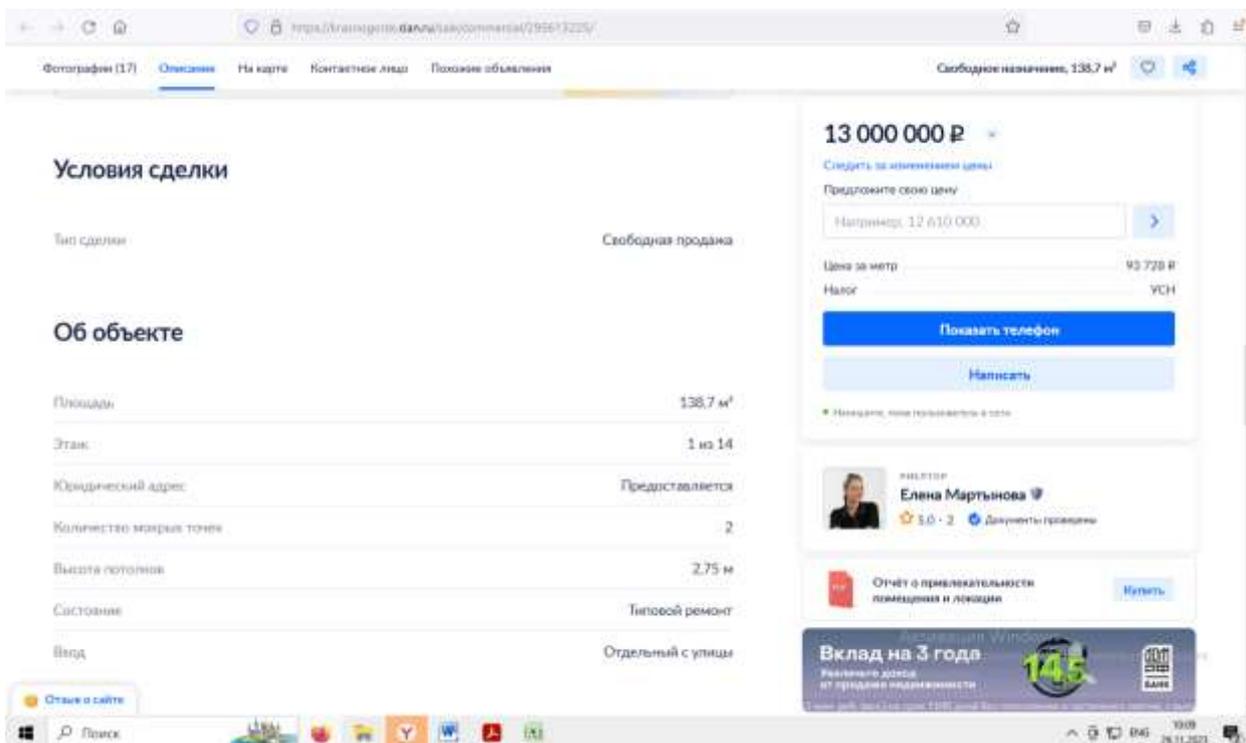
[Написать](#)

Вклад на 3 года

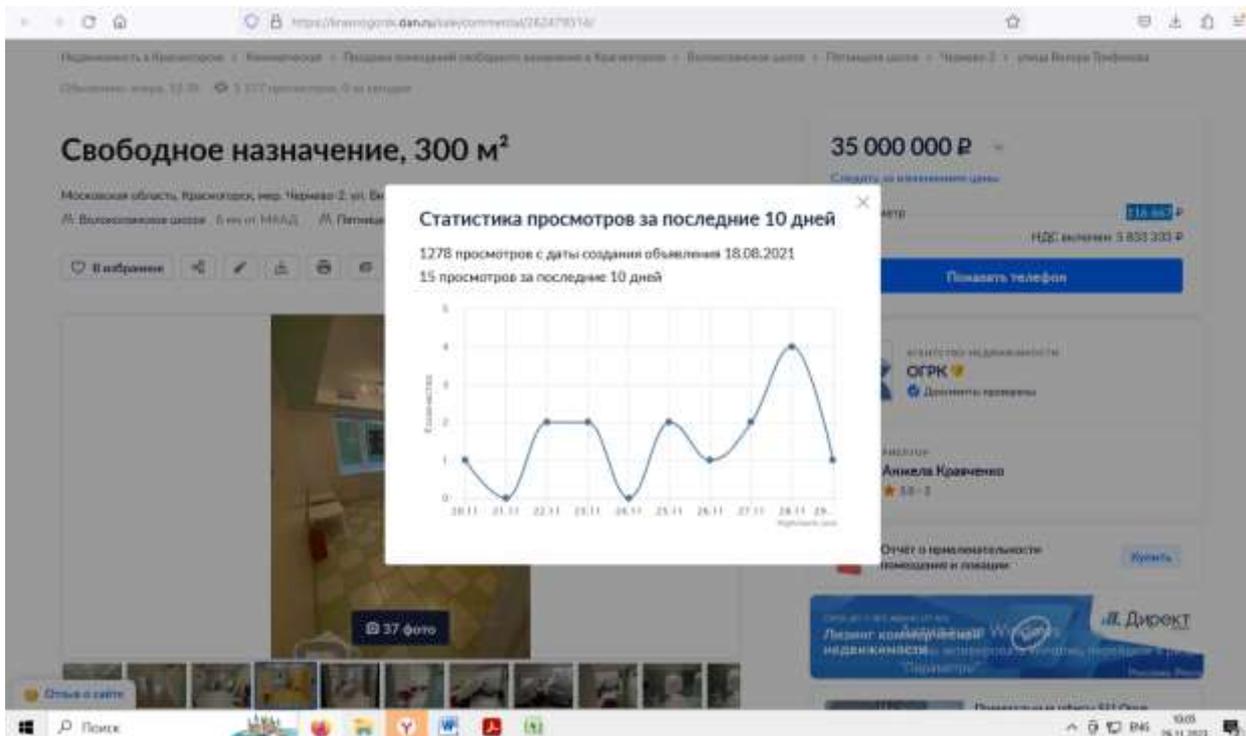
Реализуйте доход от продажи недвижимости

14,5%

Рейтинг в премиум NIK PRIDE



Аналог 2



https://www.moscow.realty.com/objects/263479314/

35 000 000 Р

Средняя за последние 12 месяцев

Цена за метр: 116 667 Р

Налог: НДС включен: 5 833 333 Р

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ОГРК

Документы проверены

МАНЕЖЕР Ангела Кравченко

★ 10 / 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Активация Windows

Приветствие офиса БЦ Омега

Новый проект в Бизнес-парке Пятого района. Сдается до 3%. Выгода до 100% от рынка.

300 м²

Этаж: 1 из 25

Помещение: Свободно

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
- Топки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р

Посмотреть пример отчёта

№ 340754. Продам Помещение свободного назначения (ПСН), 300 м² в г. Красногорск, ул. Вилора Трифонова, д.1 первая линия (выход на Волоколамское шоссе) в жилом доме. Помещение располагается - 1й (лестничная и входная группы) и 2й (основная площадь) этажи, отдельная входная группа с улицы, угол жилого дома, фасадная часть на улицу. 3 балкона (1 открытый, 2 застекленные).

https://www.moscow.realty.com/objects/263479314/

35 000 000 Р

Средняя за последние 12 месяцев

Цена за метр: 116 667 Р

Налог: НДС включен: 5 833 333 Р

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ОГРК

Документы проверены

МАНЕЖЕР Ангела Кравченко

★ 10 / 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Активация Windows

Приветствие офиса БЦ Омега

Новый проект в Бизнес-парке Пятого района. Сдается до 3%. Выгода до 100% от рынка.

300 м²

Этаж: 1 из 25

Помещение: Свободно

Трифонова, д.1 первая линия (выход на Волоколамское шоссе) в жилом доме. Помещение располагается - 1й (лестничная и входная группы) и 2й (основная площадь) этажи, отдельная входная группа с улицы, угол жилого дома, фасадная часть на улицу. 3 балкона (1 открытый, 2 застекленные).

Двухмерный ремонт. Кабинетная планировка - 10 кабинетов. Каждая комната с окнами (визитка, в пол). Есть лицензии на медицинские и косметологические услуги. 10 мокрых точек. С/у 4 (2 душевые, 2 туалетные комнаты). Мокрый точк 10. В каждом кабинете раковина с проточной водой. Оборудованная комната под кухню. Полы - плитка. Без перепланировок.

2 бойлера накопительных на 200 л (в случае отключения горячего водоснабжения). Электричество потребление - 25 кВт с возможностью увеличения мощности. Тепло и водоснабжение централизованно. Интернет. Пожарная сигнализация. Видеонаблюдение. Кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция.

60 м кв. с арендаторами с возможностью пролонгации.

Преимущества:

- рядом с ПСН огромный бесплатный паркинг.
- отдельный вход (без соседей)
- основной пешеходный трафик
- вокруг жилье микрорайоны г. Красногорска
- выезд сразу на Волоколамское шоссе (первая линия)

Коммунальные платежи в месяц:

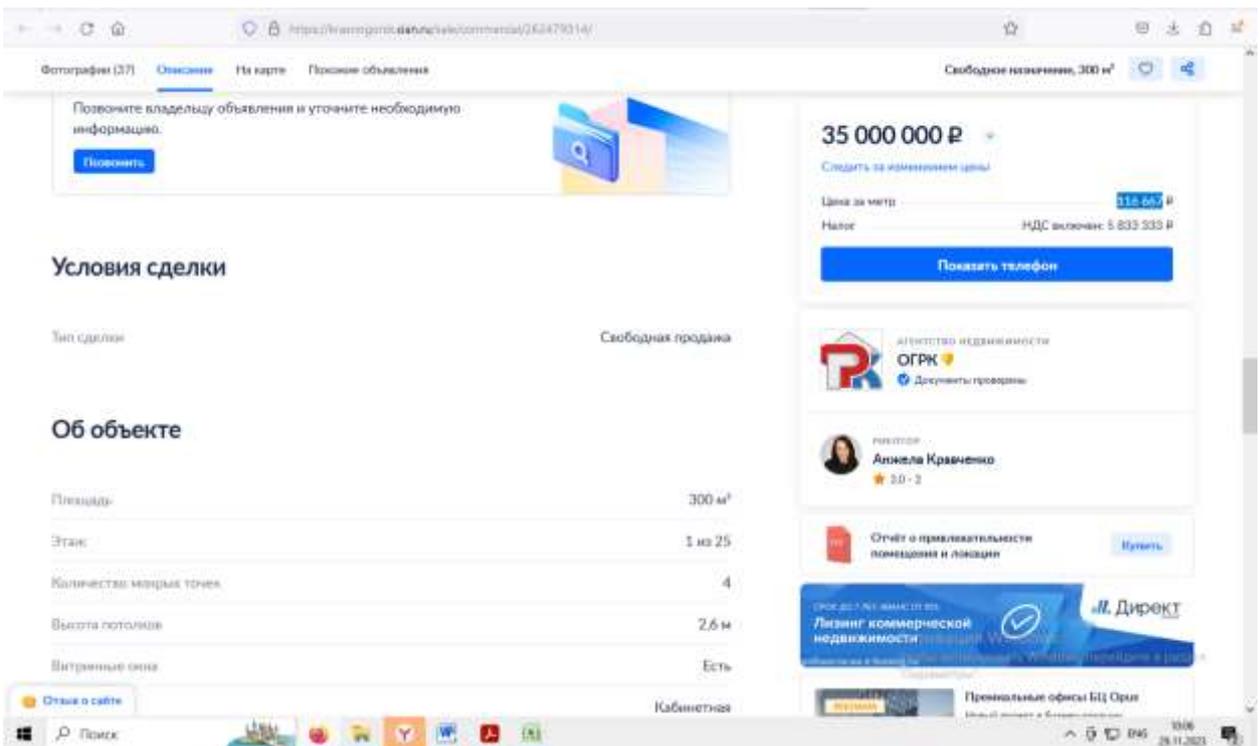
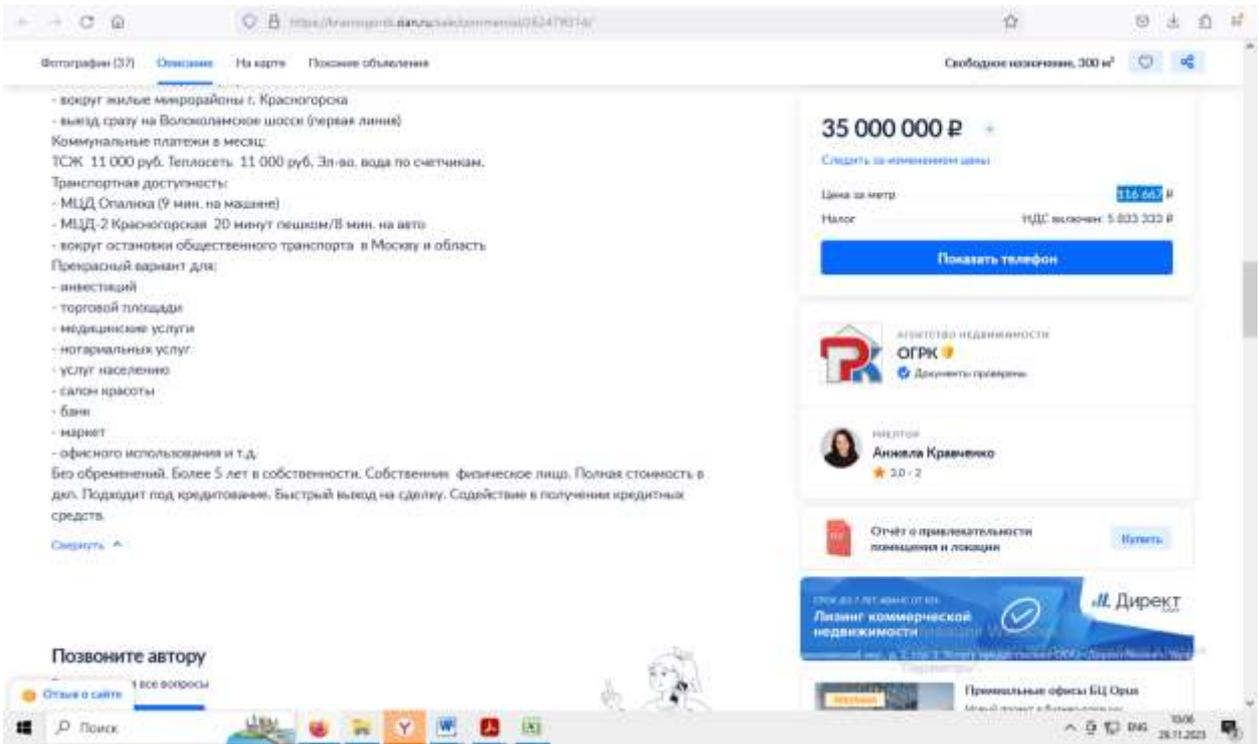
ТСЖ - 11 000 руб. Теплоноситель - 11 000 руб. Эл-во, вода по счетчикам.

Транспортная доступность:

- МЦД Опаловка (9 мин. на машине)
- МЦД-2 Красногорская - 20 минут пешком/в мин. на авто
- вокруг остановки общественного транспорта - в Москву и область

Прекрасный вариант для:

- инвестиций
- торговой площади



Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the website Cian.ru. The listing title is "Свободное назначение в торговом-деловом комплексе". A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup contains the following text: "70 просмотров с даты создания объявления 15.10.2023" (70 views since the date of the announcement creation 15.10.2023) and "12 просмотров за последние 10 дней" (12 views for the last 10 days). Below the text is a line graph showing the number of views per day from 20.11 to 28.11. The graph shows a peak of 4 views on 24.11 and a low of 0 views on 21.11 and 25.11. The y-axis is labeled "Взгляды" (Views) and ranges from 0 to 5. The x-axis is labeled "Дата просмотра" (Viewing date) and shows dates from 20.11 to 28.11.

Дата просмотра	Взгляды
20.11	2
21.11	0
22.11	1
23.11	0
24.11	4
25.11	0
26.11	1
27.11	0
28.11	1
29.11	3

The screenshot shows a real estate listing on the website Cian.ru. The listing title is "Свободное назначение, 215 м² в торговом-деловом комплексе «Парк Авеню»". The listing price is 19 900 000 руб. The listing includes a photo of an empty office space with a window and a door. The listing also includes a section for the seller, Olga Antonov, with a 5.0 rating and 3 reviews. The listing also includes a section for a 3-year deposit with a 14.5% interest rate.

Свободное назначение, 215 м²
в торговом-деловом комплексе «Парк Авеню»

Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул, 11А На карте

Митино 14 мин

Волжское шоссе 8 км от МКАД Новоркиноское шоссе 10 км от МКАД

19 900 000 руб

Следить за окончанием цены

Предложить свою цену

Например: 19 300 000

Цена за нетто 19 259 руб

Налог НДС включен: 3 216 666 руб

Показать телефон

Написать

Имя: Ольга Антонова

5,0 * 3 Доверять проверено

Отчёт о пригодности помещения и локации

Вклад на 3 года

Увеличить доход от продажи недвижимости

14,5%

10 фото

Площадь: 215 м²

Этаж: 3 на 5

Помещение: Свободно с мая 2023

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 RUB

Посмотреть пример отчёта

Продается помещение свободного назначения общей площадью 215 кв.м, в 8 км от МКАД по Волоколамскому шоссе, с.Красногорск, ул.Дачная, дом 11А. На 3-ем этаже ТДЦ Парк Авеню, выделено перегородками на 4 комнаты, коридор и зону ресепшн, сделан свежий ремонт, 4 мокрые точки, санузел. Два входа: один через центральный вход в деловой центр и дополнительно есть отдельный вход с улицы, через который можно попасть в помещение 24/7. Лифт, подземный гараж. Удобная локация, до ЖД станции Красногорская (легкое метро МЦД) 21.5 минут пешком, до метро Тушинская 15 минут на электричке. На данный момент помещение полностью сдано в аренду. Свободная продажа.

19 900 000 RUB

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 303 000

Цена за метр: 92 599 RUB

Налог: НДС включен 3 316 666 RUB

Показать телефон

Написать

Агент: Ольга Антонович

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

Регулярно в Ostbanking BP

Помещение для ритейла и бизнес-пространства делового района. Выгодная

Средний бюджет семьи по району

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 RUB

Посмотреть пример отчёта

Продается помещение свободного назначения общей площадью 215 кв.м, в 8 км от МКАД по Волоколамскому шоссе, с.Красногорск, ул.Дачная, дом 11А. На 3-ем этаже ТДЦ Парк Авеню. Помещение разделено перегородками на 4 комнаты, коридор и зону ресепшн, сделан свежий ремонт, 4 мокрые точки, санузел. Два входа: один через центральный вход в деловой центр и дополнительно есть отдельный вход с улицы, через который можно попасть в помещение 24/7. Лифт, подземный гараж. Удобная локация, до ЖД станции Красногорская (легкое метро МЦД) 21.5 минут пешком, до метро Тушинская 15 минут на электричке. На данный момент помещение полностью сдано в аренду. Свободная продажа.

Смотреть

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь
- Склад

Ещё: салон красоты, парикмахерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, медицинский центр, другие, ломбард, аптека, школа, коммерция, мастерская, авиа касса, арендный бизнес, детские товары, детский магазин, детский сад, детский центр, зубная поликлиника, интернет магазин.

19 900 000 RUB

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 303 000

Цена за метр: 92 599 RUB

Налог: НДС включен 3 316 666 RUB

Показать телефон

Написать

Агент: Ольга Антонович

Отчёт о привлекательности помещения и локации

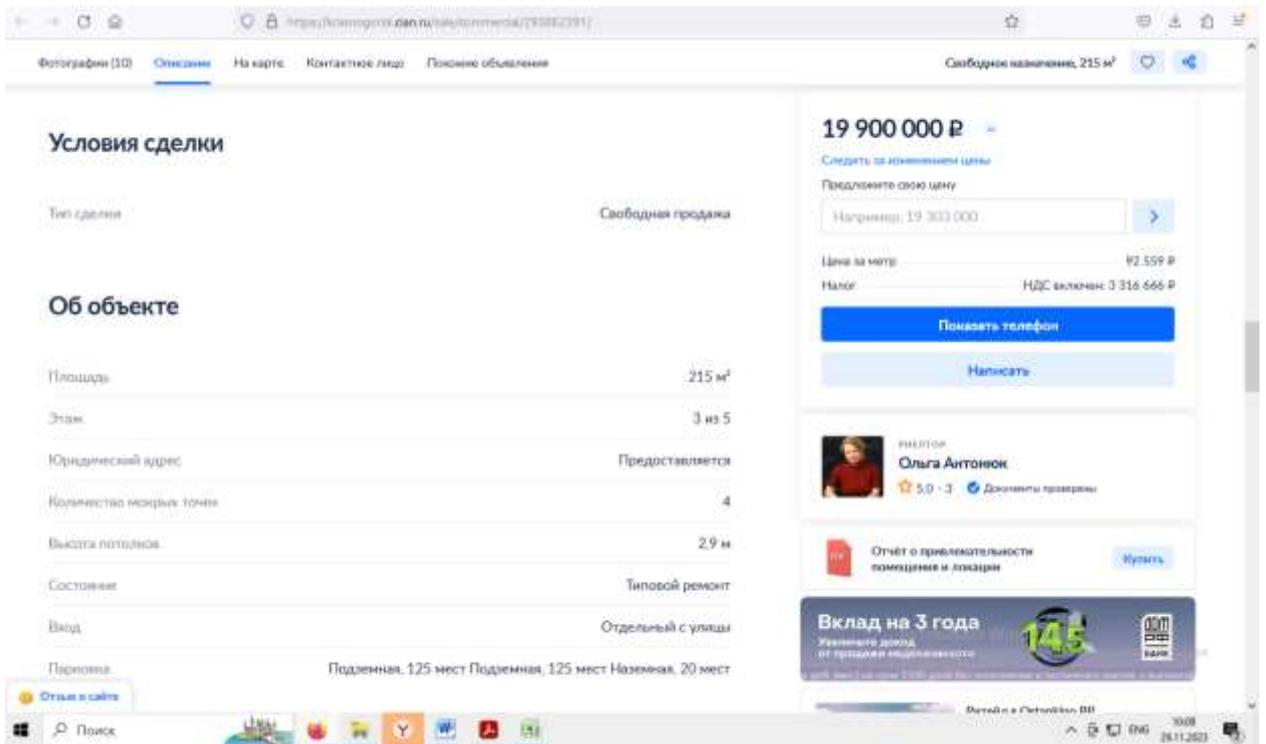
Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

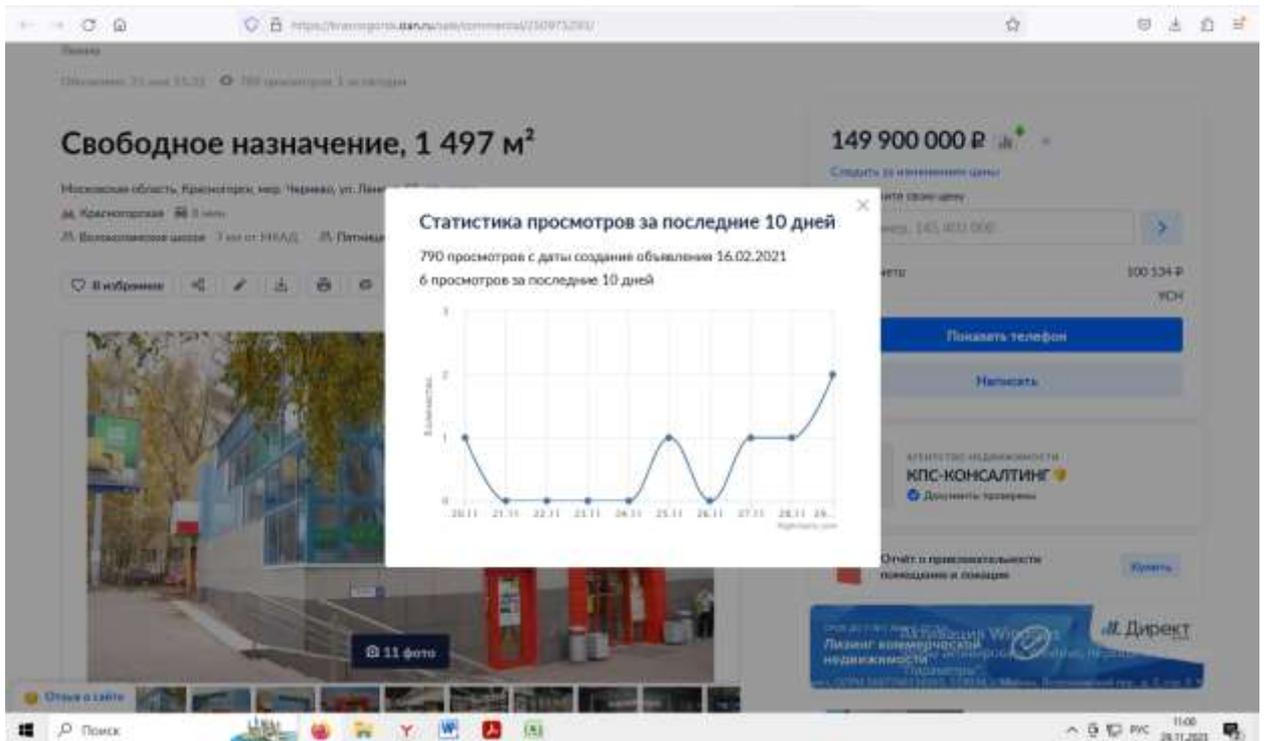
14.5%

Регулярно в Ostbanking BP

Помещение для ритейла и бизнес-пространства делового района. Выгодная



Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1



https://m.vk.com/realty/immobilnyy/250975293/

Объявление 21 ноя 15:33 799 просмотров 1 загрузка

Свободное назначение, 1 497 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Черное, ул. Ленина, 55 [На карте](#)

М Красногорская 8 мин
М Волоколамское шоссе 7 мин от МКАД М Пятницкое шоссе 8 мин от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Показать фото



11 фото

149 900 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 145 403 000

Цена за метр 100 134 ₽
Налог УСН

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КПС-КОНСАЛТИНГ
Документы проверены

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

Лизинг коммерческой недвижимости [М. Директ](#)

https://m.vk.com/realty/immobilnyy/250975293/

Площадь 1 497 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно с мая 2026

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 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продать по ДКП от юриста, свободного назначения общей площадью 1497 м², по ДКП от юриста. Первый этаж площадью 1169 м² сдан в долгосрочную аренду известной торговой сети. Площадь второго этажа 328 м². Помещение в отличном состоянии, имеет два отдельных входа с улицы, панорамное остекление, есть все городские коммуникации. Благоустроенная территория, парковочная зона. Объект расположен на одной из центральных улиц города Красногорск в густонаселенном районе с

Узнать больше

149 900 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 145 403 000

Цена за метр 100 134 ₽
Налог УСН

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КПС-КОНСАЛТИНГ
Документы проверены

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

Лизинг коммерческой недвижимости [М. Директ](#)

Ресторан в Ostankino BP
Помещение для работы в бизнес-пространстве делового района. Выгодная

Купить отчёт за 350 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

Продаем по ДКП от юриста, свободного назначения общей площадью 1497 м², по ДКП от юриста. Первый этаж площадью 1169 м² сдан в долгосрочную аренду известной торговой сети. Площади второго этажа 328 м². Помещение в отличном состоянии, имеет два отдельных входа с улицы, панорамное остекление, есть все городские коммуникации. Благоустроенная территория, парковочная зона. Объект расположен на одной из центральных улиц города Красногорска в густонаселенном районе с развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Удаленность от МКАД 10 км.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Торговая площадь.

Еще: торговое, пекарня, выпечка, банк, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, спортзал, медицинский центр, продукты магазин, стоматолог, детский клуб, детский магазин, интернет магазин, клиентский офис, кулинария, одежда, представительство

[Показать все](#)

149 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 403 000

Цена за метр 100 134 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости КПС-КОНСАЛТИНГ

Документы проверены

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

Лицензия на осуществление деятельности по оказанию услуг по оценке, рекламе и маркетингу

Лицензия на осуществление деятельности по оказанию услуг по оценке, рекламе и маркетингу

Рейтинг в Otsavki.ru

Позвоните для расчета и брони пространства делового района. Выгоднее

Фотографии (11) [Описание](#) [На карте](#) [Показать объявления](#) Свободное назначение, 1 497 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	1 497 м ²
Этаж	1 из 2
Мощность, кВт	165
Высота потолков	3,8 м
Внутренние окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

149 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 403 000

Цена за метр 100 134 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости КПС-КОНСАЛТИНГ

Документы проверены

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

Лицензия на осуществление деятельности по оказанию услуг по оценке, рекламе и маркетингу

Лицензия на осуществление деятельности по оказанию услуг по оценке, рекламе и маркетингу

Рейтинг в Otsavki.ru

Позвоните для расчета и брони пространства делового района. Выгоднее

Аналог 2

Обновлено 27 мая 00:01 • 158 просмотров • 0 за сегодня

Свободное назначение, 644 м²

Московская область, Красногорск, н/д. С/Ш, Железнодорожный проезд, 12. Не в катле

Пашинино 11 мин • Красногорская 11 мин • Павелецкая 11 мин
Волоколамское шоссе 3 км от МКАД • Новорижское шоссе 9 км от МКАД

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

159 просмотров с даты создания объявления 27.09.2023
26 просмотров за последние 10 дней

Дата	Взгляды
20.11	10
21.11	1
22.11	5
23.11	3
24.11	4
25.11	2
26.11	3
27.11	1
28.11	1

75 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Приложите свою цену

Наличие: 77 750 000

Цена за метр: 118 460 ₽

Налог: УСН

Показать телефон

Написать

Инвестор: Павел Кошелев
Документы прозрачны

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года
Увеличить доход от прибыли вкладываемости

14.5%
Рейтинг в ЭКО HIGH LIFE

Обновлено 27 мая 00:01 • 158 просмотров • 0 за сегодня

Свободное назначение, 644 м²

Московская область, Красногорск, н/д. С/Ш, Железнодорожный проезд, 12. Не в катле

Пашинино 11 мин • Красногорская 11 мин • Павелецкая 11 мин
Волоколамское шоссе 3 км от МКАД • Новорижское шоссе 9 км от МКАД

В избранное

Показать

75 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Приложите свою цену

Наличие: 77 750 000

Цена за метр: 118 460 ₽

Налог: УСН

Показать телефон

Написать

Инвестор: Павел Кошелев
Документы прозрачны

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года
Увеличить доход от прибыли вкладываемости

14.5%
Рейтинг в ЭКО HIGH LIFE

17 фото

Отзыв о сайте

Поиск

https://агентство.балла/запрос/properties/292048243/

Площадь: 644 м² Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Обхват 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 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

Павел, Помещение: с Сетевым Арендатором магазин Петеронка + Аптека Мелодия Здоровья. Общий Мал 700000. Надежный долгосрочный Арендатор, со стабильным Доходом. Район развитая Инфраструктура. Соседи Почта Россия, Магазин Краснобелое. Густо заселенный район. Пешая доступность до МЦД Павшино.

75 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 72 750 000

Цена за метр 116 460 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТОР Павел Кошелев  Документы проверены

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

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

ИПТ ЕДИН

Решить в ЖСК HIGH LIFE

Решить в премиальном жилом комплексе

Торговое помещение от 90.2 м². Следит до

https://агентство.балла/запрос/properties/292048243/

Фотографии (17) Описание На карте Контактные лица Похожие объявления

Свободное нежилое, 644 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь:	644 м ²
Этаж:	1 из 5
Количество мокрая точка:	4
Мощность, кВт:	100
Высота потолка:	4 м
Витринные окна:	Есть
Состояние:	Типовой ремонт
Вход:	Отдельный с улицы

75 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 72 750 000

Цена за метр 116 460 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТОР Павел Кошелев  Документы проверены

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

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

ИПТ ЕДИН

Решить в ЖСК HIGH LIFE

Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing for a commercial area of 952 m² in a building on Ciolkovskogo St. The price is 110,000,000 RUB. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup contains the following information:

- 37 просмотров с даты создания объявления 12.11.2023
- 26 просмотров за последние 10 дней

The popup also features a line graph showing the number of views per day from 20.11 to 28.11.2023. The y-axis is labeled "Просмотры" (Views) and ranges from 0 to 15. The x-axis is labeled "Дата просмотра" (Viewing date) and shows dates from 20.11 to 28.11.2023. The graph shows a peak of approximately 12 views on 27.11.2023.

This screenshot shows the same real estate listing page, but with a price input form on the right side. The form is titled "Предложите свою цену" (Propose your price) and includes the following fields and buttons:

- Input field: "Например, 104 700 000"
- Button: "Пожалуйста, выберите цену"
- Text: "Цена за метр: 115 547 Р"
- Text: "Налог: УСН"
- Buttons: "Пожалуйста, выберите цену", "Написать"
- Text: "Новая цена, пока пользователь в сети"
- Text: "Агентство недвижимости: Малина Проперти"
- Text: "Документы проверены"
- Text: "Отчет о привлекательности помещения и локации"
- Text: "Купить"
- Text: "Вклад на 3 года"
- Text: "Защитите deposit от потери подлинности"
- Text: "145"
- Text: "DUT"

https://avito.ru/realty/.../294962791/

Площадь: 952 м² | Этаж: 1 из 2 | Планировка: Свободно

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](#)

Продана здание общей площадью 952,9 м² в г. Красногорск, микрорайон Райцентр, ул. Циолковского, д. 6 (20 минут транспортом от метро Патнищое шоссе). 1-я линия домов.

Трёхэтажное здание с подвалом (мансарда, первый этаж, второй этаж, подвал), открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 2,7 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 40 кВт. Состояние помещения за выездом арендатора. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

Ранее располагался банк. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Хорошая транспортная доступность. Рядом остановка общественного транспорта, в 15 минутах ходьбы станция МЦД "Павшино".

Стоимость продажи 110 000 000 рублей. Без комиссии.

[Связаться](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) | [Мобильный номер](#) | [Хочу посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

110 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 106 700 000

Цена за метр: 115 547 Р

Налог: УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости **Малина Проперти**

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

Вклад на 3 года **14.5%**

Офис в ЦАО от 395 000 Р/м²

https://avito.ru/realty/.../294962791/

Продана здание общей площадью 952,9 м² в г. Красногорск, микрорайон Райцентр, ул. Циолковского, д. 6 (20 минут транспортом от метро Патнищое шоссе). 1-я линия домов.

Трёхэтажное здание с подвалом (мансарда, первый этаж, второй этаж, подвал), открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 2,7 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 40 кВт. Состояние помещения за выездом арендатора. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

Ранее располагался банк. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Хорошая транспортная доступность. Рядом остановка общественного транспорта, в 15 минутах ходьбы станция МЦД "Павшино".

Стоимость продажи 110 000 000 рублей. Без комиссии.

[Связаться](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) | [Мобильный номер](#) | [Хочу посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

110 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 106 700 000

Цена за метр: 115 547 Р

Налог: УСН

[Показать телефон](#)

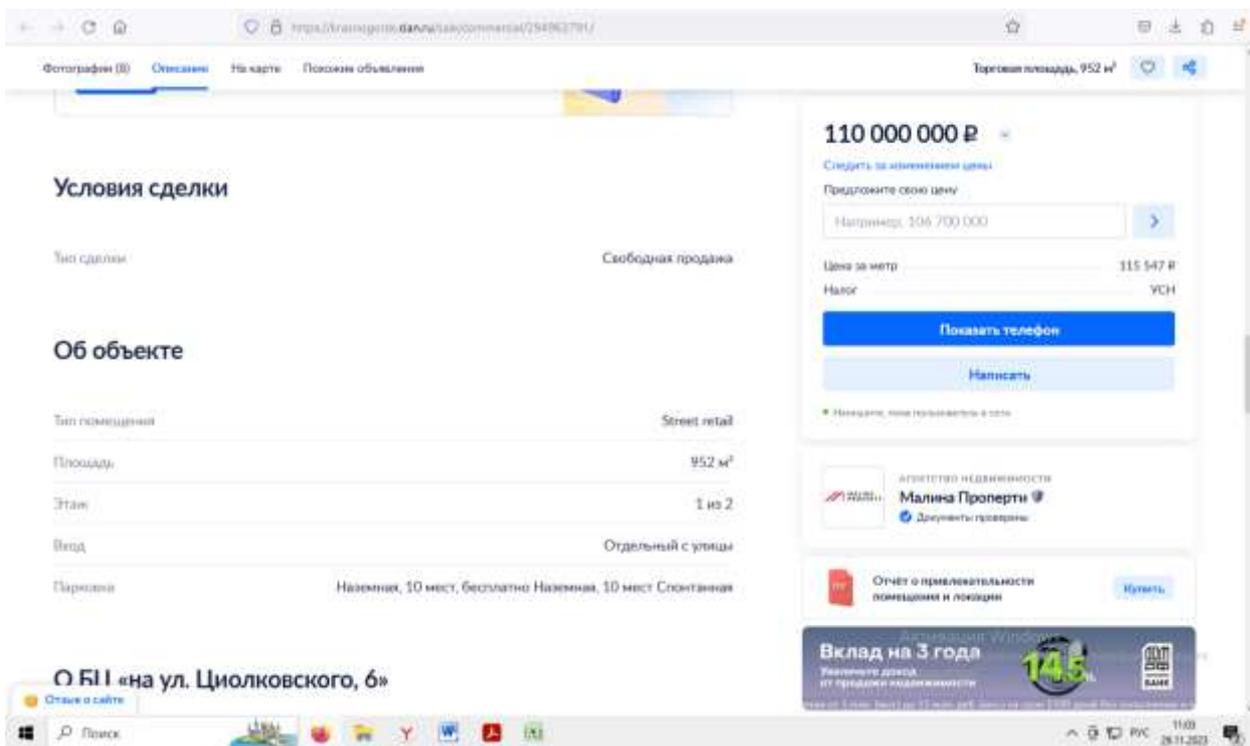
[Написать](#)

Агентство недвижимости **Малина Проперти**

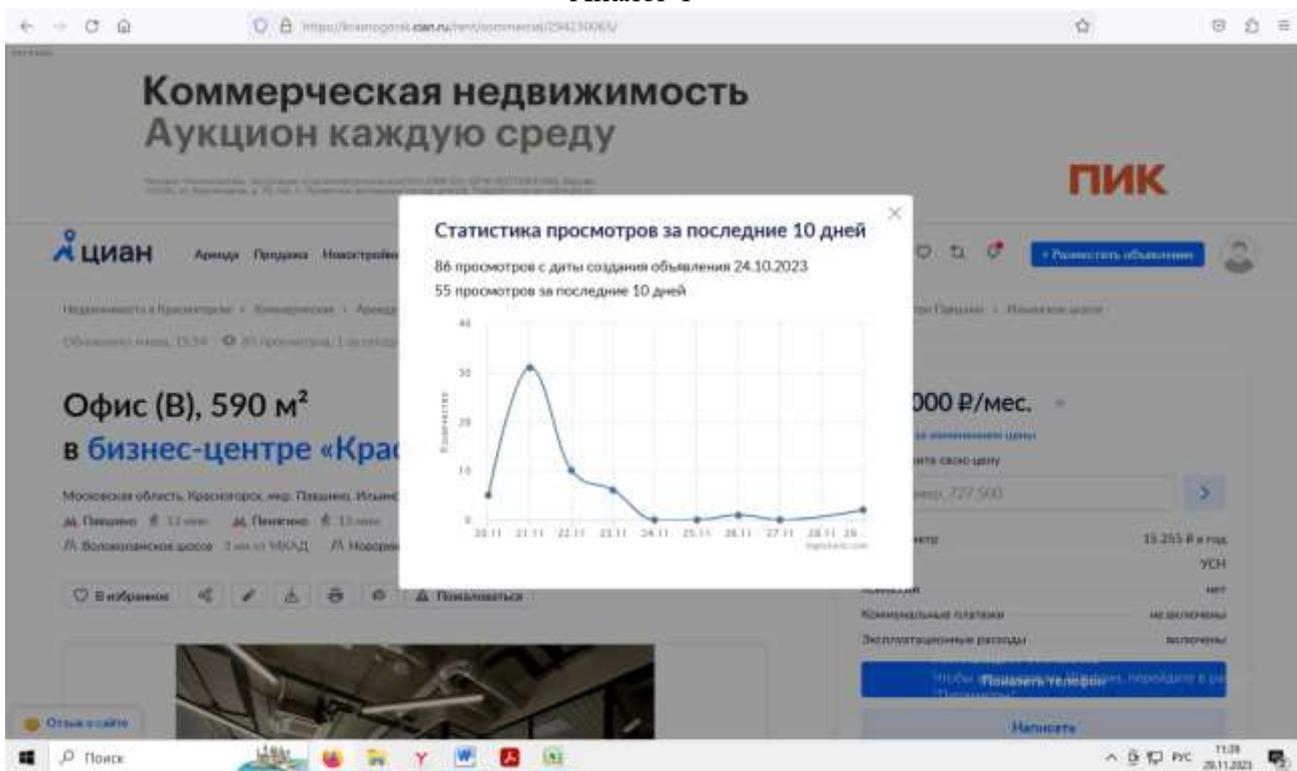
Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Вклад на 3 года **14.5%**

Офис в ЦАО от 395 000 Р/м²



Сканы страниц аренды Аналогов
Аналог 1



Обновлено вчера, 13:04 • 10 просмотров, 1 в избранном

Офис (В), 590 м² в бизнес-центре «Красногорск Плаза»

Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Иллевское ш., 2а [На карте](#)

[Павшино](#) ↑ 12 мин. [Пенатино](#) ↑ 13 мин. [Митино](#) ↓ 10 мин.
[Волоколамское шоссе](#) 1 км от МКАД [Ивановское шоссе](#) 9 км от МКАД

[В избранном](#) [Избранное](#) [Показать](#)



28 фото

[Отзыв о сайте](#)

750 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [>](#)

Цена за метр: 15 255 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

[Позвать телефон](#)
[Написать](#)

Агентство недвижимости
Ватцеловы
Документы проверены

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

Вклад на 3 года
Увеличьте доход **14.5%**

Плщадь: 590 м² [Этажи: 9](#) [Помещение: Свободно](#)

История: [В](#)

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
- Тонна притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Впервые сдается достойный офисный блок с абсолютно новым ремонтом на 2 этаже, окна открываются, возможен круглосуточный доступ. Возможна меблировка офиса - обсуждается. У здания удобная локация, несколько интернет провайдеров. В офисе прекрасная планировка: много функциональных кабинетов, просторная кухня, переговорная, ресепшен и фойе, домофон, гаддерборная, ванная и даже душевая.

[Отзыв о сайте](#) [анулы и даже душевая.](#)

750 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [>](#)

Цена за метр: 15 255 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

[Позвать телефон](#)
[Написать](#)

Агентство недвижимости
Ватцеловы
Документы проверены

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

Вклад на 3 года
Увеличьте доход от покупки недвижимости **14.5%**

Фотографии (28) [Описание](#) [На карте](#) [Последние объявления](#) Офис, 590 м²

открыта видимость. Доступная мебель, малый андалманты, плавленый пластик на стенах, стены открываются, возможен круглосуточный доступ. Возможна меблировка офиса - обсуждается. У здания удобная локация, несколько интернет провайдеров. В офисе прекрасная планировка: много функциональных кабинетов, просторная кухня, переговорная, ресепшн и фойе, домофон, гардеробная, серверная, санузлы и даже душевая.

УСН, оплачивается первый месяц + депозит, предоставление юр. адреса возможно по договоренности, рекламные возможности на фасаде.

Динамично застраивающийся район, рядом автобусные остановки, н/д станция Павшино в 10 минутах пешком, до МКАД и Новорижского шоссе по 3 км, ветка легкого метро МЦД-2 в шаговой доступности (станции Пенягино и Павшино). Есть платный подземный паркинг, охраняемая наземная стоянка, бесплатная спонсорная парковка, подробности по телефону

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Осталось вопросы по объявлению?

Открыть с сайта

Почему владельцу объявления и уточните необходимую инф.

Почка

750 000 руб/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 727 500

Цена за метр: 15 255 руб в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Ватлецовы**  [Документы проверены](#)

Отчет о пригодности помещений и объектов

Чтобы देखать отчеты Windows, нажмите в раскрывающемся меню

[Меню](#)

Вклад на 3 года

11:40 26.11.2023

Фотографии (28) [Описание](#) [На карте](#) [Последние объявления](#) Офис, 590 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	750 000 руб
Предполагаемая дата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет

Об объекте

Площадь	590 м²
Этаж	2 из 9
Юридический адрес	Предоставляется
	Нет

Открыть с сайта

Почка

750 000 руб/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 727 500

Цена за метр: 15 255 руб в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Ватлецовы**  [Документы проверены](#)

Отчет о пригодности помещений и объектов

Чтобы देखать отчеты Windows, нажмите в раскрывающемся меню

[Меню](#)

Вклад на 3 года

11:40 26.11.2023

Об объекте

Площадь	590 м²
Этаж	2 из 9
Юридический адрес	Предоставляется
Мебель	Нет
Количество оконных точек	3
Высота потолков	3.9 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная Наземная, 250 мест

750 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 727 500

Цена за метр: 13 255 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости Ватлецовы

Документы проверены

Отчёт о правдивости помещения и площади

Вклад на 3 года

Аналог 2

Коммерческая недвижимость
Аукцион каждую среду

ПИК

Статистика просмотров за последние 10 дней

48 просмотров с даты создания объявления 26.04.2023

5 просмотров за последние 10 дней

Офис, 690 м²

Милославская область, Православный районский округ, Билибинский район, д. Красноторская

Обновлено: 16 мая, 12:24 • 47 просмотров, 1 закладка

Офис, 690 м²

Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул. Центральная, с/20 [На карте](#)

Красногорская 17 мин Платцево 5 мин Пенягино 6 мин
 Новорижское шоссе 3 км от МКАД Волоколамское шоссе 6 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Показать



14 фото

690 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 669 200

Цена за метр: 12 000 ₽ в год
 Налог: УСН
 Комиссии: нет
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: включены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ИНЖЕЛОР
Олег Волков
 Документы проверены

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

Вклад на 3 года [Увеличить доход](#)

690 м² 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
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [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 охраняемой территории производственно-складского комплекса (1-я линия Новорижского шоссе). Электрощитовая, интернет, лифты, предоставление юридического адреса, охрана здания, бесплатные парковочные места, кафе-столовая, автобусная остановка в 5 минутах ходьбы. Собственник может сделать ремонт и ровну по желанию арендатора. Удобный подъезд с Новорижского и Ильинского шоссе. Арендная 3 рублей в месяц за кв. м. Оперативный показ. Олег. СМОТРИ ФОТО

690 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

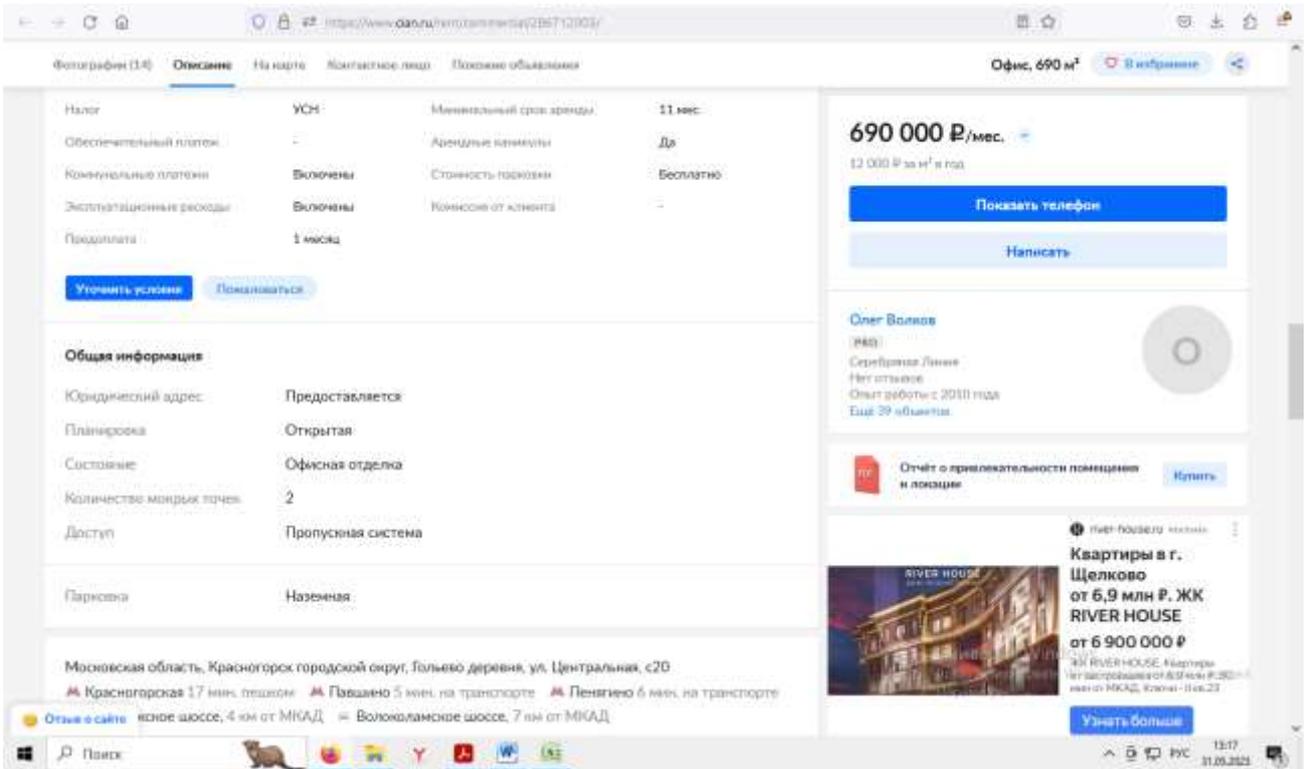
12 000 ₽ за м² в год
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

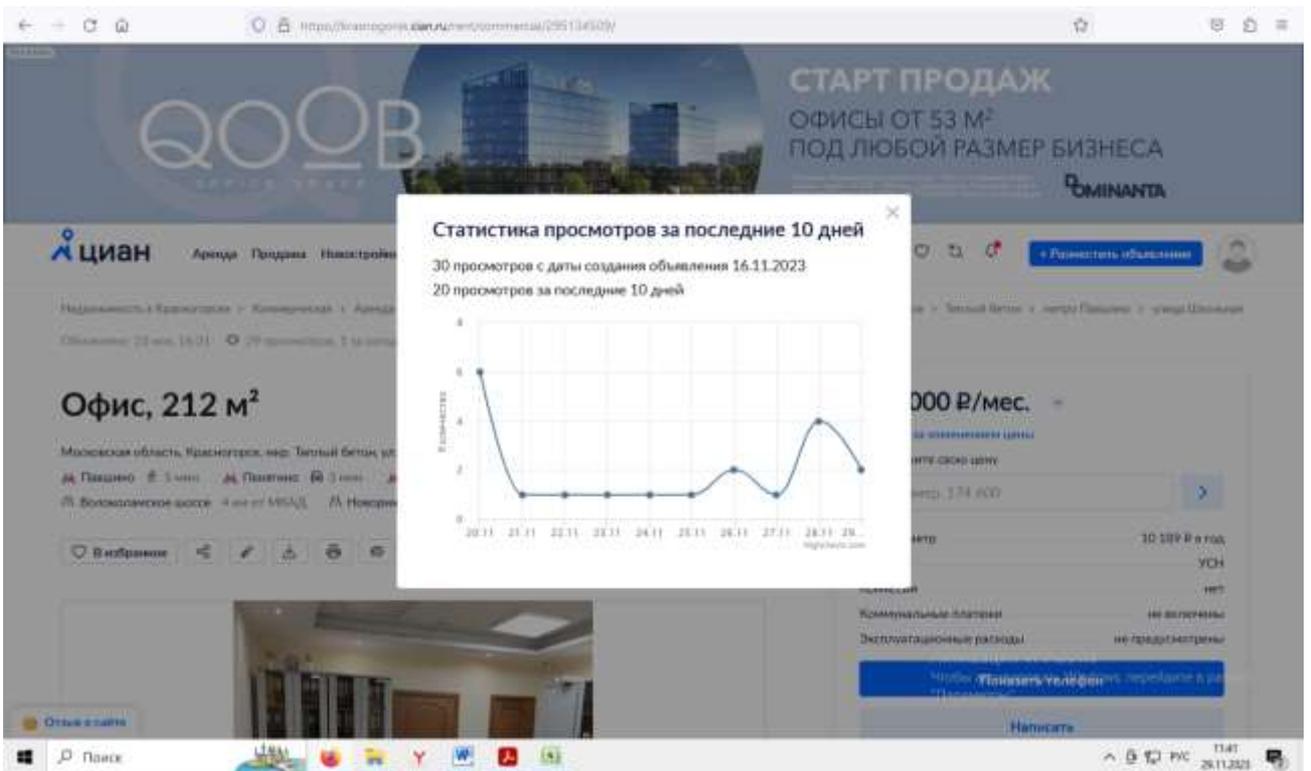
Олег Волков
 #80
 Серебряная Линия
 Нет отъезда
 Опыт работы с 2010 года
 Билл 39 объектов

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

Квартиры в г. Щелково от 6,9 млн ₽. ЖК RIVER HOUSE от 6 900 000 ₽



Аналог 3



Обновлено 23 ноя, 16:31 • 29 комментариев, 1 за сегодня

Офис, 212 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Тёплый бетон, ул. Шедьных, 1. На карте

Пашино ↑ 5 мин. Пенягино → 3 мин. Красногорское → 6 мин.
Волоколамское шоссе 4 км от МКАД. Наворинское шоссе 8 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать



27 фото

180 000 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр: 10 189 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 2564896

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года
Увеличьте доход

Площадь: 212 м² | Этажей: 12 | Парковка: 3 места

Помещение: Свободно

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 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Офисное помещение 212 кв.м. от собственника. В пяти минуте ходьбы от МЦД-2 Пашино. Хорошая транспортная доступность. Состояние помещений свежий косметический ремонт. Арендная плата 850 рублей в месяц за кв.м., 180 000 рублей залог. Все помещения кондиционированы. Есть пожарная сигнализация, охранная сигнализация, современная система безопасности контроля доступа. Видеонаблюдение внутренняя и наружная. Кованые решетки на оконных проемах. В цену не входит; затраты на электричество, вода и водоотведение. Интернет (прямой договор арендатора с

180 000 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр: 10 189 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 2564896

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года
Увеличьте доход от продаж недвижимости

Офисное помещение 212 кв.м. от собственника. В пяти минутах ходьбы от МЦД-2 Павшино. Хорошая транспортная доступность. Состояние помещений: свежий косметический ремонт. Арендная плата 850 рублей в месяц за кв.м., 180 000 рублей залог, Все помещения кондиционированы. Есть пожарная сигнализация, охранная сигнализация, современная система безопасности контроля доступа. Видеонаблюдение внутренняя и наружная. Кованые решетки на оконных проемах. В цену не входит: затраты на электричество, вода и водоотведение, Интернет (прямой договор арендатора с провайдером). Платная парковка 3000 р. месяц машина место в 100 метрах от офиса. Оперативный показ в любое удобное время. ПРОСЬБА РИЭЛТОРОВ НЕ БЕСПОКОИТЬ.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

[Отзыв о сайте](#) [Владельцу объявления и уточните необходимую](#)

180 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр: 10 189 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 2564896

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

Вклад на 3 года
Увеличьте доход от продажи недвижимости
14.5%
100 000 000 руб. до 31 декабря 2023 года. Подробнее

Фотографии (27) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожаловаться](#)

Офис, 212 м²

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Стоимость парковки	Бесплатно

Об объекте

Площадь	212 м²
Этаж	2 из 12
Юридический адрес	Предоставляется
Мебель	Есть

180 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр: 10 189 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

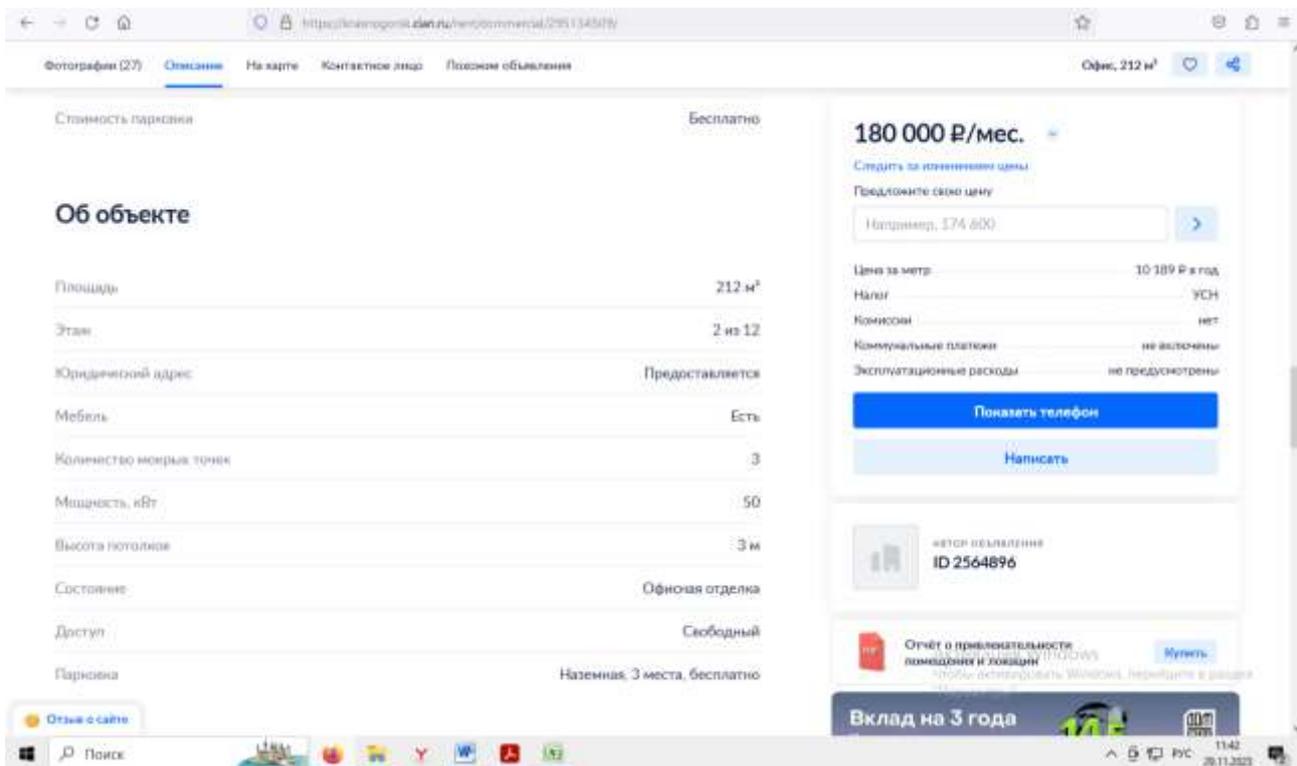
[Показать телефон](#)

[Написать](#)

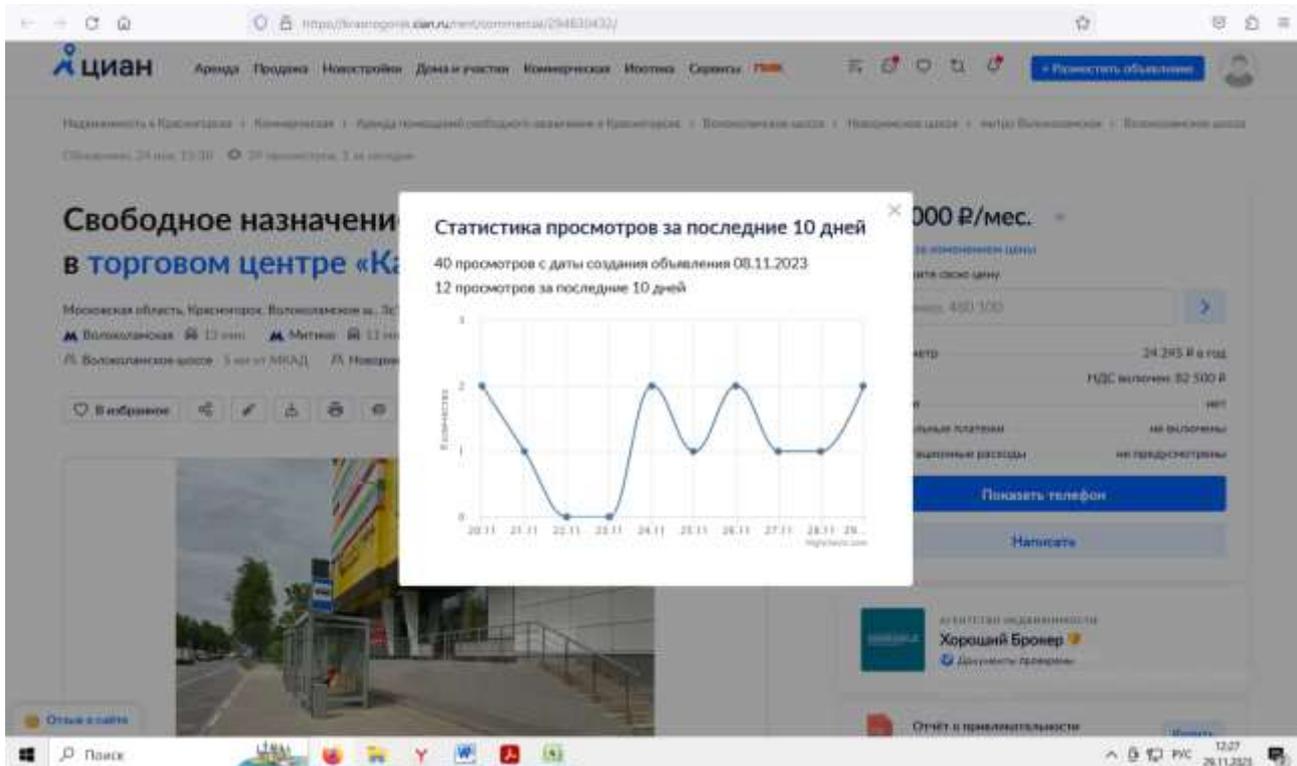
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 2564896

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

Вклад на 3 года
Увеличьте доход от продажи недвижимости
14.5%
100 000 000 руб. до 31 декабря 2023 года. Подробнее



Сканы страниц аренды Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1



циан | Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы | ГИС | + Разместить объявление

Назначение в Красногорске > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Красногорске > Волоколамское шоссе > Новорязанское шоссе > метро Волоколамская > Волоколамское шоссе

Объявление 24 ноя, 13:30 | 29 просмотров, 1 из сохраненных

Свободное назначение, 245 м² в торговом центре «Карамель»

Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1 1/4 этаж

Волоколамская 13 мин | Метно 11 мин

Волоколамское шоссе 5 км от МКАД | Новорязанское шоссе 8 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать



Отзыв с сайта

495 000 Р/мес. | Следить за изменением цены | Предложить свою цену | Пример: 400 100

Цена за метр: 24 245 Р в год
Налог: НДС включен: 82 500 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон | Написать

Хороший Брокер | Агентство недвижимости | Проверенные документы | Проверка документов | Честная стоимость | Проверка документов | Проверка документов

Отчёт о привлекательности

4 фото

Площадь: 245 м² | Этаж: 1 из 4 | Назначение: Свободно

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 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. Идеально под общепит и магазины, находится на первом этаже ТЦ Карамель.

Отзыв с сайта | 245 метров - раньше располагался общепит. Идеально под общепит и магазины.

495 000 Р/мес. | Следить за изменением цены | Предложить свою цену | Пример: 400 100

Цена за метр: 24 245 Р в год
Налог: НДС включен: 82 500 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон | Написать

Хороший Брокер | Агентство недвижимости | Проверенные документы | Проверка документов | Честная стоимость | Проверка документов | Проверка документов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года | Увеличьте доход от продажи недвижимости | 14.5% | Сбербанк

https://www.avito.ru/.../294630432/

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

495 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 400 100

Цена за метр: 24 245 Р в год
 Налог: НДС включен: 82 500 Р
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Агентство недвижимости
Хороший Брокер
 Документы проверены

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

Вклад на 3 года
 Увеличьте доход от депозита и надежности

14.5%
 Сбербанк

Сдается помещение свободного назначения Идеально под общепит и магазины , находится на первом этаже ТЦ Карамель.
 Общая площадь 245 метров . Ранее располагался общепит Идеально под общепит и магазины.
 Уже готовые системы : Система вентиляции и кондиционирования, холодильные камеры, спец. канализация , подвод силовых кабелей и электрические щитовые .
 Димосудаление и система пожаротушения , туалетные комнаты . Имеется три входа с улицы , главный , разгрузочный и ТЦ . Звоните , все расскажем и покажем ! Номер в базе: J4783

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Отзыв с сайта [Связаться](#)

Поиск

Фотографии (4) Описание На карте Последние объявления

Свободное назначение, 245 м²

495 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 400 100

Цена за метр: 24 245 Р в год
 Налог: НДС включен: 82 500 Р
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Агентство недвижимости
Хороший Брокер
 Документы проверены

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

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от депозита и надежности

14.5%
 Сбербанк

Условия аренды

Срок аренды:	Длительный
--------------	------------

Об объекте

Площадь:	245 м²
Этаж:	1 из 4
Высота потолков:	3,7 м
Парковка:	Наземная, 120 мест Наземная, 120 мест

О ТЦ «Карамель»

2013 Тип здания: Торговый центр

https://kmskorpus.dan.ru/immobiliya/294531432/

Фотографии (4) **Описание** На карте Показано объявлений

О ТЦ «Карамель»

Год постройки	2013	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	7 034,5 м ²
Лифты	1	Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Центральное	Отопление	Центральное
Система пожаротушения	Сигнализация		

[Подробнее о ТЦ](#)

Фотографии торгового-центра

495 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 400 100

Цена за метр 24 245 Р в год

Налог НДС включен: 82 500 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Хороший Бронер

Отчет о правильности помещения и площади

Вклад на 3 года

Аналог 2

https://kmskorpus.dan.ru/immobiliya/257426281/

Объявление: 27 лет, 34 711 м² 207 помещений, 3 м в высоту

Торговая площадь, 28 м² в торговом центре «Изумрудный (Корпус 1)»

Московская область, Истринский район, Черныш-2, Сигнал, д. Опалка, 37 км от Красногорск, 12 км от Волоколамское шоссе, 9 км от МКАД, 14 Петлинка

В избранном

3 фото

Статистика просмотров за последние 10 дней

858 просмотров с даты создания объявления 24.07.2020

20 просмотров за последние 10 дней

55 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 300

Цена за метр 23 572 Р в год

Налог НДС включен: 72 500 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Роман Мухоморов

Отчет о правильности помещения и площади

Вклад на 3 года

Торговая площадь, 28 м²
в торговом центре «Изумрудный (Корпус 1)»

Московская область, Красногорск, пер. Черныш-З, Светлая ул., ЗАС [На карте](#)
От центра: 37 мин. | Красногорск: 42 мин.
Волоколамское шоссе: 7 км от МКАД | Петшиное шоссе: 10 км от МКАД

55 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену: [>](#)

Цена за метр: 22 572 Р в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Роман Мухортов
Документы проверены

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

Вклад на 3 года
Увеличьте доход от продажи недвижимости

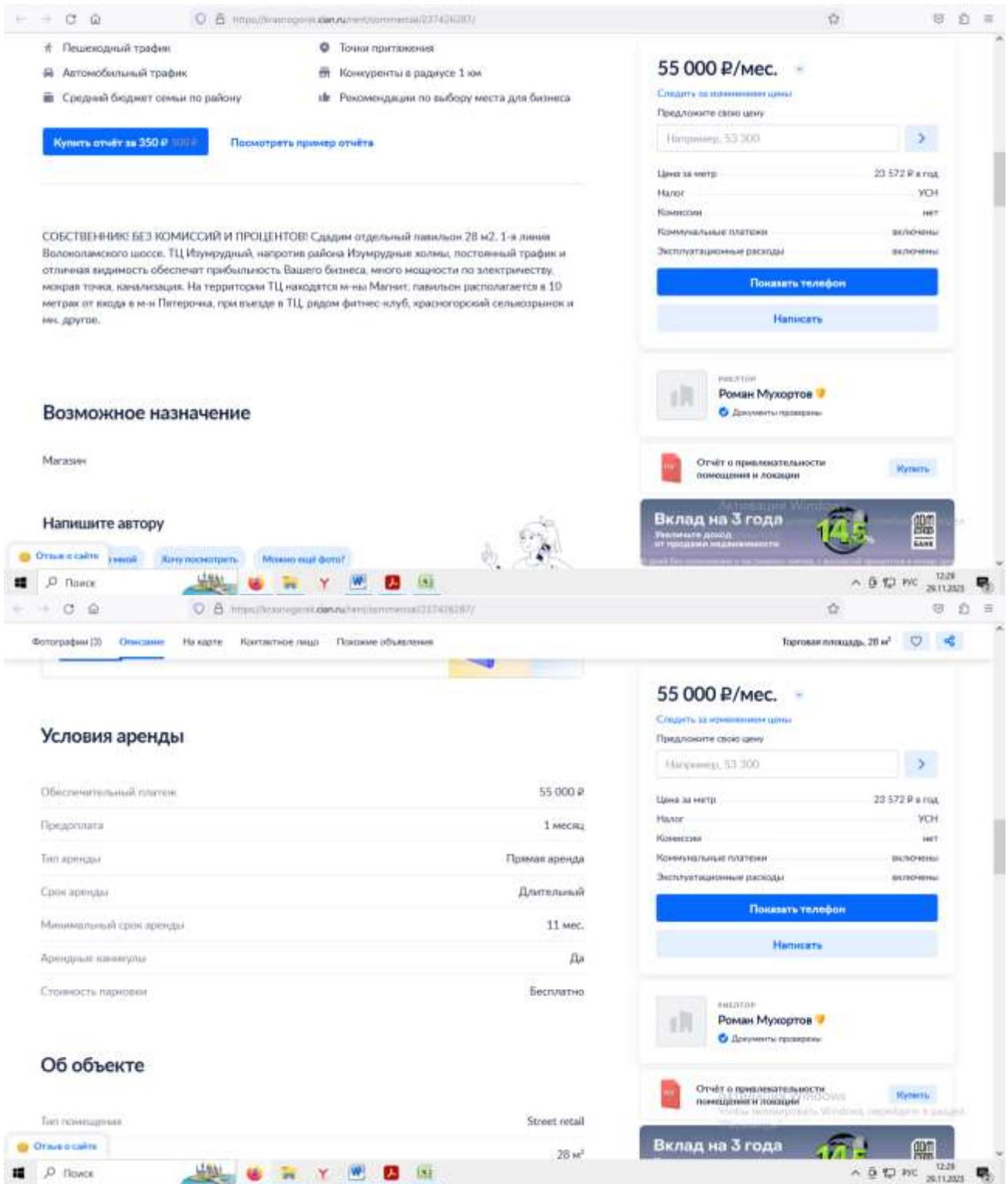
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

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 350 000 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

СОБСТВЕННИКИ БЕЗ КОМИССИЙ И ПРОЦЕНТОВ! Сдаем отдельный павильон 28 м². 1-я линия Волоколамского шоссе, ТЦ Изумрудный, напротив района Изумрудные холмы, постоянный трафик и замолг обеспечат прибыльность Вашего бизнеса, много мощности по электричеству.



Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	28 м²
Этаж	1 из 2
Внутренний двор	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество торговых точек	1
Мощность, кВт	30
Парковка	Наземная, 110 мест, бесплатно Наземная, 110 мест

55 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 53 000

Цена за метр — 20 572 Р в год

Налог — УСН

Комиссия — нет

Коммунальные платежи — включены

Эксплуатационные расходы — включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости
Роман Мухоморов
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и ходовости
Почему выгодно арендовать Windows, парковка и район?

Вклад на 3 года

Аналог 3

Свободное назначение, 233,7 м²

410 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 397 700

Цена за метр — 21 053 Р в год

НДС на включен

Коммунальные платежи — не включены

Эксплуатационные расходы — не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости
ДОМОФОН
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и ходовости

Вклад на 3 года

Статистика просмотров за последние 10 дней

151 просмотр с даты создания объявления 02.11.2023

60 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
20.11	10
21.11	5
22.11	15
23.11	8
24.11	8
25.11	8
26.11	3
27.11	5
28.11	3
29.11	4

Карбышева

Обновлено: 23 мая, 20:58 • 150 просмотров, 2 закладки

Свободное назначение, 233,7 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Карбышева, 19А. [На карте](#)

Красногорская 7 мин • Опалка 7 мин • Пензское 8 мин

Волоколамское шоссе 9 мин от МКАД • Пятинское шоссе 9 мин от МКАД

В избранное • Поделиться • Показать

17 фото

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- 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 отчет за 350 руб. • Посмотреть пример отчета

Сдается нежилое помещение с внутренней отделкой общей площадью 233,7 м², находящееся на 1-ом этаже в 2-х этажном торгово-офисном центре по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Карбышева, д. 19А, Мкр. Чернево-1.

Вокруг жилой сектор. Большой пешеходный и автомобильный трафик. В торгово-офисном центре расположены: супермаркет Дикси, аптека, почта России, нотариус и другие организации.

Узнать больше • Отчет о сайте

410 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 397 700

Цена за метр: 21 053 руб./год

Налог: НДС не вычтен

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

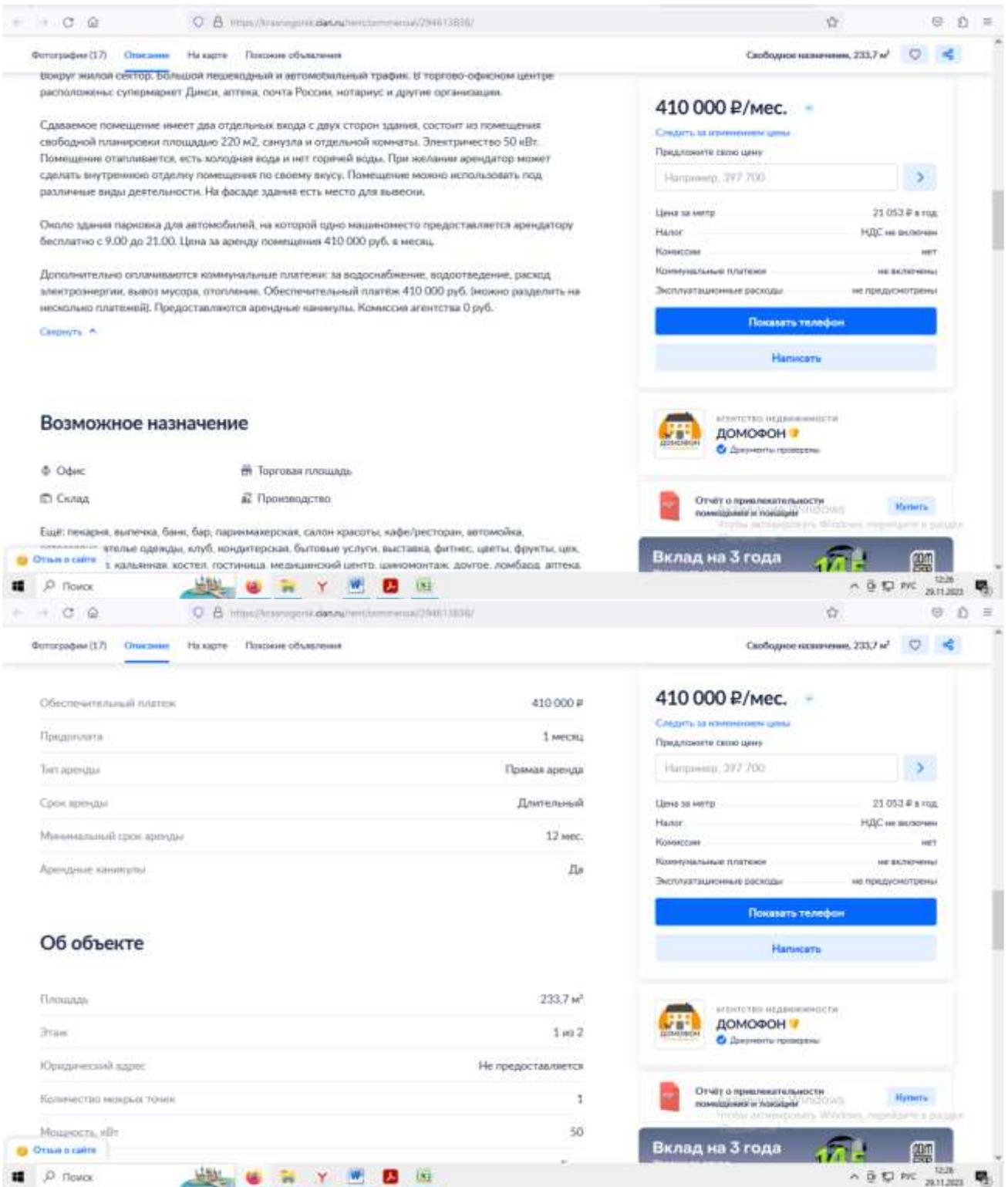
Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости ДОМОФОН

Отчет о привлекательности помещения и локации

Вклад на 3 года



https://domofon.ru/objekt/294613838/

Фотографии (17) Описание На карте Похожие объявления Свободное назначение, 233,7 м²

Минимальный срок аренды 12 мес.

Арендные каникулы Да

Об объекте

Площадь 233,7 м²

Этаж 1 из 2

Юридический адрес Не предоставляется

Количество точек доступа 1

Мощность, кВт 50

Вытринные окна Есть

Состояние Типовой ремонт

Вид Отдельный с улицы

410 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 397 700

Цена за нетто 21 053 ₽ в год

Налог НДС не включен

Комиссия нет

Контрактные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ДОМОФОН**
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещений и помещений
Чтобы использовать 3D-обзор, пожалуйста, введите адрес

[Путь](#)

Вклад на 3 года

10:27 25.11.2023

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТОВ
КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТА

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.22.064.0001>

Выпуск 122 - январь 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Данные не предназначены для совместного использования с данными серии «Справочник оценщика»

2 Строительно-монтажные работы	БЕЗ НДС							
	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Ивановская область	Нижегородская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472	
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0196	1,0232	
Февраль 2022	1,0480	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470	
Март 2022	1,0597	1,0735	1,0722	1,0544	1,0504	1,0511	1,0714	
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0883	1,0789	1,0660	1,0741	1,0858	
Апрель 2022	1,0762	1,0818	1,0792	1,0794	1,0553	1,0679	1,0789	
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0856	
Июнь 2022	1,0925	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928	
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021	
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	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	1,1068	
4 кв. 2022	1,1135	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163	
Октябрь 2022	1,1088	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0986	1,1115	
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0845	1,1034	1,1163	
Декабрь 2022	1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212	
1 кв. 2023 Прогноз	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309	
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1131	1,1260	
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309	
Март 2023	1,1324	1,1390	1,1343	1,1228	1,1001	1,1229	1,1358	

2 Строительно-монтажные работы	БЕЗ НДС							
	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
		Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
1 кв. 2022	1,0435	1,0469	1,0430	1,0443	1,0478	1,0471	1,0460	
Январь 2022	1,0213	1,0225	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	1,0651	1,0714	1,0658	1,0676	1,0725	1,0716	1,0696	
2 кв. 2022	1,0797	1,0884	1,0797	1,0810	1,0877	1,0851	1,0843	
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	1,0890	1,0862	1,0840	
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0867	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917	
3 кв. 2022	1,0959	1,1029	1,0956	1,0971	1,1043	1,1023	1,1007	
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	
4 кв. 2022	1,1106	1,1172	1,1094	1,1110	1,1184	1,1164	1,1145	
Октябрь 2022	1,1050	1,1124	1,1047	1,1063	1,1136	1,1116	1,1098	
Ноябрь 2022	1,1105	1,1172	1,1094	1,1110	1,1184	1,1164	1,1144	
Декабрь 2022	1,1156	1,1221	1,1141	1,1157	1,1232	1,1212	1,1191	
1 кв. 2023 Прогноз	1,1267	1,1318	1,1235	1,1252	1,1326	1,1306	1,1285	
Январь 2023	1,1206	1,1269	1,1189	1,1204	1,1280	1,1260	1,1238	
Февраль 2023	1,1257	1,1318	1,1235	1,1252	1,1326	1,1306	1,1285	
Март 2023	1,1307	1,1367	1,1282	1,1299	1,1376	1,1356	1,1332	

3J-78FQKT-STVR2H-8RNGWR-HP)

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						
	Болгоровская область	Енисейская область	Владимирская область	Воскресенская область	Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1994	0,96727	0,90390	0,90904	0,96003	0,94017	0,94009	0,90091
01.01.1991	0,10039	0,10034	0,09999	0,09992	0,07309	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,138	1,207	1,118	1,218	1,194	1,074	1,189
2001 г.	1,279	1,528	1,444	1,475	1,310	1,305	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,902	1,765
2003 г.	2,211	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,263
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,375	2,380	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,692	2,795	2,781	2,618	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,491	3,169	3,427	3,235	3,904
2007 г.	4,099	3,630	4,107	3,909	4,301	4,303	4,205
2008 г.	4,998	4,584	4,858	4,716	4,753	4,552	5,268
2009 г.	5,265	4,867	5,227	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	6,200	5,200	6,424	5,682	6,374	6,010	6,181
2011 г.	6,289	5,415	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,441	6,535	6,883	7,297	8,454	6,873	7,184
2013 г.	6,671	7,611	7,343	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,265	8,218	7,848	8,418	10,069	7,758	8,521
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,959	9,087
2016 г.	9,709	8,340	8,800	8,821	10,830	8,358	9,471
2017 г.	10,200	8,464	9,305	9,367	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,098	11,235	9,739	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,230	10,285	11,434	10,087	10,724
2020 г.	11,599	9,291	10,539	10,900	11,600	10,405	11,065
1-й кв.	11,452	9,175	10,457	10,478	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,852	9,267	10,621	10,638	11,610	10,426	10,990
3-й кв.	11,694	9,341	10,570	10,593	11,722	10,549	11,039
4-й кв.	11,711	9,360	10,608	10,625	11,768	10,585	11,062
2021 г.							
январь	11,740	9,415	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	10,716	11,830	10,677	11,167
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	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	10,731	11,846	10,703	11,190
май	11,896	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,215
июнь	11,897	9,523	10,740	10,773	11,879	10,750	11,240

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Одесская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1994	0,96329	0,95982	0,95958	0,97068	0,95822	0,95085	0,95812
01.01.1991	0,10233	0,09792	0,09792	0,11442	0,09082	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	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,518	1,459	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,267	2,075	2,087
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,948	2,888	2,619	2,879	2,976	2,880	2,941
2006 г.	3,653	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,601
2007 г.	4,227	4,019	3,658	4,253	4,162	3,951	4,321
2008 г.	6,195	4,777	4,349	5,181	4,928	4,752	5,116
2009 г.	5,709	5,004	4,910	5,616	5,320	5,025	5,400
2010 г.	5,737	5,007	5,079	6,539	6,208	5,444	6,007
2011 г.	6,205	5,053	6,077	6,530	6,888	6,040	6,208
2012 г.	7,581	5,308	6,165	7,198	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,485	6,289	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,926	8,020	8,340	8,942	7,929	8,361
2015 г.	8,815	7,026	8,059	8,614	9,408	7,753	8,272
2016 г.	8,685	7,141	8,232	8,966	9,784	8,181	8,366
2017 г.	9,269	7,267	8,705	9,627	9,925	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	11,125	8,945	9,787
2019 г.	10,661	7,728	9,565	10,800	11,377	9,131	9,987
2020 г.	11,001	8,018	9,960	11,160	9,878	9,414	9,990
1-й кв.	10,817	7,905	9,785	11,022	9,505	9,267	9,263
2-й кв.	10,940	7,686	9,871	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,730	9,465	9,303
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.							
январь	11,185	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,405
февраль	11,210	8,150	10,071	11,328	9,824	9,557	9,440
март	11,244	8,175	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	9,485
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	9,527
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	Владимирская область	Волгодонская 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
1 кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0053	1,0056	1,0050
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
2 кв. 2021	1,0085	1,0082	1,0083	1,0081	1,0080	1,0081	1,0081
Август 2021	1,0085	1,0081	1,0087	1,0082	1,0084	1,0081	1,0080
Май 2021	1,0080	1,0080	1,0081	1,0077	1,0080	1,0081	1,0082
Июнь 2021	1,0084	1,0082	1,0081	1,0082	1,0080	1,0081	1,0082
3 кв. 2021	1,0044	1,0043	1,0047	1,0040	1,0044	1,0047	1,0045
Июль 2021	1,0045	1,0040	1,0041	1,0043	1,0043	1,0047	1,0047
Август 2021	1,0041	1,0047	1,0043	1,0046	1,0040	1,0043	1,0046
Сентябрь 2021	1,0040	1,0041	1,0046	1,0041	1,0040	1,0043	1,0046
4 кв. 2021	1,0033	1,0037	1,0040	1,0035	1,0040	1,0041	1,0040
Октябрь 2021	1,0037	1,0040	1,0038	1,0044	1,0042	1,0040	1,0037
Ноябрь 2021	1,0037	1,0032	1,0038	1,0038	1,0038	1,0038	1,0037
Декабрь 2021	1,0037	1,0040	1,0040	1,0038	1,0038	1,0038	1,0037
1 кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1336	1,1277	1,1198	1,0047	1,1150	1,1240
Июль 2022	1,1187	1,1328	1,1201	1,1111	1,0045	1,1150	1,1240
Февраль 2022	1,1073	1,1313	1,1276	1,1196	1,0042	1,1138	1,1331
Март 2022	1,1061	1,1403	1,1303	1,1202	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
1 кв. 2021	1,0062	1,0054	1,0061	1,0061	1,0055	1,0054
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	1,0107	1,0088	1,0107	1,0107	1,0086	1,0097
2 кв. 2021	1,0219	1,0224	1,0214	1,0217	1,0214	1,0206
Август 2021	1,0201	1,0201	1,0206	1,0206	1,0201	1,0204
Май 2021	1,0211	1,0218	1,0211	1,0211	1,0209	1,0211
Июнь 2021	1,0208	1,0240	1,0232	1,0232	1,0232	1,0234
3 кв. 2021	1,0048	1,0053	1,0040	1,0040	1,0050	1,0050
Июль 2021	1,0054	1,0050	1,0027	1,0035	1,0045	1,0044
Август 2021	1,0043	1,0076	1,0038	1,0043	1,0060	1,0050
Сентябрь 2021	1,0107	1,0042	1,0056	1,0069	1,0050	1,0067
4 кв. 2021	1,0010	1,0072	1,0005	1,0003	1,0054	1,0052
Октябрь 2021	1,0036	1,0077	1,0007	1,0008	1,0038	1,0027
Ноябрь 2021	1,0036	1,0028	1,0007	1,0012	1,0021	1,0030
Декабрь 2021	1,1137	1,1152	1,1001	1,1116	1,1148	1,1126
1 кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1323	1,1203	1,1200	1,1202	1,1206
Июль 2022	1,1224	1,1328	1,1177	1,1200	1,1234	1,1211
Февраль 2022	1,1212	1,1325	1,1203	1,1209	1,1202	1,1206
Март 2022	1,1400	1,1412	1,1250	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 Бласть	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ярославская область
Июль 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9840	0,9843	0,9852	0,9845	0,9871	0,9814	0,9824
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
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0461	1,0480	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
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
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0789	1,0605	1,0741	1,0858
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	1,0656	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0882	1,1021
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	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
4 кв. 2022 Прогноз	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1162
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
4 кв. 2021	0,9804	0,9830	0,9832	0,9828	0,9835	0,9844	0,9848
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
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0435	1,0469	1,0430	1,0443	1,0478	1,0471	1,0480
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
2 кв. 2022	1,0797	1,0864	1,0797	1,0810	1,0877	1,0861	1,0843
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
3 кв. 2022	1,0959	1,1020	1,0956	1,0971	1,1043	1,1023	1,1007
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
4 кв. 2022 Прогноз	1,1103	1,1171	1,1092	1,1108	1,1182	1,1162	1,1143
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	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсобеетонные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - 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, САНТЕХАВАНЬИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКНИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СПАСОТОНЧНЫЕ 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 260 рабочих мест Лицевой, дебаркадер, административно - бытовой корпус КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Лазобетонные / кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные ПОЛЫ - Керамическая плитка / цементные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка ПРОЧНЕ КОНСТРУКЦИИ - Укладка стоек лестниц ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение													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
ru03.11.000.0011													7000		Стандарт	РУБ. кв.1 м3	10 427
ИНДЕКС	ПЛОЩАДЬ, м2	ОБЪЕМ, м3	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	ПЕРЕГОРОДКИ	ПОЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПРОЧНЕ КОНСТРУКЦИИ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.11.000.0031	418,2	1041,9	1041,9	418,2	1669,9	936,9	1144,9	1248,0	315,2	418,2		708,9	533,0	442,2	90,8	10427,0	
	4,01%	6,99%	9,99%	4,01%	15,99%	8,00%	16,89%	11,97%	3,02%	4,01%		8,80%	5,11%	4,24%	0,87%	100,00%	

648

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ													Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 5.5		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧНЕ КОНСТРУКЦИИ - Укладка стоек лестниц ОСОБООТРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПИФТЫ - Включены пассажирские лифты 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
ru03.11.000.0034													от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	«De Luxe»	РУБ. кв.1 м3	18 656
ru03.11.000.0035													от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	«Premium»	РУБ. кв.1 м3	15 083
ru03.11.000.0036													от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	«Standard»	РУБ. кв.1 м3	11 664
ru03.11.000.0037													от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	«Economy»	РУБ. кв.1 м3	8 910
ИНДЕКС	ПЛОЩАДЬ, м2	ОБЪЕМ, м3	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	ПЕРЕГОРОДКИ	ПОЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПРОЧНЕ КОНСТРУКЦИИ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.11.000.0034	1186,5	318,2	1181,9	539,5	803,8	3127,0	849,7	1187,6	2228,9	526,0	890,3	1947,4	365,4	2395,6	76,8	529,2	10650,0
	6,37%	1,71%	6,34%	2,59%	4,31%	10,70%	4,55%	5,37%	11,93%	2,62%	3,31%	10,44%	1,96%	14,89%	0,41%	2,84%	100,00%
ru03.11.000.0035	1186,5	318,2	1181,9	333,7	803,8	1563,1	566,4	742,3	1671,7	526,0	804,3	1947,4	313,2	2496,5	48,0	468,2	15083,0
	7,85%	2,11%	7,84%	2,15%	5,32%	10,26%	3,79%	4,92%	11,00%	2,49%	6,13%	12,91%	2,00%	16,53%	0,32%	3,10%	100,00%
ru03.11.000.0036	1186,5	318,2	1181,9	269,7	803,8	781,3	283,2	563,6	1114,5	526,0	662,2	1296,3	208,8	1987,2	31,4	407,1	11664,0
	10,19%	2,72%	10,13%	2,31%	6,69%	6,70%	2,43%	5,09%	9,50%	4,51%	5,66%	11,13%	1,73%	17,12%	0,27%	3,49%	100,00%
ru03.11.000.0037	1061,16	284,07	787,93	215,78	688,80	521,02	113,28	265,87	636,83	350,86	440,13	863,54	139,18	1332,28	25,08	271,40	8110,00
	13,00%	1,50%	9,72%	2,69%	8,29%	6,42%	1,40%	4,89%	7,85%	4,37%	5,43%	10,67%	1,72%	16,43%	0,31%	3,33%	100,00%

Общественные здания
Усредненные показатели стоимости строительства



3.

648

* Отличающийся параметр в группе

**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.

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 246/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 246/2023/СП134/765 от 6 сентября 2023 г. (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.

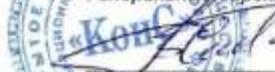
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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 трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 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: **КиГП ДБМР**


(подпись) М.П.
«06» сентября 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
**Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»**
Генеральный директор


(подпись) М.П.

(Светлаков В.И.)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
09.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0000000:170131		
Номер кадастрового квартала:	50:11:00000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090-029-15957; Условный номер 50-50-11/071/2008-437		
Местоположение:	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1		
Площадь, м ² :	676.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-хозяйственное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4878229.14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Получатель выписки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположенная помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. Булгакова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Красногорье", 3445028704		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
<p>Сертификат: 088068374015282383576A5283425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добавлено: 07.08.2023 в 15:05:204</p>			

Результат проверки электронной подписи:
09.11.2023 11:30:56 [00_ozil1@rosreestr.ru]
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Москва, г. Москва, ОГРН: 1047796940465
№ сертификата: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108. Подпись проверена: 13.11.2023 12:40:55

Российская Федерация
Город Москва

Тринадцатого ноября две тысячи двадцать третьего года

Я, Булатова Ирина Борисовна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание представленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/82-н/77-2023-5-337.

Уплачено за совершение нотариального действия: 800 руб. 00 коп.

И.Б.Булатова



Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью нотариуса
г. Москва Булатовой И.Б.
3 (три) листа

Нотариус

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.11.2023г.			
Кадастровый номер: 50:11:0000000:161863			
Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 26.04.2012 года, № 5, выдан 29.04.2022			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом в о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.2 вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	19.06.2014 00:00:00		
номер государственной регистрации:	50-50-11/082/2014-277		
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2019 по 01.05.2027 с 02.08.2019 по 01.05.2027		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Праγμα Капитал", ИНН: 7718581523		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ рептим "Красногорье", выдан 20.09.2011		
	Изменения и дополнения, № 1, выдан 07.02.2012		
	Изменения и дополнения, № 2, выдан 14.06.2012		
	Изменения и дополнения, № 3, выдан 06.11.2012		
	Изменение и дополнение, № 4, выдан 12.02.2013		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 76503024032402075453543218 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПЛУАЦИИ Действителен с 27.06.2022 по 10.06.2028			

Результат проверки электронной подписи:
09.11.2023 11:15:37, [00_oznl@rosreestr.ru]
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Москва, г. Москва, ОГРН: 1047796940465
№ сертификата: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108. Подпись проверена: 13.11.2023 12:41:34

Российская Федерация
Город Москва

Тринадцатого ноября две тысячи двадцать третьего года

Я, Булатова Ирина Борисовна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/82-н/77-2023-5-329.

Уплачено за совершение нотариального действия: 1200 руб. 00 коп.

И.Б.Булатова



Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью нотариуса
г. Москвы Булатовой И.Б.
4 (четыре) листа

Нотариус

**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»



КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К. А.



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» _____

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
Роговский К. А.



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

**КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К.А.**





КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «Август»
Роговский К.А.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация

создающие

Дата регистрации: 13.05.2019

Номер регистрации: 50:11:0000000.1/008/50/011/2019-4

Государственный регистратор прав: _____ (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 «Прага Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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 ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К. А.



7	помещение № 5	7,0
8	помещение № 4	7,8
9	помещение № 6	10,8
10	помещение № 3	18,4
11	Всего: 168,6	

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. 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. Ярославская, 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. Климанов А.В.

«Арендатор»

Зелепукина Д.А.

«Новый Арендатор»

Климанов А.В.

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К.А.

