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

Отчет №ЗН - 01/12-21
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:
10 декабря 2021 года
Дата составления отчета:
10 декабря 2021 года

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

Исполнитель: **ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2021

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

Сопроводительное письмо

10 декабря 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №879 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая д.1 и ул. Кленовая д.2, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 10 декабря 2021 г.

✓ Объект оценки представляет собой:

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

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

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

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

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

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: 1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1,кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592,

	адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»); 2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости 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))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнением №879 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки	10 декабря 2021 года
Период проведения оценки	10 декабря 2021 года
Дата составления отчета	10 декабря 2021 года
Сравнительный подход:	68 454 901,81 рублей
Доходный подход:	77 571 927,92 рублей
Затратный подход:	78 235 253,55рублей
Справедливая стоимость объекта оценки	74 754 027,76 рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС:	74 750 000 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 требовании 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;

- 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

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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

74 750 000

(Семьдесят четыре миллиона семьсот пятьдесят 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	35 900 000
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	38 850 000
Итого	74 750 000

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. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ....11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ....12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА....12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА....12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ....22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ....69
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....69
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки....69
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ 72
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....72
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....73
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД....73
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ90
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 107
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ....130
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ....132
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ....133

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №879 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1,кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»); 2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 19 июня 2014 года сделана запись: 1)№50-50-11/082/2014-276 2)№50-50-11/082/2014-277
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки 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))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	10 декабря 2021 года
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	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. Произвести оценку при следующих допущениях: Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основание предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 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 в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено» Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

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

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 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 раздельно, 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, содержащиеся 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;
- 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.

1.5. 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года.

2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года.

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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)

1.8. ПРОЦЕСС 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.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в текущей редакции Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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 1 Характеристика Административно – хозяйственное здание

Кадастровый номер	50:11:0000000:69592
Площадь кв.м.	676,7

Этаж, помещения (комнаты)	Этаж 1
Кадастровая стоимость, руб.	8 044 853,21
Адрес местоположения	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1
Площадь общая, м2, в т. ч	676,7
Строительный объем, куб.м	2 436,12 м3
Материал стен	Кирпичные, металлические
Перекрытие	ж/бетонные, металлические
Полы	плиточные, рулонные, бетонные
Проемы	Окна 2-ые створные, двери- металлические, 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 нежилых 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 2 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, филенчатые
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 нежилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
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.

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

Определение класса здания[1]

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

Таблица Определение класса здания Административно – хозяйственное здание

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

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

парковочных мест и арендуемой площади	кв.м.			
Система кондиционирования и вентиляции	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
Подвесные потолки	Есть	**Может не быть**		
Фальшопы	Есть	**Может не быть**		
Системы безопасности	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	**Живая охрана**	Живая охрана	Живая охрана
Система электроснабжения	Здание питается по 1-ой категории надежности	**Здание питается по 2-ой категории надежности**	Общая	
Система бесперебойного питания	Поддерживает все системы здания	**Может не быть**		
Отделка общих площадей	Высококачественная	**Функциональная (евроотделка)**	Разная	
Лифты	Более 2	2	1	Может не быть
Слаботочные системы	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	**Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны**	Телефон , Интернет,	Телефон,
Услуги ресепшн	Услуги центрального ресепшн	**Может не быть**		

Дополнительные отличительные элементы	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»

Определение класса здания[1]

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

Таблица Определение класса здания Торгово – бытового здания

Характеристика	***Класс А***	***Класс В***	***Класс С***	***Класс D***
Класс конструктивной системы	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**
Расположение	Центр, рядом с центром, деловой центр	Рядом с центром ,в деловом центре	-	-
Вид строительства	После 90-х гг.	**После 90-хх гг или полная реконструкция**	Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание	Здание, требующее полной реконструкции
Проект	**Индивидуальный**	Серийный		
Управление зданием	Международный стандарт	**Выполняется владельцами или силами арендаторов**	Выполняется владельцами	Выполняется владельцами
Планировочное решение	**Современное**		Функциональное, старое	Старое, не функциональное
Юридическая документация	**Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание**			
Организация питания	Ресторан, кафе. Возможность организации миникухонь в каждом помещении	Возможность организации миникухонь	-	-
Реклама	*Есть*	-	-	-

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

Полы	*Возможен Фальшоп*	-	-	-
Расстояние от пола до подвесного потолка	**Не менее 2,8 м.**		Не менее 2,6 м.	-
Расстояние между колоннами	Не менее 6 м	**Может быть менее 6 м**		
Парковка (зарезервированная парковка)	Подземная/ надземная парковка	**Наземная парковка**	-	-
Соотношение парковочных мест и арендуемой площади	1 место на 100 кв.м.	-	-	-
Система кондиционирования и вентиляции	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
Подвесные потолки	Есть	**Может не быть**		
Фальшопы	Есть	**Может не быть**		
Системы безопасности	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	**Живая охрана**	Живая охрана	Живая охрана
Система электроснабжения	Здание питается по 1-ой категории надежности	**Здание питается по 2-ой категории надежности**	Общая	
Система бесперебойного питания	Поддерживает все системы здания	**Может не быть**		
Отделка общих площадей	Высококачественная	**Функциональная (евроотделка)**	Разная	
Лифты	Более 2	2	1	Может не быть
Слаботочные	Телефон,	**Телефон,**	Телефон , Интернет,	Телефон,

системы	пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	**пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны**		
Услуги ресепшн	Услуги центрального ресепшн	**Может не быть**		
Дополнительные отличительные элементы	Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы	**Улучшенное благоустройство территории**	Может не быть	

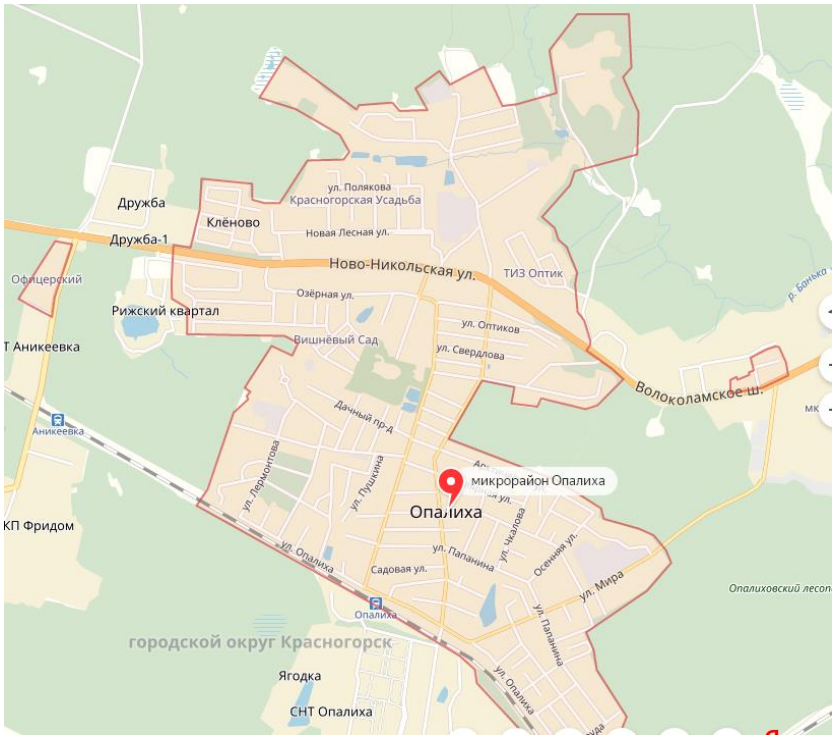
Выделенные параметры относятся к объекту оценки (отдельные параметры находятся в нескольких классах.

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



Опа́лиха — 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.

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

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

Первое упоминание Опалихи 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 Опалиха-Алексеевское (разрушена в 1930-е годы, сейчас от неё сохранился лишь парк)[1].

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

Церковь Елисаветы Феодоровныоколо платформы Опалиха

19 октября 2004 года распоряжением Губернатора Московской области Б. В. Громова к дачному посёлку Опалихе 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 Опалиха присоединён к городу Красногорску и стал его микрорайоном. Администрация Опалихи 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 Опалихе 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 «Kremlyovskya group», поставлявшей 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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Октябрь – ноябрь 2021 года

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) **второй месяц подряд остается на исторических минимумах** (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области IT и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) **по-прежнему оказывает динамика кредитования**.

Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г1 (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0,0	0,7	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18,0	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4					11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,0	2,0	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3,0	9,0	-1,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2,0	3,8	2,0	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9,0	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,7	0,0	0,5	-0,1	0,4	0,0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	72,0	-	71,9	-	71,9	-	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,9		4,3		4,4		4,3		4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,3	-	4,5	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
**Оценка Минэкономразвития России.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	**-6,6**
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	**-8,0**
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	**2,5**
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	**3,6**
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	**1,4**
пищевая промышленность	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	**2,8**
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	**3,1**
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	**1,5**
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	**2,4**
легкая промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	**1,2**
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	**9,7**
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	**-12,6**
деревообрабатывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	**1,2**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	**-1,8**
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	**4,8**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	**-3,0**

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	**-5,0**
химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	**9,0**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	**7,1**
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	**21,9**
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	**0,2**
металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	**-0,9**
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	**-2,6**
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	**4,5**
машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	**2,4**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	**3,4**
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	**10,0**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	**-12,2**
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	**6,6**
прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	**10,9**
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	**6,8**
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	**0,6**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	**13,4**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	**2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Ноябрь 2021 года

Динамика промышленного производства в октябре 2021 г. стабилизировалась после сентябрьского ускорения. При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+2,8%1 в октябре). По сравнению с октябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 1,7% (3,3% в сентябре), к октябрю 2020 г. рост составил 7,1% г/г (6,9% г/г месяцем ранее).

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в октябре превысил допандемический уровень на 1,0% (в среднем -2,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе -0,1% в сентябре). Рост к октябрю 2019 г. составил 1,1% (в сентябре: -1,0%2 к сентябрю 2019 г.), к аналогичному месяцу 2020 г. – 10,9% г/г (9,0% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в октябре 2021 г. по сравнению с октябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются. При этом объемы добычи нефти пока не достигли уровней двухлетней давности: в октябре 2021 г. к октябрю 2019 г. – снижение на -2,1%, в сентябре 2021 г. – на -3,4% к аналогичному месяцу 2019 года. Рост спроса как на внутреннем, так и на внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в октябре.

В обрабатывающей промышленности в октябре сохраняется положительная динамика: допандемический уровень, по оценке, превышен на 4,9% (в среднем 4,1% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 5,3% в сентябре). Вместе с тем прирост выпуска обрабатывающей промышленности к аналогичному месяцу 2019 г. в октябре составил 1,4% после 5,7% в сентябре к сентябрю 2019 г. (в годовом выражении: 4,5% г/г и 5,1% г/г соответственно).

Драйвером роста выпуска обрабатывающих отраслей в октябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: химический комплекс вырос на 13,8% к октябрю 2019 г., пищевой комплекс – на 4,8%, машиностроительный комплекс – на 3,7%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. В то же время сдерживающее влияние оказывает нефтепереработка, которая пока до конца не восстановилась, а также металлургический комплекс.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	**-6,6**
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	**-8,0**
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	**2,5**
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	**3,6**
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	**1,4**
пищевая промышленность	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	**2,8**
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	**3,1**
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	**1,5**
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	**2,4**
легкая промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	**1,2**
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	**9,7**
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	**-12,6**
деревообрабатывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	**1,2**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	**-1,8**
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	**4,8**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	**-3,0**
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	**-5,0**

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	**9,0**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	**7,1**
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	**21,9**
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	**0,2**
металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	**-0,9**
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	**-2,6**
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	**4,5**
машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	**2,4**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	**3,4**
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	**10,0**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	**-12,2**
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	**6,6**
прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	**10,9**
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	**6,8**
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	**0,6**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	**13,4**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	**2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 16 по 22 ноября потребительская инфляция составила 0,20%. На продовольственные товары цены выросли на 0,30%, при этом на плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,10% после -0,35%). Рост цен в непродовольственном сегменте замедлился (0,19% после 0,31%). На автомобильный бензин темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,24% после 0,26%). В секторе туристических и регулируемых услуг цены выросли на 0,06% после снижения на -0,02% неделей ранее.

Потребительская инфляция

1. За неделю с 16 по 22 ноября инфляция составила 0,20%.

2. Темпы роста цен в продовольственном сегменте составили 0,30%. На плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,10% после -0,35%). Возобновилось снижение цен на помидоры (-2,15% после +0,04%), а на огурцы – продолжилось (-1,83% после -2,09%). На картофель рост цен сохранился практически на уровне прошлой недели (0,50% после 0,42%).

В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов инфляция составила 0,35%. Замедлился рост цен на муку (0,70%), а также хлеб и хлебобулочные изделия (0,24%). На

масло подсолнечное цены выросли на 0,34, на сахар – на 0,69%. На уровне прошлой недели сохранились темпы роста ценна мясопродукты, яйца, макаронные и крупяные изделия, молоко и молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен замедлились (0,19% после 0,31% неделей ранее). На отчетной неделе снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,03% после роста на +0,45%) и строительные материалы (-0,23% после -0,34%). Замедлился рост цен на медикаменты (0,21% после 0,45%). На автомобильный бензин темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,24% после 0,26%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг рост цен составил 0,06% после снижения цен в течение трех недель подряд.

Цены на услуги зарубежного туризма выросли на 2,46% после +0,26% неделей ранее. Вместе с тем на услуги гостиниц снижение цен продолжилось (-2,77% после -3,02% и -2,98% двумя неделями ранее), а на санаторно- оздоровительные услуги – возобновилось (-0,02% после +0,46%).

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 16 по 22 ноября цены выросли в среднем на 2,2% (с начала ноября – на 4,6%, в октябре – на 6,4%).

РЕЗЮМЕ

Мировые цены на пшеницу в США и Франции на прошедшей неделе обновили девятилетние максимумы, увеличившись в среднем на 5,3% (с начала ноября – на 7,9%, в октябре – на 7,7%). Росту цен способствовало снижение Международным советом по зерну прогноза мирового производства пшеницы и высокий тендерный спрос на европейское зерно. Российская экспортная цена за неделю выросла на 0,3% (с начала месяца – на 5,4%, в октябре – на 3,1%).

Российские экспортные цены на семена подсолнечника и подсолнечное масло выросли на 2,3 и 2,9% (с начала ноября – снизились на 2,2% и выросли на 2,9%; в октябре – увеличились на 14,0 и 9,0%) в связи со сбором меньшего, чем ожидалось, урожая в некоторых южных регионах и ограниченным предложением подсолнечного масла на рынке.

Цены на сахар-сырец за неделю сократились на 1,2% (с начала ноября – выросли на 2,5%, месяцем ранее – на 1,8%) на фоне рекордных поставок сахара из Бразилии и улучшения рыночных ожиданий после выхода отчета Минсельхоза США, повысившего оценки мировых конечных запасов в сезоне 2021/22 годов.

6. На мировых рынках удобрений цена азотных удобрений увеличилась на 2,2% (с начала месяца – на 5,0%, в октябре – на 55,4%), цены смешанных и калийных – стабилизировались (в ноябре выросли на 2,4% и не изменились, в октябре – увеличились на 7,2 и 11,5%).

7. На мировом рынке черных металлов наблюдалась смешанная динамика на фоне сокращения Китаем спроса на руду и транспортного кризиса в ряде регионов ключевых экспортеров, в том числе в Азии.

На текущей неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 0,3%, импортные цены, напротив, снизились на 3,4% (с начала ноября – уменьшились на 14,5 и 26,5%, в октябре – сократились на 11,3 и 1,6%).

Импортные цены на металлолом в Турции скорректировались вниз на 0,8% (с начала месяца – снизились на 0,9%, в октябре – увеличились на 8,8%), экспортные цены в России уменьшились на 4,2% (с начала ноября – на 1,1%, в октябре – на 0,5%).

Фьючерсы на арматуру на Лондонской товарной бирже подорожали на 2,3% (с начала ноября – на 1,8%, в октябре – на 5,8%), а российские экспортные цены не изменились (с начала ноября – снизились на 1,3%, в октябре – выросли на 3,0%).

Стоимость российского экспорта горячекатаного проката снизились на 1,2%, холоднокатаного – стабилизировались (с начала месяца понизились на 7,7 и 2,6%, в октябре – на 0,9 и 5,4%).

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 16 ПО 22 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год на 23 ноября		
	на 22 ноября (г/г)	с начала месяца	16 - 22 ноя	9 - 15 ноя	на 22 ноября (с нач. года)	октябрь (м/м)	с начала месяца	с начала года	ноябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**8,05**	**0,50**	**0,20**	**0,18**	**7,02**	**1,11**	**0,60**	**3,94**	**0,71**
Продовольственные товары	**10,54**	**0,85**	**0,30**	**0,19**	**8,68**	**2,17**	**1,22**	**4,95**	**1,34**
- без плодоовощной продукции	*9,40*	*0,91*	*0,35*	*0,26*	*8,60*	*1,37*	*0,81*	*4,71*	*0,81*
- плодоовощная продукция	*20,45*	*0,29*	*-0,10*	*-0,35*	*9,59*	*8,65*	*4,79*	*7,03*	*5,97*
Непродовольственные товары	**8,11**	**0,57**	**0,19**	**0,31**	**7,73**	**0,78**	**0,66**	**4,45**	**0,58**
- без бензина	*8,16*	*0,56*	*0,18*	*0,32*	*7,76*	*0,80*	*0,74*	*4,73*	*0,65*
- бензин автомобильный	*7,77*	*0,66*	*0,24*	*0,26*	*7,58*	*0,62*	*0,03*	*2,36*	*0,06*
Услуги (туристические и регулируемые)*	***4,36***	***-0,17***	***0,06***	***-0,02***	***4,23***	***-0,19***	**0,07**	**2,92**	***0,07***
Услуги (октябрь)	***4,36***	**-**	**-**	**-**	***3,86***	***0,01***	**-**	**-**	**-**
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Говядина	14,61	0,69	0,35	0,26	13,62	1,47	0,27	4,19	0,49
Куры	31,13	0,93	0,23	0,21	27,45	5,47	0,79	-0,03	1,29
Баранина	13,55	0,11	0,10	-0,10	13,59	-0,09	-0,07	1,40	-0,16
Свинина	15,92	0,38	0,10	0,25	15,35	1,78	-0,46	2,56	-0,59
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Рис	6,00	1,89	0,92	0,27	6,34	1,79	0,09	12,86	-0,07
Крупа гречневая	21,02	3,41	0,75	1,15	19,16	3,21	1,10	39,20	1,99
Мука	11,29	2,08	0,70	0,89	9,12	2,09	1,52	11,82	1,95
Хлеб	8,77	1,39	0,31	0,40	7,69	1,59	1,10	6,75	1,06
Пшено	-3,48	0,74	-0,12	0,46	-2,31	0,31	-0,76	-9,12	-1,22
Прочие продовольственные товары									
Яйца	26,98	3,10	0,92	0,90	8,87	12,74	4,14	-1,12	7,09
Сахар	7,44	1,90	0,69	0,52	8,56	2,03	5,85	66,67	8,94
Вермишель	13,04	2,08	0,67	0,73	10,76	1,80	0,88	9,95	1,36
Масло сливочное	8,53	1,75	0,55	0,54	7,94	1,34	0,70	3,61	0,79
Молоко	8,08	1,30	0,45	0,43	7,64	1,77	0,52	1,81	0,58
Масло подсолнечное	11,63	0,60	0,34	0,08	7,07	0,58	5,05	21,02	7,44
Рыба	9,19	0,25	0,28	-0,04	6,46	0,33	1,34	3,90	1,88
Соль	3,91	0,37	0,21	0,00	4,08	0,32	-0,05	5,45	-0,03
Чай	4,61	0,41	0,03	0,00	4,25	-0,08	0,25	8,50	0,40
Плодоовощная продукция									
Капуста	98,91	4,43	2,75	0,53	94,40	-0,20	-0,55	-4,28	-0,95
Картофель	72,68	1,95	0,50	0,42	52,96	15,48	4,27	18,97	7,22
Яблоки	-2,09	-0,61	0,36	-0,40	-5,48	-4,96	-0,68	15,65	-0,44
Морковь	38,11	-0,69	0,13	-0,44	29,61	-1,76	0,20	22,86	0,49
Лук	24,00	-1,86	0,00	-0,70	16,80	-2,38	2,26	2,34	3,75
Огурцы	35,32	0,08	-1,83	-2,09	-19,78	48,67	22,79	-20,67	39,21
Томаты	39,94	1,09	-2,15	0,04	3,43	43,81	19,81	-10,70	27,60
Основные непродовольственные товары									
Автомобиль иностранный	14,82	1,51	0,44	0,32	13,38	0,82	0,98	8,97	1,19
Бензин	7,77	0,66	0,24	0,26	7,58	0,62	0,03	2,36	0,06
Медикаменты	5,27	0,74	0,21	0,45	4,63	0,88	1,21	9,15	1,09
Автомобиль отечественный	15,29	0,04	0,00	0,02	15,08	1,47	0,95	9,26	1,09
Строительные материалы	-	-1,21	-0,24	-0,35	22,25	-0,72	-	-	0,77

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 16 ПО 22 НОЯБРЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год									20/19
	с начала ноября	22.11.2021	16.11.2021	16-22 ноября	9-15 ноября	ноябрь (с нач. года)	октябрь (м/м)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,4	**311**	298	4,4	6,1	32,0	5,9	-3,0	9,1	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% ФОБ), долл./т	5,4	**332**	331	0,3	1,5	25,8	3,1	7,1	15,4	21,1
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	6,3	**348**	327	6,2	1,2	33,3	9,4	0,2	17,3	23,0
Индекс пшеницы (Черное море ФОБ)	3,7	**314**	312	0,4	0,4	0,0	5,8	10,7	0,2	0,0
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,5	**227**	225	1,0	3,9	19,2	3,5	-6,1	-8,7	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,2	**508**	514	-1,1	1,9	20,7	2,9	4,3	7,2	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	2,5	**436**	441	-1,2	-0,8	27,6	1,8	-0,6	9,4	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	-2,7	**692**	689	0,5	-1,1	15,9	7,8	2,1	7,0	43,7
Семена подсолнечника (Черное море ФОБ), долл./т	-2,2	**668**	653	2,3	0,0	4,3	14,0	0,4	-16,8	75,3
Подсолнечное масло (Россия ФОБ), долл./т	2,9	**1430**	1390	2,9	0,7	17,2	9,0	-0,5	6,0	59,5
Подсолнечное масло (Украина ФОБ), долл./т	2,1	**1430**	1405	1,8	1,1	16,3	9,5	0,5	7,3	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	**468**	460	1,8	4,8	-3,1	-3,7	-6,9	-3,7	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,0	**1310**	1304	0,4	-0,5	37,1	6,8	-8,0	-5,5	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,7	**805**	809	-0,5	-0,8	63,8	9,0	-2,0	-0,8	36,9
Рапсовое масло (Голландский ФОБ), долл./т	10,6	**1799**	1816	-0,9	-1,4	69,7	2,4	6,7	7,0	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-6,2	**1355**	1355	0,0	0,9	29,0	10,9	1,6	4,4	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-0,7	**3597**	3609	-0,3	-0,2	17,7	-3,5	0,8	-1,6	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	-6,4	**4049**	4078	-0,7	-1,8	184,9	-1,7	1,3	-0,5	-49,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,3	**3565**	3431	3,9	-1,3	16,4	0,7	-2,3	0,7	-4,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,9	**1646**	1714	-4,0	1,1	4,8	-5,0	-11,7	-9,6	-1,6
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг	-	-	-	-	-	28,6	-	0,8	-0,7	-17,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	3,0	1,0	2,7	-
г/г	-	-	-	-	-	-	31,3	31,9	33,4	3,2
Удобрения										
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	0,0	**685**	685	0,0	0,0	179,6	11,5	8,8	5,5	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	**220**	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия спот, долл./т	2,4	**850**	850	0,0	2,4	104,8	7,2	-4,6	-1,5	39,3
Азотные (мочевина), Россия ФОБ, долл./т	11,2	**868**	868	0,0	6,4	257,0	55,3	4,2	-4,7	15,2
Азотные (мочевина), Египет спот, долл./т	5,0	**945**	925	2,2	2,8	235,1	55,4	7,5	-2,5	19,5
Черные и цветные металлы										
Прокат горячекатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-7,7	**835**	845	-1,2	0,6	15,6	-0,9	-7,5	-1,5	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-2,6	**950**	950	0,0	1,1	14,5	-5,4	-7,0	-6,4	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	1,8	**722**	706	2,3	0,6	21,6	5,8	-3,9	-4,8	34,3
Арматура (Черное море ФОБ), долл./т	-1,3	**750**	750	0,0	-1,3	21,5	3,0	-4,4	-2,8	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-0,9	**495**	499	-0,8	0,1	3,7	8,8	-3,2	-6,1	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	-1,1	**323**	338	-4,2	-12,4	-0,6	-0,5	-2,5	-6,8	33,6
Железная руда (Далянь фьючерс), долл./т	-14,5	**86**	85	0,3	-6,4	-48,2	-11,3	-22,8	-20,0	65,6
Железная руда (импорт КНР спот), долл./т	-26,5	**81**	84	-3,4	-10,7	-47,0	-1,6	-21,8	-22,8	77,9
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	-1,0	**2690**	2575	4,5	3,9	35,9	3,6	9,8	3,4	9,4
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	2,4	**9727**	9561	1,7	1,3	25,2	3,4	-0,6	-1,0	25,8
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	4,6	**20336**	19394	4,9	1,0	22,4	-0,3	1,1	1,7	18,5

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

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

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИЗА ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства[1,2]		
октябрь 2021 года в % к сентябрю 2021 года	101,7	x
январь-октябрь 2021 года в % к январю-октябрю 2020 года	115,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей[2]	14402265,2	111,5[3]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей[2]:		
добыча полезных ископаемых	11388,7	105,3[3]
обрабатывающие производства	2941134,4	124,5[3]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	265297,9	112,8[3]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100029,9	141,4[3]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	265,3	104,5
молоко, тыс. тонн	590,6	101,0
яйца, миллионов штук	119,7	104,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
октябрь 2021 года в % к сентябрю 2021 года	101,28	x
октябрь 2021 года в % к октябрю 2020 года	109,54	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за сентябрь 2021 года, рублей[2]	62832,2	113,1
сентябрь 2021 года в % к августу 2021 года	105,4	x
за январь-сентябрь 2021 года	61032,6	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2021 года, рублей[2]	70425,5	112,9
сентябрь 2021 года в % к августу 2021 года	105,5	x
за январь-сентябрь 2021 года	68398,1	110,7

[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] *Оперативные данные.*

[3] *Темп роста в фактических ценах.*

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в октябре 2021 года, рублей	5255,26	103,01
Численность официально зарегистрированных безработных на конец октября 2021 года, человек	35239	81,21
Уровень регистрируемой безработицы на конец октября 2021 года, в процентах	0,85	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров2	7688,6	112,2
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за октябрь 2021 года, миллионов пассажиро-километров2	815,9	137,1
октябрь 2021 года в % к сентябрю 2021 года	98,7	x
за январь-октябрь 2021 года	6803,2	146,0
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2021 года, тысяч рублей	122453	2 111,71
3 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		4
5 за январь-октябрь 2021 года	2664114,5	113,53
6 за октябрь 2021 года	283938,1	100,31,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей2		
7 за январь-октябрь 2021 года	7892388,7	119,23
8 за октябрь 2021 года	924112,2	99,41,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2021 года		
миллионов рублей	282820,4	109,81,3
уровень запасов, дней торговли	50	111,11
9 Оборот общественного питания, миллионов рублей	103840,3	118,83
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей2		10
11 за январь-октябрь 2021 года	509598,3	129,43
12 за октябрь 2021 года	52334,3	102,71,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	452873,5	91,43
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования,	8326,7	166,9

[1] *К предыдущему месяцу.*
[2] *Оперативные данные.*
[3] *В сопоставимых ценах.*

тыс. кв. м. общей площади1		
Использовано инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования за январь-сентябрь 2021 года, миллионов рублей	672666,4	116,02
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2021 года, миллионов рублей в фактических ценах	797867,9	195,1
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2021 года, миллионов рублей		
дебиторская	3516032,3	98,73
кредиторская	4692831,1	98,73
в том числе просроченная	67860,7	108,13
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	164408,6	86,03
в том числе просроченная	1232,4	81,43

Источник: https://mosstat.gks.ru/folder/64513?print=1

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.).

[1] *С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.*
[2] *В сопоставимых ценах.*
[3] *К предыдущему месяцу.*

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;
•военных объектов;
•иные территориальные зоны.
•жилье (жилые здания и помещения):
•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
•постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
•гостиницы, мотели, дома отдыха;
•магазины, торговые центры;
•рестораны, кафе и др. пункты общепита;
•пункты бытового обслуживания, сервиса.
промышленная недвижимость:
•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
•паркинги, гаражи;
•склады, складские помещения.
•недвижимость социально-культурного назначения:
•здания правительственных и административных учреждений;
•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
•религиозные объекты.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

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	248	382	386	189	**1 205**	389	392	402	321	**1 504**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	185	374	336	273	**1 168**	519	578	464	552	**2 113**
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	157	300	187	314	**958**	431	584	264	632	**1 911**
за пределами БМК (А-108)	97	179	90	171	**537**	126	275	109	114	**624**
Итого:	**687**	**1 235**	**999**	**947**	**3 868**	**1 465**	**1 829**	**1 239**	**1 619**	**6 152**

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;	75 100	124 200	109 500	39 600	10 400	17 900	13 200	6 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	72 000	105 500	92 200	48 200	10 400	15 600	13 000	5 800
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	68 500	121 200	89 300	43 200	9 500	18 200	12 800	4 900
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	72 500	133 000	114 300	42 200	11 500	21 600	14 300	4 900
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	94 100	139 500	116 900	39 400	11 500	21 200	13 200	5 200
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	107 900	158 500	135 300	49 800	14 300	23 000	16 900	6 100
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	84 900	146 900	134 900	47 400	12 800	20 900	15 900	5 800
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	98 100	132 400	111 500	40 300	12 000	21 000	15 100	5 300

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. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	59 600	86 000	70 000	33 500	8 600	15 800	10 900	4 700
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	48 900	80 300	71 000	25 400	8 400	14 800	9 900	4 300
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	45 700	64 600	58 300	26 800	7 700	10 900	10 300	3 400
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	55 300	75 600	71 800	33 000	8 700	12 500	10 800	3 000
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	64 400	98 600	89 500	34 400	8 800	16 800	12 300	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	62 100	97 200	80 600	38 900	10 200	13 700	12 500	5 000
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	48 900	84 500	56 500	37 900	8 200	12 700	10 100	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	77 500	106 400	99 300	38 700	11 800	15 500	13 800	5 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	48 200	55 300	53 800	26 900	8 000	10 500	9 000	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	42 700	53 900	51 400	20 900	8 100	13 400	8 800	3 200
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	30 100	50 800	47 300	12 700	6 700	9 900	7 600	2 200
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	38 400	47 600	45 400	14 000	5 800	9 600	8 600	2 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	41 600	69 000	61 000	19 500	8 500	10 900	9 300	2 700
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	42 700	70 700	57 200	23 000	8 400	12 600	9 400	3 100
	Запад	г.Истра; г.Руза	36 900	64 400	52 200	22 100	8 100	12 100	9 500	3 400
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	49 200	64 900	61 900	19 000	7 800	11 200	10 000	3 300
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	39 400	51 000	48 800	18 200	6 300	8 400	7 900	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	27 100	48 500	42 400	11 800	5 700	9 100	6 700	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	42 200	55 900	46 300	15 000	6 900	11 400	8 800	2 400
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	33 900	59 700	53 900	13 500	7 700	9 900	8 900	2 500
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	27 300	48 200	35 800	15 100	6 500	9 500	8 300	2 600
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	26 000	38 100	31 600	13 800	6 000	8 100	6 700	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 5

Значения BPM на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	BPM
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 100	11 600	**7,25**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	57 800	9 100	**6,35**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	41 200	7 700	**5,35**
	за пределами МБК (А-108)	32 700	6 500	**5,03**
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	132 700	19 900	**6,67**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 700	14 100	**6,15**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 600	11 300	**5,27**
	за пределами МБК (А-108)	50 200	9 400	**5,34**
ПСН	до ≈10 км от МКАД	113 000	14 300	**7,90**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	74 600	11 300	**6,60**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	53 800	9 000	**5,98**
	за пределами МБК (А-108)	43 100	7 900	**5,46**
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	43 800	5 500	**7,96**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 600	4 400	**7,64**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 800	2 900	**6,83**
	за пределами МБК (А-108)	14 600	2 300	**6,35**

Таблица 6

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Начабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-

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	40 000	120 400	**75 100**	41 700	201 200	**124 200**	42 000	207 900	**109 500**	20 000	87 000	**39 600**
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	122 400	**72 000**	43 200	222 800	**105 500**	30 000	176 300	**92 200**	24 500	91 400	**48 200**
	Восток	до ≈12 км	30 000	114 700	**68 500**	44 500	268 900	**121 200**	30 000	198 200	**89 300**	14 400	85 700	**43 200**
	Юго-восток	до ≈10 км	40 400	125 000	**72 500**	47 000	315 500	**133 000**	37 100	200 000	**114 300**	15 400	80 000	**42 200**
	Юг	до ≈10 км	30 800	144 200	**94 100**	44 000	315 000	**139 500**	47 600	217 400	**116 900**	17 200	85 100	**39 400**
	Юго-запад	до ≈15 км	48 100	165 400	**107 900**	55 300	306 400	**158 500**	48 100	262 000	**135 300**	19 700	90 000	**49 800**
	Запад	до ≈10 км	41 700	142 900	**84 900**	47 000	302 800	**146 900**	45 000	250 000	**134 900**	30 000	94 500	**47 400**
	Северо-запад	до ≈15 км	40 000	154 800	**98 100**	40 000	290 800	**132 400**	39 500	207 000	**111 500**	20 400	84 800	**40 300**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 300	85 500	**59 600**	36 700	157 900	**86 000**	40 000	97 100	**70 000**	11 000	54 000	**33 500**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	**48 900**	24 400	184 100	**80 300**	24 400	123 400	**71 000**	9 700	72 000	**25 400**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	13 200	91 900	**45 700**	18 800	148 000	**64 600**	21 000	110 300	**58 300**	6 200	58 000	**26 800**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	18 200	90 400	**55 300**	28 500	157 700	**75 600**	26 000	128 700	**71 800**	8 000	67 600	**33 000**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	18 600	103 900	**64 400**	24 000	184 300	**98 600**	31 600	128 900	**89 500**	11 300	71 700	**34 400**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 400	94 400	**62 100**	25 800	205 400	**97 200**	25 800	157 100	**80 600**	10 800	66 000	**38 900**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	23 600	86 200	**48 900**	25 000	191 900	**84 500**	25 500	114 100	**56 500**	10 900	60 000	**37 900**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	30 000	125 000	**77 500**	32 500	208 000	**106 400**	50 000	180 900	**99 300**	22 900	65 000	**38 700**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	20 700	94 800	**48 200**	17 100	120 000	**55 300**	21 600	91 900	**53 800**	6 800	44 500	**26 900**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	13 200	71 700	**42 700**	15 000	123 300	**53 900**	22 500	109 100	**51 400**	4 000	58 000	**20 900**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	13 000	73 300	**30 100**	15 000	115 500	**50 800**	15 000	89 200	**47 300**	3 400	38 200	**12 700**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	14 500	70 000	**38 400**	15 200	124 000	**47 600**	15 200	103 000	**45 400**	3 000	46 900	**14 000**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	16 100	68 900	**41 600**	19 100	151 200	**69 000**	19 100	110 000	**61 000**	4 500	47 300	**19 500**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 400	75 000	**42 700**	18 600	131 000	**70 700**	24 800	118 800	**57 200**	7 500	56 000	**23 000**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	65 000	**36 900**	23 900	145 800	**64 400**	16 000	102 900	**52 200**	5 200	45 000	**22 100**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	14 000	86 700	**49 200**	17 800	169 700	**64 900**	17 000	124 400	**61 900**	2 600	49 300	**19 000**

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	80 000	**39 400**	17 800	112 200	**51 000**	22 000	100 000	**48 800**	3 900	47 100	**18 200**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	9 200	67 800	**27 100**	11 800	113 900	**48 500**	18 400	77 300	**42 400**	3 000	25 000	**11 800**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	12 700	72 600	**42 200**	16 500	121 100	**55 900**	13 900	100 000	**46 300**	1 900	53 800	**15 000**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	12 900	84 000	**33 900**	14 300	139 100	**59 700**	14 300	132 500	**53 900**	2 500	37 200	**13 500**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 100	45 100	**27 300**	15 100	112 400	**48 200**	18 000	80 000	**35 800**	3 000	25 000	**15 100**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 000	64 900	**26 000**	12 000	125 000	**38 100**	17 000	40 000	**31 600**	1 800	44 000	**13 800**
	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	40 000	120 400	75 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	32 100	122 400	72 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 000	114 700	68 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	40 400	125 000	72 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	30 800	144 200	94 100	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	48 100	165 400	107 900	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	41 700	142 900	84 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	40 000	154 800	98 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**37 900**	**136 200**	**84 100**	-

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 ***восточном*** направлении *68 500 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *107 900 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *84 100 руб./кв.м.*

Таблица 9

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 300	85 500	59 600	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	20 700	75 000	48 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	13 200	91 900	45 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	18 200	90 400	55 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	18 600	103 900	64 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 400	94 400	62 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	23 600	86 200	48 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	30 000	125 000	77 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**21 500**	**94 000**	**57 800**	-

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 *45 700 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *77 500 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *57 800 руб./кв.м.*

Таблица 10

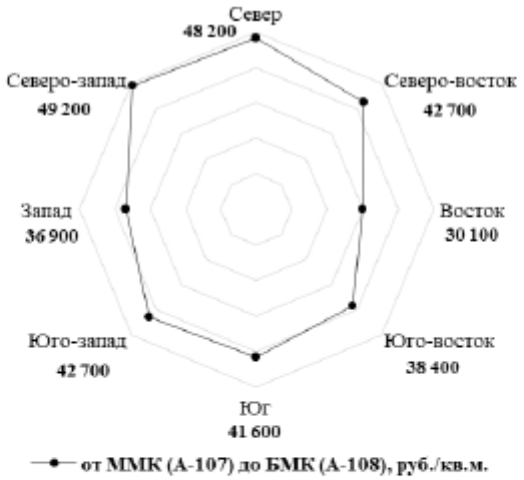
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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 ЗЗ
Север	20 700	94 800	48 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	13 200	71 700	42 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	13 000	73 300	30 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	14 500	70 000	38 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	16 100	68 900	41 600	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 400	75 000	42 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	65 000	36 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	14 000	86 700	49 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**15 700**	**75 700**	**41 200**	-

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 *30 100 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *49 200 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *41 200 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	80 000	39 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	9 200	67 800	27 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	12 700	72 600	42 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	12 900	84 000	33 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 100	45 100	27 300	г.Можайск; г.Верея
Запад	12 000	64 900	26 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**12 800**	**69 100**	**32 700**	-

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 ***западном*** направлении *26 000 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-восточном*** направлении *42 200 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *32 700 руб./кв.м.*

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 12

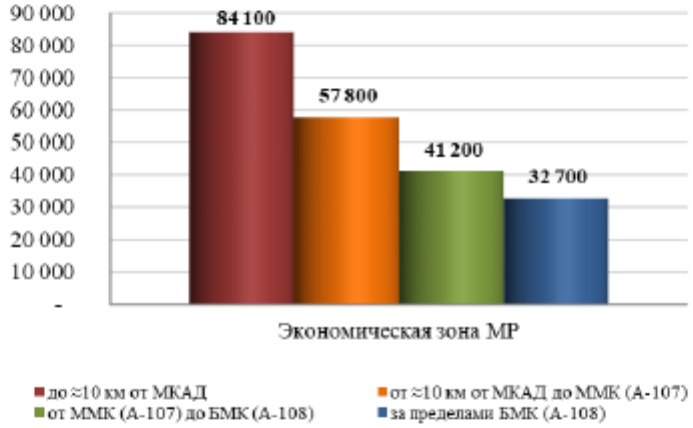
Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	75 100	59 600	48 200	39 400
Северо-восток	72 000	48 900	42 700	-
Восток	68 500	45 700	30 100	27 100
Юго-восток	72 500	55 300	38 400	42 200
Юг	94 100	64 400	41 600	33 900
Юго-запад	107 900	62 100	42 700	27 300
Запад	84 900	48 900	36 900	26 000
Северо-запад	98 100	77 500	49 200	-
Среднее значение по ЭЗ	**84 100**	**57 800**	**41 200**	**32 700**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 5

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 13

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	84 100	57 800	41 200	32 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,27%	-28,72%	-20,63%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,27%	-51,01%	-61,12%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на *61,12%* относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

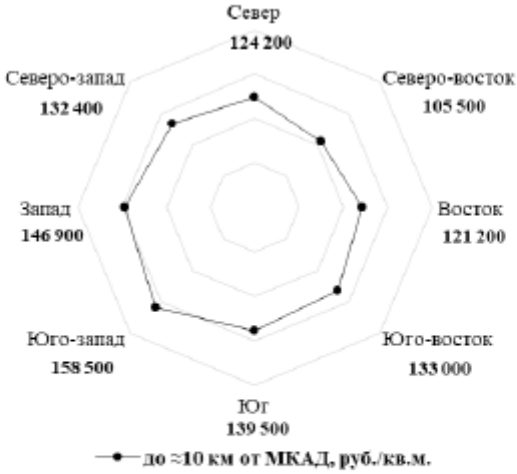
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	41 700	201 200	124 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	43 200	222 800	105 500	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	44 500	268 900	121 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	47 000	315 500	133 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	44 000	315 000	139 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	55 300	306 400	158 500	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	47 000	302 800	146 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	40 000	290 800	132 400	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**45 300**	**277 900**	**132 700**	-

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 ***севере-восточном*** направлении *105 500* руб./кв.м. с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *158 500 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *132 700 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 ЗЗ
Север	36 700	157 900	86 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	24 400	184 100	80 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	18 800	148 000	64 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	28 500	157 700	75 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	24 000	184 300	98 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 800	205 400	97 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	25 000	191 900	84 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	32 500	208 000	106 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**27 000**	**179 700**	**86 700**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в ***восточном*** направлении *64 600 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *106 400 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *86 700 руб./кв.м.*

Таблица 16

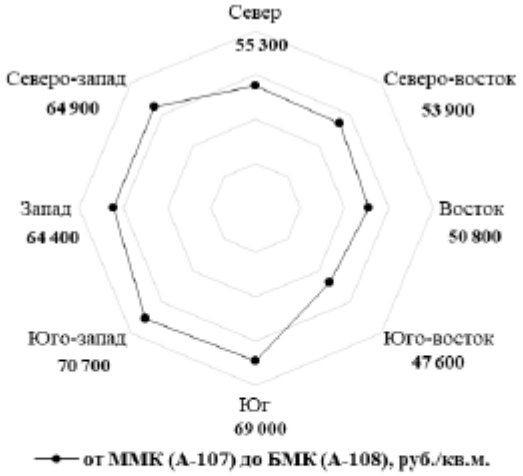
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	17 100	120 000	55 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 000	123 300	53 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 000	115 500	50 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	15 200	124 000	47 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	19 100	151 200	69 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 600	131 000	70 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	23 900	145 800	64 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 800	169 700	64 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**17 700**	**135 100**	**59 600**	-

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 ***юго-восточном*** направлении *47 600 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *70 700 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *59 600 руб./кв.м.*

Таблица 17

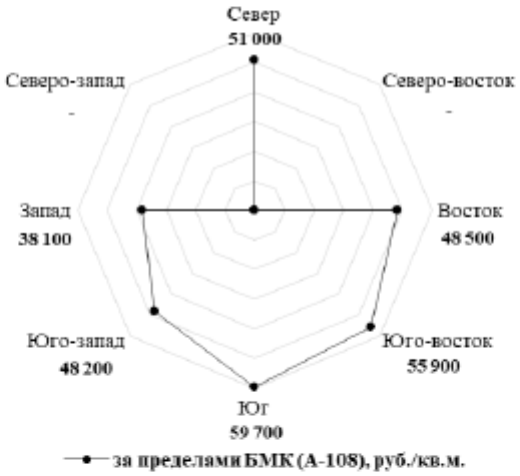
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	17 800	112 200	51 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 800	113 900	48 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	16 500	121 100	55 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	14 300	139 100	59 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 100	112 400	48 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	12 000	125 000	38 100	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**14 600**	**120 600**	**50 200**	-

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 *38 100 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***южном*** направлении *59 700 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *50 200 руб./кв.м.*

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18

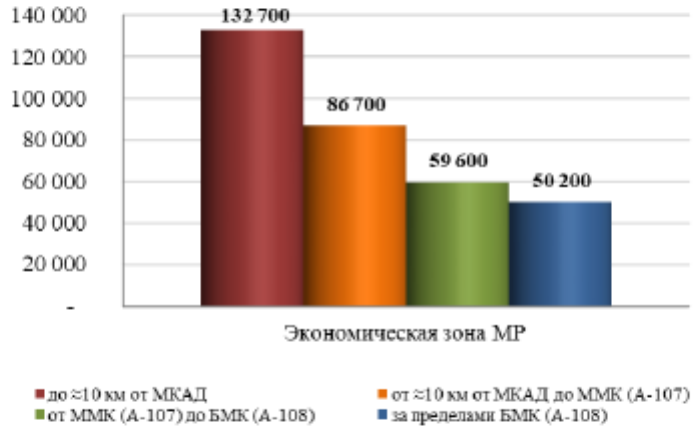
Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

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	124 200	86 000	55 300	51 000
Северо-восток	105 500	80 300	53 900	-
Восток	121 200	64 600	50 800	48 500
Юго-восток	133 000	75 600	47 600	55 900
Юг	139 500	98 600	69 000	59 700
Юго-запад	158 500	97 200	70 700	48 200
Запад	146 900	84 500	64 400	38 100
Северо-запад	132 400	106 400	64 900	-
Среднее значение по ЭЗ	**132 700**	**86 700**	**59 600**	**50 200**

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.	132 700	86 700	59 600	50 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,66%	-31,26%	-15,77%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,66%	-55,09%	-62,17%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на *62,17%* относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 20

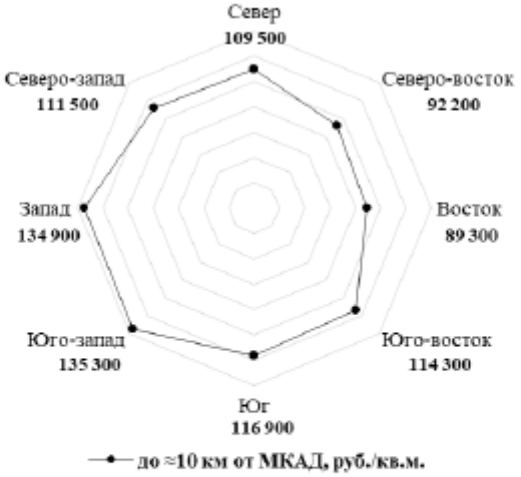
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	42 000	207 900	109 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	30 000	176 300	92 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 000	198 200	89 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	37 100	200 000	114 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	47 600	217 400	116 900	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	48 100	262 000	135 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	45 000	250 000	134 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	39 500	207 000	111 500	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**39 900**	**214 900**	**113 000**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

Средняя стоимость ПСН 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 ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в ***восточном*** направлении *89 300 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *135 300 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *113 000 руб./кв.м.*

Таблица 21

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в ***западном*** направлении *56 500 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *99 300 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *74 600 руб./кв.м.*

Таблица 22

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	21 600	91 900	53 800	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	22 500	109 100	51 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 000	89 200	47 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	15 200	103 000	45 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	19 100	110 000	61 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 800	118 800	57 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	102 900	52 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 000	124 400	61 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**18 900**	**106 200**	**53 800**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13

Средняя стоимость ПСН 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 ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в ***юго-восточном*** направлении *45 400 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *61 900 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *53 800 руб./кв.м.*

Таблица 23

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

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	22 000	100 000	48 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	18 400	77 300	42 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	13 900	100 000	46 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	14 300	132 500	53 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	18 000	80 000	35 800	г.Можайск; г.Верея
Запад	17 000	40 000	31 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**17 300**	**88 300**	**43 100**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

Средняя стоимость ПСН 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 ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в ***западном*** направлении *31 600 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение ***в южном*** направлении *53 900 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *43 100 руб./кв.м.*

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 24

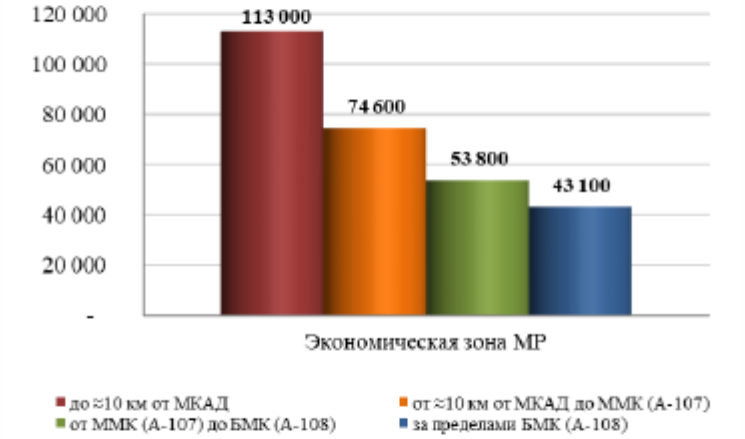
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

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	109 500	70 000	53 800	48 800
Северо-восток	92 200	71 000	51 400	-
Восток	89 300	58 300	47 300	42 400
Юго-восток	114 300	71 800	45 400	46 300
Юг	116 900	89 500	61 000	53 900
Юго-запад	135 300	80 600	57 200	35 800
Запад	134 900	56 500	52 200	31 600
Северо-запад	111 500	99 300	61 900	-
Среднее значение по ЭЗ	**113 000**	**74 600**	**53 800**	**43 100**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 25

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	106 500	72 400	52 900	43 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,02%	-26,93%	-18,53%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,02%	-50,33%	-59,53%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на *59,53%* относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

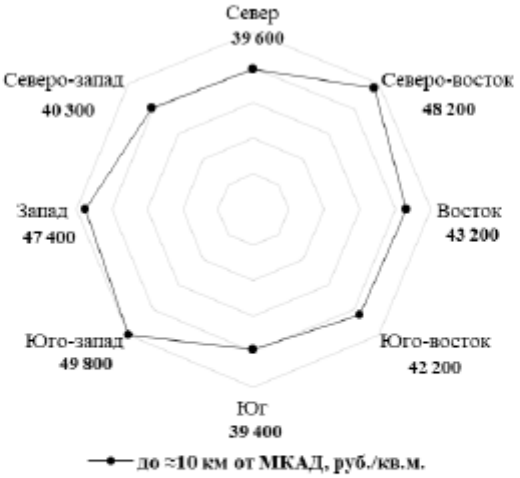
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	20 000	87 000	39 600	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	24 500	91 400	48 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	14 400	85 700	43 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	15 400	80 000	42 200	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 200	85 100	39 400	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	90 000	49 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	30 000	94 500	47 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	20 400	84 800	40 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**20 200**	**87 300**	**43 800**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

Средняя стоимость производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в ***южном*** направлении *39 400 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *49 800 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *43 800 руб./кв.м.*

Таблица 27

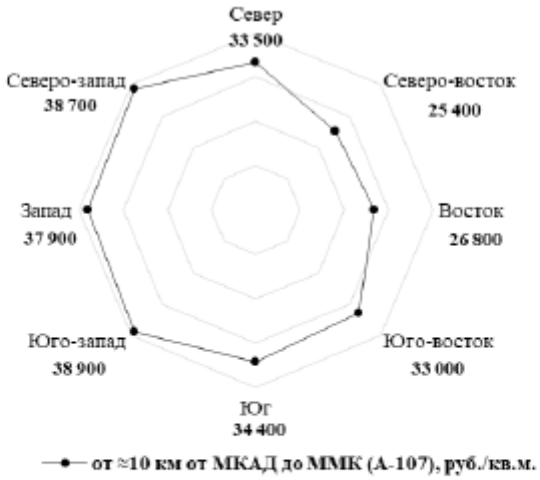
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	11 000	54 000	33 500	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	9 700	72 000	25 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	6 200	58 000	26 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	8 000	67 600	33 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	11 300	71 700	34 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 800	66 000	38 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	10 900	60 000	37 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	22 900	65 000	38 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**11 400**	**64 300**	**33 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Средняя стоимость производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в ***северо-восточном*** направлении *25 400 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *38 900 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *33 600 руб./кв.м.*

Таблица 28

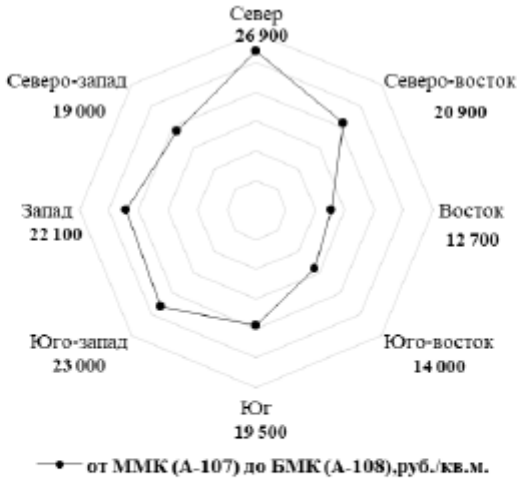
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	6 800	44 500	26 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	58 000	20 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 400	38 200	12 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	46 900	14 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 500	47 300	19 500	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	7 500	56 000	23 000	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	5 200	45 000	22 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	2 600	49 300	19 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**4 600**	**48 200**	**19 800**	-

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 ***восточном*** направлении *12 700 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северном*** направлении *26 900 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *19 800 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	3 900	47 100	18 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	25 000	11 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	53 800	15 000	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 500	37 200	13 500	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	25 000	15 100	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 800	44 000	13 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**2 700**	**38 700**	**14 600**	-

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 *11 800 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северном*** направлении *18 200 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *14 600 руб./кв.м.*

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

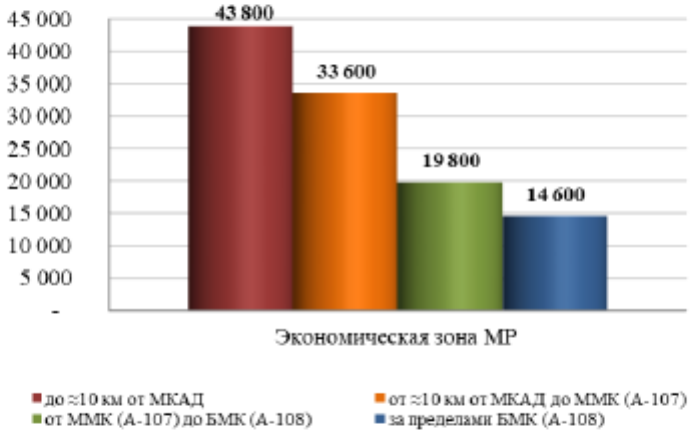
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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	39 600	33 500	26 900	18 200
Северо-восток	48 200	25 400	20 900	-
Восток	43 200	26 800	12 700	11 800
Юго-восток	42 200	33 000	14 000	15 000
Юг	39 400	34 400	19 500	13 500
Юго-запад	49 800	38 900	23 000	15 100
Запад	47 400	37 900	22 100	13 800
Северо-запад	40 300	38 700	19 000	-
Среднее значение по ЭЗ	**43 800**	**33 600**	**19 800**	**14 600**

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.	43 800	33 600	19 800	14 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,29%	-41,07%	-26,26%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,29%	-54,79%	-66,67%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на *66,67%* относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Источник: https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf

3.6 ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 32

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Таблица 33

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС), продолжение таблицы

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНЫ

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	6 000	15 600	**10 400**	6 000	50 000	**17 900**	6 000	24 000	**13 200**	2 400	8 500	**6 000**
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	15 300	**10 400**	4 000	51 700	**15 600**	4 200	30 000	**13 000**	2 100	9 000	**5 800**
	Восток	до ≈12 км	4 000	15 100	**9 500**	4 700	64 700	**18 200**	5 400	24 000	**12 800**	2 200	8 400	**4 900**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	19 200	**11 500**	6 200	56 400	**21 600**	4 800	28 500	**14 300**	2 600	8 500	**4 900**
	Юг	до ≈10 км	6 000	17 200	**11 500**	5 800	67 100	**21 200**	5 800	30 000	**13 200**	3 000	7 900	**5 200**
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	**14 300**	6 000	66 000	**23 000**	7 200	36 000	**16 900**	3 000	9 500	**6 100**
	Запад	до ≈10 км	5 900	24 000	**12 800**	5 900	60 000	**20 900**	5 900	32 000	**15 900**	3 000	9 000	**5 800**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	23 300	**12 000**	5 700	62 700	**21 000**	5 400	32 000	**15 100**	2 100	9 200	**5 300**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	12 300	**8 600**	4 000	48 000	**15 800**	4 200	24 000	**10 900**	1 800	6 600	**4 700**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	14 400	**8 400**	4 800	36 000	**14 800**	4 500	24 000	**9 900**	1 800	7 200	**4 300**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 800	13 200	**7 700**	4 000	30 000	**10 900**	3 800	22 800	**10 300**	1 300	6 500	**3 400**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 400	14 400	**8 700**	3 600	36 000	**12 500**	3 600	24 000	**10 800**	1 500	7 800	**3 000**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 400	**8 800**	4 900	43 900	**16 800**	4 200	25 900	**12 300**	1 800	7 500	**4 800**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	14 900	**10 200**	3 600	36 000	**13 700**	4 700	23 600	**12 500**	1 500	7 300	**5 000**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	**8 200**	3 600	32 200	**12 700**	3 900	19 200	**10 100**	1 600	7 200	**4 600**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	20 200	**11 800**	4 200	48 600	**15 500**	5 400	30 000	**13 800**	2 400	8 600	**5 100**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 000	14 400	**8 000**	3 800	24 000	**10 500**	3 600	16 800	**9 000**	1 200	5 400	**2 800**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	14 400	**8 100**	3 300	36 000	**13 400**	4 200	20 200	**8 800**	1 200	5 800	**3 200**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 100	12 000	**6 700**	3 200	30 000	**9 900**	3 500	13 200	**7 600**	700	4 800	**2 200**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 300	12 000	**5 800**	3 400	24 000	**9 600**	3 400	16 600	**8 600**	600	4 800	**2 100**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	14 400	**8 500**	3 000	30 000	**10 900**	4 100	20 700	**9 300**	900	6 000	**2 700**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	14 400	**8 400**	3 600	36 000	**12 600**	3 800	18 500	**9 400**	1 200	4 900	**3 100**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 900	14 400	**8 100**	3 600	30 400	**12 100**	4 800	18 000	**9 500**	600	6 400	**3 400**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	**7 800**	3 600	30 000	**11 200**	3 600	18 000	**10 000**	700	5 500	**3 300**

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.	2 400	11 000	**6 300**	3 000	25 000	**8 400**	3 000	18 000	**7 900**	700	5 400	**2 500**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	12 000	**5 700**	3 400	20 000	**9 100**	3 500	16 500	**6 700**	600	3 500	**1 400**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	2 400	12 000	**6 900**	3 300	30 000	**11 400**	3 600	17 600	**8 800**	700	5 800	**2 400**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 600	12 000	**7 700**	3 000	24 000	**9 900**	3 600	16 500	**8 900**	400	5 100	**2 500**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 500	12 000	**6 500**	3 500	24 000	**9 500**	3 600	14 400	**8 300**	1 200	5 400	**2 600**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 000	11 500	**6 000**	3 300	24 000	**8 100**	4 000	14 000	**6 700**	1 000	5 400	**2 300**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Выводы: Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 41 700-142 900 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 900-24 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 47 500-302 800 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 900-60 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 45 000-250 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 5 900-32 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 30 000-94 500 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 3 000-9 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Таблица 3 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, мкр. Опалиха, ул. Ахматовой, 25	69,1	8 000 000	115 775	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266347462/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	233	8 100 000	78 970	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ткацкой фабрики, 3	1 098,5	16 000 000	14 566	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/265313376/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Пионерская ул., 16	68,1	3 800 000	55 801	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/244366359/
5	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 2Б	1 095	1 199 708 801	222 664	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/257638582/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	94	9 000 000	99 745	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266217381/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Ленина, 38Б	90	9 000 000	100 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/193962526/
Среднее значение, руб.			98 217		
Минимальное значение, руб.			14 566		
Максимальное значение, руб.			222 664		

Коэффициент вариации,%	65,68%

Таблица 4 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. Опалиха, ул. Ахматовой, 25	69,1	8 000 000	115 775	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266347462/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Вилора Трифонова, 1	297	39 000 000	131 314	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/264446470/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Пионерская ул., 16	68,1	3 800 000	55 801	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/244366359/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 4	5 800	310 000 000	53 449	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/235795475/
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. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	233	8 100 000	78 970	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 9	183,7	13 500 000	73 490	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238262195/
Среднее значение, руб.			75 249		
Минимальное значение, руб.			17 945		
Максимальное значение, руб.			131 314		
Коэффициент вариации,%			51,30%		

Анализ ценообразующих факторов

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

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

8800 ООО «Инвест Про

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Высококлассные 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 (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Высококлассная 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 (при сдаче в аренде)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Таблица 10. 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (табл. 7, стр. 70).

839/20 ООО "Инвес-Проект"

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета 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 встреть 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 использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям: быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

Рассматриваемый объект недвижимости относится к административно-хозяйственому зданию .

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ .

При определении справедливой 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.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход (*costapproach)* - 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.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, 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. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, 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. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, 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:

$$Св=(Сбаз+SDC)\times K\times N\times ДКИ\times Кпредп\times Кндс,$$

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);

· Кпредп- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

· К ндс – 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 5

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*, 2016*г*. *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 относятся 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, 2016 г.

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

ССС =S ´ Ск,

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

Ск - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.10.2016 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2016 г. «Общественные здания»);

Ск=(Сс+SDC)´ К ,

где: *Сс* - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

К – 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:

$$C_З = C_{СО} \times V \times K_{рег} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ПД} \times K_{кс}$$

где:

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

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

Расчет строительного объема[12]

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

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

$K_{ре}$–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 соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); *2 436,12 м*^{3}*/10 000 м*^{3}*=0,24. Корректировка составляет:1,22*

$K_{НДС}$–коэффициент учета НДС-1.

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

[12] https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

К2021/2016 индекс изменения цен (выпуск 115 справочника Ко-Инвест 2021.)= 10,755/8,358=1,287

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

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

Таблица 6

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:

$$ПП = \sum\left[\frac{РС_i}{(1+Д_к)^t} - \frac{СС_i}{(1+Д_о)^t}\right]$$

где:

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

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

Дк; До - 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 схемы:

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)

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27, 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2019 г	Ноябрь 2020 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	35-44	37-42
12.	**Московская область**				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	40	41
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	33	35
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	31	37
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	29	31
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	35	38
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	31
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	22-29	25-30
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	16	19

Ознакомительный фрагмент. Собственность

Принимаем значение по классу: офисы объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости для объектов в 10-20 км от МКАД. Прибыль предпринимателя равняется: 19%

$К_{ПД}=1,19$

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

$$ДКИ = n_1 \times ССС \quad (1)$$

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

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

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной

инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

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

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

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

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html). 7

Ккс=1,12

Расчет затрат на замещение объекта

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест"	ruO3.03.000.0002
Класс конструктивных систем	**КС-1**
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	*9 358*
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.	*9 358*
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в площади здания	*1,22*
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	1,287
по учету налога на добавленную стоимость	*1*
Итого по 2 гр. (К)	1,57014
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	14 693,37
Объем Объекта оценки (S), куб. м	*2436,12*
Стоимость объекта оценки (ВС), руб.	**35 794 812,82**
Косвенные издержки	**1,12**
Стоимость объекта оценки (ВС) с учетом косвенных издержек, руб.	**40 090 190,35**
Прибыль предпринимателя, %	19%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	**47 707 326,52**

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:

$Иобщ = 1 - (1 - Ифиз) \text{x} (1 - Ифункц) \text{x} (1 - Ивнеш)$, где:

Ифиз – физический износ, %;

Ифункц– функциональный износ, %;

Ивнеш – внешний износ, %.

Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

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

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

1) Постановления Совета министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» № 1072 от

22.10.1990 г. (в ред. Письма Минэкономразвития РФ от 06.04.2001 N АД-21/10).

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

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

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений13:

Таблица 8

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	Неудовлетвори-тельное	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 9

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

[13] *Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.*

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 10

Наименование	Значение, руб.
Полная стоимость замещения (без НДС), руб.	**47 707 326,52**
Износ	20,56%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ))	37 898 700,19
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.	**37 898 700,19**

Источник информации: расчет Оценщика

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

Таблица 11

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,* 2016*г. 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 относятся 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, 2016 г.

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

$ССС = S \cdot Ск$,

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

Ск - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.10.2016 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2016 г. «Общественные здания»);

$Ск=(Сс+SDC) \cdot K$,

где: *Сс* - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

К – 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:

$$С_З = С_{СО} \times V \times К_{рег} \times К_{V/S} \times К_{НДС} \times К_{ПД} \times К_{кс}$$

где:

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

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

Расчет строительного объема[14]

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

*V=511,2 кв.м.*1,2*(4 м+0,2)=2 576,45 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 соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); *2 576,45 м*^{3}*/75 000 м*^{3}*=0,0034. Корректировка составляет:1,22*

$K_{НДС}$–коэффициент учета НДС-1.

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

K2021/2016 индекс изменения цен (выпуск 115 справочника Ко-Инвест 2021.)= 10,755/8,358=1,287

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

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

Таблица 12

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:

[14] https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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

где:

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

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

Дк; До - 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 схемы:

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27, 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2019 г	Ноябрь 2020 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	35-44	37-42
12.	**Московская область**				
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	42	44

Принимаем значение по классу: магазины и сходные типы объектов недвижимости для объектов в 10-20 км от МКАД. Прибыль предпринимателя равняется: 44%

$К_{ПД}=1,44$

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.

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

$$ДКИ = n_1 \times ССС \quad (2)$$

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). 13

Ккс=1,12

Расчет затрат на замещение объекта

Таблица 14

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)	*8 123*
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.	*8 123*
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в площади здания	*1,22*
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	1,287
по учету налога на добавленную стоимость	*1*
Итого по 2 гр. (К)	1,57014
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	12754,25
Объем Объекта оценки (S), куб. м	*2576,45*
Стоимость объекта оценки (ВС), руб.	**32 860 680,25**
Косвенные издержки	**1,12**
Стоимость объекта оценки (ВС) с учетом косвенных издержек, руб.	**36 803 961,88**
Прибыль предпринимателя, %	44%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	**52 997 705,11**

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:

$Иобщ = 1 - (1 - Ифиз) \text{x} (1 - Ифункц) \text{x} (1 - Ивнеш)$, 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:

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 строений15:

Таблица 15

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	Неудовлетвори-тельное	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 16

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

[15] *Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.*

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 17

Наименование	**Значение, руб.**
Полная стоимость замещения (без НДС), руб.	52 997 705,11
Износ	23,89%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ))	**40 336 553,36**
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.	**40 336 553,36**

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 соотвествии 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.

Таблица 18 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/235795475/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252201068/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		310 000 000	30 000 000	18 400 000
Общая площадь здания,.м^2	676,7	5 800	307	233
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.		53 449	97 720	
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		44 540,83	81 433,33	78 970
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
Стоимость за единицу площади улучшений		36 078,07	65 961,00	63 965,70
Передаваемые права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		36 078,07	65 961,00	63 965,70
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		36 078,07	65 961,00	63 965,70
Снижение стоимости в процессе торгов	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 289,87	59 035,09	57 249,30
Дата продажи/дата выставления на торги	декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 289,87	59 035,09	57 249,30
Местоположение	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 4	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А
Нахождение в пределах города	IV	III	II	III

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

Корректировка	%	-10%	-19%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		29 060,89	47 818,42	51 524,37
Физические характеристики:				
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка		0%	11,11%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		29 060,89	53 131,05	57 248,73
Класс здания	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		29 060,89	53 131,05	57 248,73
Общая площадь здания,.м^2	676,7	5 800	307	233
Корректировка		+12%	-6%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 548,19	49 943,19	50 951,37
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 548,19	49 943,19	50 951,37
Коммуникации	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 548,19	49 943,19	50 951,37
Наличие систем безопасности	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 548,19	49 943,19	50 951,37
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 548,19	49 943,19	50 951,37
Количество корректировок		4	5	5
1/ n		0,25	0,2	0,2
Сумма (1/ n)			0,65	
Весовые коэффициенты		0,384615385	0,307692	0,307692
Итоговая стоимость, руб./кв.м.			**43 563,02**	
Итоговая стоимость объекта, руб.			**29 479 092,48**	

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 53, стр. 103).

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

Таблица 53

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Офисная недвижимость	
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. 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, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.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.
	Объекты свободного назначения	
5	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 высококлассным 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 2021 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 2021 году, следовательно, внесение корректировок не требуется.

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-10,5%.

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

Поправка на местоположение определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр.173

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

889/20 ООО "Инвест Проект"

Матрицы коэффициентов

Таблица 75

усредненные данные по России							
цены/ арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	**1,00**	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	**1,00**	1,11	1,27	1,00
	IV	0,74	0,81	0,90	**1,00**	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	**1,00**	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	**1,00**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	II	III
Коэффициент	1	0,90	0,81	0,90
Корректировка,%		-10	-19	-10

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г., стр.266

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95
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	0,92	0,87	0,96

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

Класс здания

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

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г., стр.298

Таблица 183

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,36	1,59
	В, В+	0,74	1,00	1,17
	С и ниже	0,63	0,85	1,00

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.

Поправка на площадь определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 135

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	**1,00**	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	**1,00**	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	**1,00**	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	**1,00**	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	**1,00**	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	**1,00**	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	**1,00**

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

Общая площадь объекта оценки: 676,7 кв. м.

Общая площадь объектов аналогов 5 800;307;233 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	5 800	307	233
Коэффициент	1	1,12	0,94	0,89
Корректировка, %		+12%	-6%	-11%

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, $^{1}/_{BKi}$, где: ВКi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $^{1}/_{\sum_{i=1}^{4} BKi}$

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

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{^{1}/_{BKi}}{^{1}/_{\sum_{i=1}^{4} BKi}}$

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 19 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/252775130/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249243210/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266895763/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС				26 868 000
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС		178 000 000	43 700 000[16]	22 390 000,00
Общая площадь здания,.м²	511,2	1 498	336	223,9
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		118 826	130 060,00	100 000,00
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
Стоимость за единицу площади улучшений		96 249,06	105 348,60	81 000,00
Передаваемые права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		96 249,06	105 348,60	81 000,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		96 249,06	105 348,60	81 000,00
Снижение стоимости в процессе торгов	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		85 661,66	93 760,25	72 090,00
Дата продажи/дата выставления на торги	декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		85 661,66	93 760,25	72 090,00
Местоположение	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2	Московская область, Красногорск, улица Ленина, 55	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 20к2	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 9
Нахождение в пределах города	IV	III	III	III

[16] По тексту объявления цена без учета НДС.

Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 095,50	84 384,23	64 881,00
Физические характеристики:				
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка		0%	11,11%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 095,50	93 759,32	72 089,28
Класс здания	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 095,50	93 759,32	72 089,28
Общая площадь здания,.м^2	511,2	1 498	336	223,9
Корректировка		+8%	-9%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 263,14	85 320,98	58 392,32
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 263,14	85 320,98	58 392,32
Коммуникации	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 263,14	85 320,98	58 392,32
Наличие систем безопасности	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 263,14	85 320,98	58 392,32
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 263,14	85 320,98	58 392,32
Количество корректировок		4	5	5
1/ n		0,25	0,2	0,2
Сумма (1/ n)		0,65		
Весовые коэффициенты		0,384615385	0,307692308	0,307692
Итоговая стоимость, руб./кв.м.	**76 243,76**			
Итоговая стоимость объекта, руб.	**38 975 809,33**			

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 53, стр. 103).

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

Таблица 53

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

	Объекты свободного назначения	
5	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 2021 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 2021 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 расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-11%.

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

Поправка на местоположение определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр.173

Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон **может быть несколько** внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

Правопреемник Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья "Инвест Проект"

Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Матрицы коэффициентов

Таблица 75

усредненные данные по России							
цены/ арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	**1,00**	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	**1,00**	1,11	1,27	1,00
	IV	0,74	0,81	0,90	**1,00**	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	**1,00**	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	**1,00**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	III	III
Коэффициент	1	0,90	0,90	0,90
Корректировка,%		-10	-10	-10

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г., стр.266

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95
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	0,92	0,87	0,96

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

Класс здания

Объект аналоги 1,2,3 не отличаются от объекта оценки. *Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая*

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г., стр.298

Таблица 183

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,36	1,59
	B, B+	0,74	1,00	1,17
	C и ниже	0,63	0,85	1,00

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.

Поправка на площадь определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 138

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
	50-100	0,85	**1,00**	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
	100-250	0,76	0,89	**1,00**	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
	250-500	0,68	0,79	0,90	**1,00**	1,10	1,19	1,29	1,35
	500-1000	0,61	0,72	0,81	0,91	**1,00**	1,08	1,17	1,22
	1000-1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	**1,00**	1,09	1,13
	1500-3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	**1,00**	1,04
	>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	**1,00**

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

Общая площадь объекта оценки: 511,2 кв. м.

Общая площадь объектов аналогов 1 498;336;223,9 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	1 498	336	223,9
Коэффициент	1	1,08	0,9 1	0,81
Корректировка, %		+8%	-9%	-19%

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, $1/BKi$ где: BKi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $1/\sum_{i=1}^{4} BKi$

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

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/BKi}{1/\sum_{i=1}^{4} BKi}$

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.

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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:

$$V = \frac{NOI}{Ro}, \quad (3)$$

Где

NOI – чистый операционный доход;

Ro – 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:

$$ПВД = A \times S, \quad (4)$$

Где

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с принципом ожидания основой 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 20

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.*__

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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 доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.__

Таблица 21

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	450–480	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%
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;

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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 основой 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.

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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 22

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266076183/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС			**15 600**		
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			**13 000**	**10 000**	**11 400**
1. Качество прав					
1.1. Передаваемые права на объект		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**13 000**	**10 000**	**11 400**
1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**13 000**	**10 000**	**11 400**
2. Условия финансирования					
2.1. Финансовые условия		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**13 000**	**10 000**	**11 400**
3. Особые условия		особые	особые условия не	особые условия не	особые условия не

		условия не зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**13 000**	**10 000**	**11 400**
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./ кв. м/год***		**13 000**	**10 000**	**11 400**
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка на условия сделки	***руб./ кв. м/год***		**12 090,00**	**9 300,00**	**10 602,00**
5. Местоположение					
5.1. Местоположение объекта		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6
Нахождение в пределах города		IV	III	III	III
Корректировка	%		-10	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			**10 881,00**	**8 370,00**	**9 541,80**
6. Физические характеристики					
6.1. Тип объекта		встроенные помещения этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения -1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Этаж расположения		1	1	1	ц
Корректировка	%		0%	0%	+5,26%

Скорректированная стоимость на этаж			**10 881,00**	**8 370,00**	**10 043,70**
6.3. Общая площадь помещения, кв.м		676,7	100	300	105
Корректировка	%		-11%	-6%	-11%
Скорректированная стоимость на общую площадь			**9 684,09**	**7 867,80**	**8 938,89**
5.4. Состояния отделки		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		**9 684,09**	**7 867,80**	**8 938,89**
7. Экономические характеристики					
7.1. Функциональное назначение		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**9 684,09**	**7 867,80**	**8 938,89**
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС	***руб./кв. м/год***	**8 830,26**			

Источник: Расчет оценщика

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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 2021 г. Дата оценки – 10.12.2021 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-7%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

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

Поправка на местоположение определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр.173

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

889/20 ООО "Инвестпроект"

Матрицы коэффициентов

Таблица 75

усредненные данные по России							
цены/ арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	**1,00**	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	**1,00**	1,11	1,27	1,00
	IV	0,74	0,81	0,90	**1,00**	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	**1,00**	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	**1,00**

Инвестпроект"

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	III	III
Коэффициент	1	0,90	0,90	0,90
Корректировка,%		-10	-10	-10

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 965-174-17-93

ЭТАЖ

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуация данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуация типов недвижимости может практические не оказывать существенного влияния на их стоимость.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Средние рыночные корректировочные коэффициенты на расположение помещений на этажах зданий для Москвы

Наименование коэффициента	Торговые помещения	Офисные помещения	Производственно-складские помещения	Квартиры
Удельная стоимость				
Подвал/Первый этаж	0,92	0,86	0,92	
Цоколь/Первый этаж	0,97	0,94	0,93	
Второй и выше/Первый этаж	0,88	0,95	0,94	1,08
Удельная арендная ставка				
Подвал/Первый этаж	0,97	0,88	0,94	

Наименование коэффициента	Торговые помещения	Офисные помещения	Производственно-складские помещения	Квартиры
Цоколь/Первый этаж	0,98	0,90	0,95	
Второй и выше/Первый этаж	0,89	0,95	0,97	1,10

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

К = n*Кn+m*Кm…,

где: К – коэффициент расположения в здании;

n – доля, занимаемая n- ым этажом в общей площади объекта, %;

m – доля, занимаемая m-ым этажом в общей площади объекта, %;

К1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

К2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Таблица 23 Корректировка на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	676,7	100	300	105
Расположение в здании	1	1	1	ц
Площадь помещений в подвале, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	0	0	0	105
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	676,7	100	300	0
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	0	0	0
Доля помещений в подвале	0	0	0	0
Доля помещений в цоколе	0	0	0	100%
Доля помещений на 1 этаже	100%	100%	100%	0
Доля помещений на 2 этаже и	0	0	0	0

выше				
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями в подвале	0,88			
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем	0,95			
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше	0,97			
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	1	1	0,95
Поправка		0%	0%	+5,26%

ПЛОЩАДЬ

Площадь является значимым параметром в ценообразовании. При прочих равных условиях значительные площади предлагаются по меньшей стоимости, ввиду этого требуется учесть различия в площадях аналогов и объекта оценки.

Поправка на площадь определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 135

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	**1,00**	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	**1,00**	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	**1,00**	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	**1,00**	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	**1,00**	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	**1,00**	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	**1,00**

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	100	300	105
Коэффициент	1	0,89	0,94	0,89

Корректировка, %		-11%	-6%	-11%

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.

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

8 830,26 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов

Расчет величины среднерыночной ставки арендной платы для помещений Торгово – бытового здания

Таблица 24

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266251856/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/267082881/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/262952599/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС					**20 000**
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			**14 400**	**18 000**	**16 666,67**
1. Качество прав					
1.1. Передаваемые права на объект		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**14 400**	**18 000**	**16 666,67**
1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**14 400**	**18 000**	**16 666,67**
2. Условия финансирования					
2.1. Финансовые условия		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**14 400**	**18 000**	**16 666,67**
3. Особые условия		особые	особые условия не	особые условия не	особые условия не

		условия не зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**14 400**	**18 000**	**16 666,67**
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021	декабрь 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	***руб./ кв. м/год***		**14 400**	**18 000**	**16 666,67**
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%
Скорректированная ставка на условия сделки	***руб./ кв. м/год***		**13 536,00**	**16 920,00**	**15 666,67**
5. Местоположение					
5.1. Местоположение объекта		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Строительная ул., 3а
Нахождение в пределах города		IV	III	III	III
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			**12 182,40**	**15 228,00**	**14 100,00**
6. Физические характеристики					
6.1. Тип объекта		встроенные помещения этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Этаж расположения		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%

6.3. Общая площадь помещения, кв.м		511,2	300	100	100
Корректировка	%		-9%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость на общую площадь			**11 085,98**	**12 334,68**	**11 421,00**
5.4. Состояния отделки		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		**11 085,98**	**12 334,68**	**11 421,00**
7. Экономические характеристики					
7.1. Функциональное назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Скорректированная ставка	***руб./кв. м/год***		**11 085,98**	**12 334,68**	**11 421,00**
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС[17]	***руб./кв. м/год***	**11 613,89**			

Источник: Расчет оценщика

[17] Согласно данным объявления о продаже.

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 2021 г. Дата оценки – 10.12.2021 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

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 расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-6%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Поправка на местоположение определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр.173

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

889/20 ООО "Инвест-Проект"

Матрицы коэффициентов

Таблица 75

усредненные данные по России							
цены/ арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	**1,00**	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	**1,00**	1,11	1,27	1,00
	IV	0,74	0,81	0,90	**1,00**	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	**1,00**	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	**1,00**

Отчет

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нахождение в пределах города	IV	III	III	III
Коэффициент	1	0,90	0,90	0,90
Корректировка,%		-10	-10	-10

ПЛОЩАДЬ

Площадь является значимым параметром в ценообразовании. При прочих равных условиях значительные площади предлагаются по меньшей стоимости, ввиду этого требуется учесть различия в площадях аналогов и объекта оценки.

Поправка на площадь определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 138

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
	50-100	0,85	**1,00**	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
	100-250	0,76	0,89	**1,00**	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
	250-500	0,68	0,79	0,90	**1,00**	1,10	1,19	1,29	1,35
	500-1000	0,61	0,72	0,81	0,91	**1,00**	1,08	1,17	1,22
	1000-1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	**1,00**	1,09	1,13
	1500-3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	**1,00**	1,04
	>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	**1,00**

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	300	100	100
Коэффициент	1	0,91	0,81	0,81
Корректировка, %		-9%	-19%	-19%

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 – 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:

11 613,89 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 связных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связных 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 Справочника оценщика недвижимости-2020 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, табл.22 стр. 60

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Инвест Проект"

Ожидаемая текущая доходность для офисных помещений составит 9,4-11,50%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 10,50%.

Ожидаемая текущая доходность для торговых помещений составит 10,2-12,40%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11,30%.

В качестве ставок принимается значения торговых и офисных объектов, так как здесь нет разделения на высококлассные объекты. Объекты оценки относятся в административным и торговым объектам. Так же их можно отнести по своим характеристикам к объектам свободного назначения. Но видим значение средних ставок капитализации для торговых и офисных объектов попадают в диапазон ставок для объектов свободного назначения. Исходя из этого оценщик принимает среднее значение для торговых и офисных объектов соответственно.

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

По результатам анализа и рекомендаций по сдаче в аренду площадей многофункционального комплекса из оцениваемых помещений в аренду могут быть переданы основные площади, остальные площади используются под технические нужды и определены как вспомогательные (коридоры, подсобные, умывальные, уборные, санузлы, тамбуры, компьютерные и др.)

Эффективный валовой доход

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

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

Коэффициент от недоиспользования площадей (недозагрузка) составил 12,5% для офисно-торговых помещений свободного назначения.

доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

ст Проект

Источник информации: На основании Справочника оценщика недвижимости-2020 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, табл.3 стр. 31

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 расходы, 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.

Таблица 25 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	**8830,26**	**11613,89**
Площадь помещений, кв.м.	676,7	511,2
Потенциальный валовой доход, руб.	**5 975 436,94**	**5 937 020,57**
Недозагрузка, %	12,50%	12,50%
Потери от недозагрузки, руб.	746 929,62	742 127,57
Недосбор платежей, %	0	0
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	**5 228 507,32**	**5 194 893,00**
Операционные расходы, %	0	0
Операционные расходы, руб.	0	0
Чистый операционный доход, руб.	**5 228 507,32**	**5 194 893,00**
Коэффициент капитализации, %	**10,50%**	**11,30%**
Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.	**49 795 307,85**	**45 972 504,40**
Доля улучшений в стоимости ЕОН	**0,81**	**0,81**
Стоимость оцениваемых зданий, руб.	**40 334 199,36**	**37 237 728,56**

Источник информации: расчет Оценщика

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 53, стр. 103).

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

Таблица 53

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

	Объекты свободного назначения	
5	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.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Офисная недвижимость	
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. 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, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.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.

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Наименование	Торгово-бытовое здание, руб.	Административно-хозяйственное здание, руб.	Итого
Затратный подход	40 336 553,36	37 898 700,19	78 235 253,55
Сравнительный подход	38 975 809,33	29 479 092,48	68 454 901,81
Доходный подход	37 237 728,56	40 334 199,36	77 571 927,92
Веса			
Затратный подход	0,33	0,33	
Сравнительный подход	0,33	0,33	
Доходный подход	0,33	0,33	
Итого	38 850 030,42	35 903 997,34	74 754 027,76
Итого, округленно	38 850 000	35 900 000	74 750 000

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:

74 750 000

(Семьдесят четыре миллиона семьсот пятьдесят 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	35 900 000
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	38 850 000
Итого	74 750 000

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

8.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

8.2 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.appartment.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.).

8.3 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.

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.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости –** стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость– это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость– это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

- ✓ *Сравнительный подход*–совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- ✓ *Доходный подход*–совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход*–совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - *земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, 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:

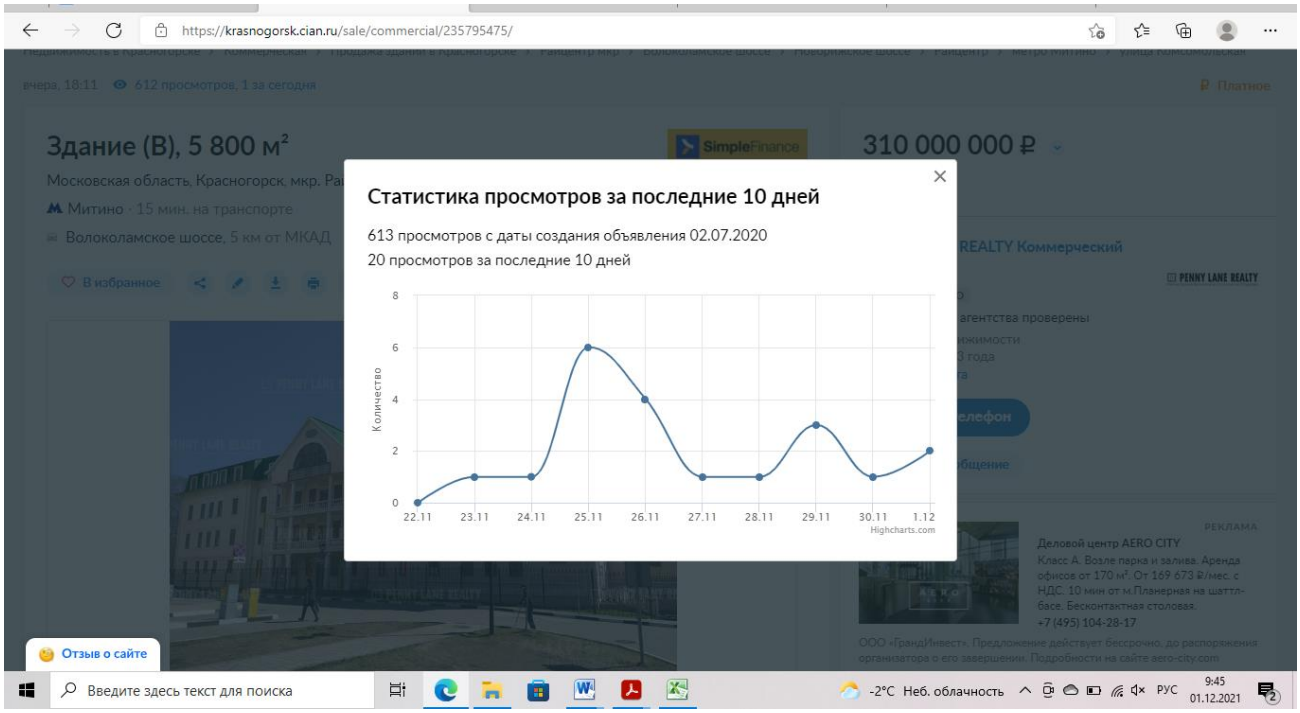
✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

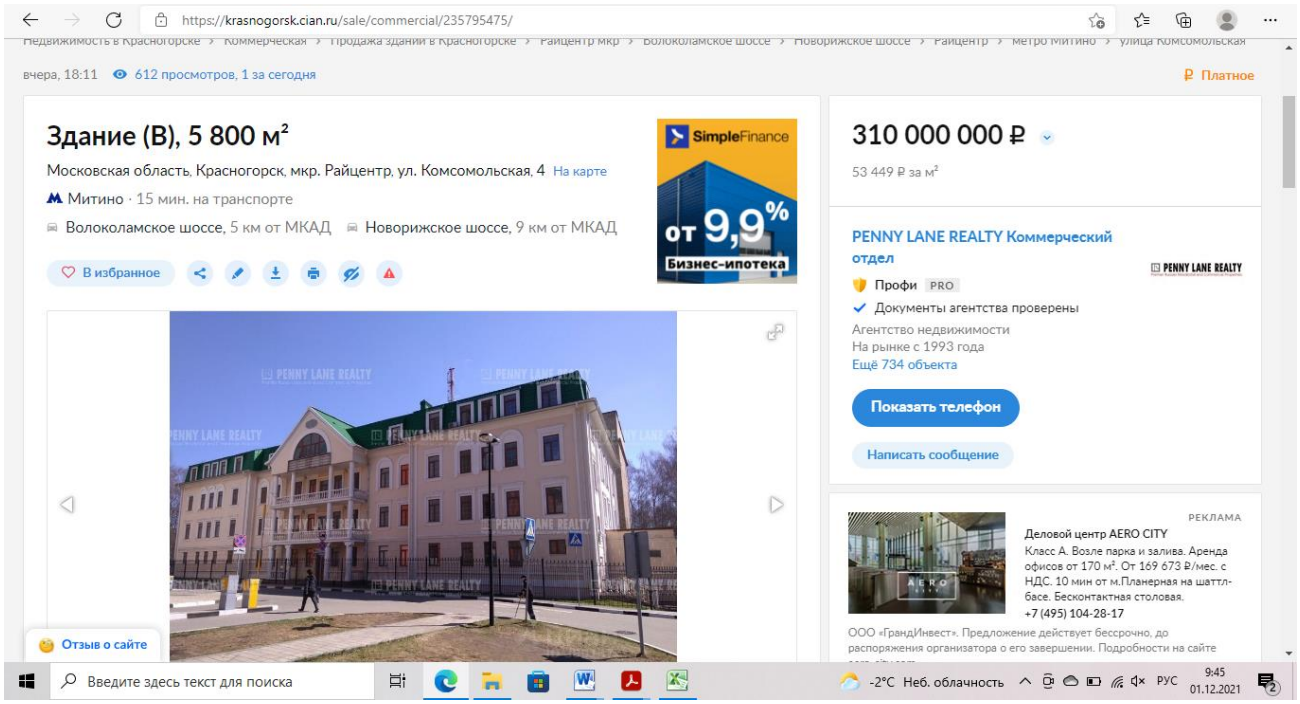
✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

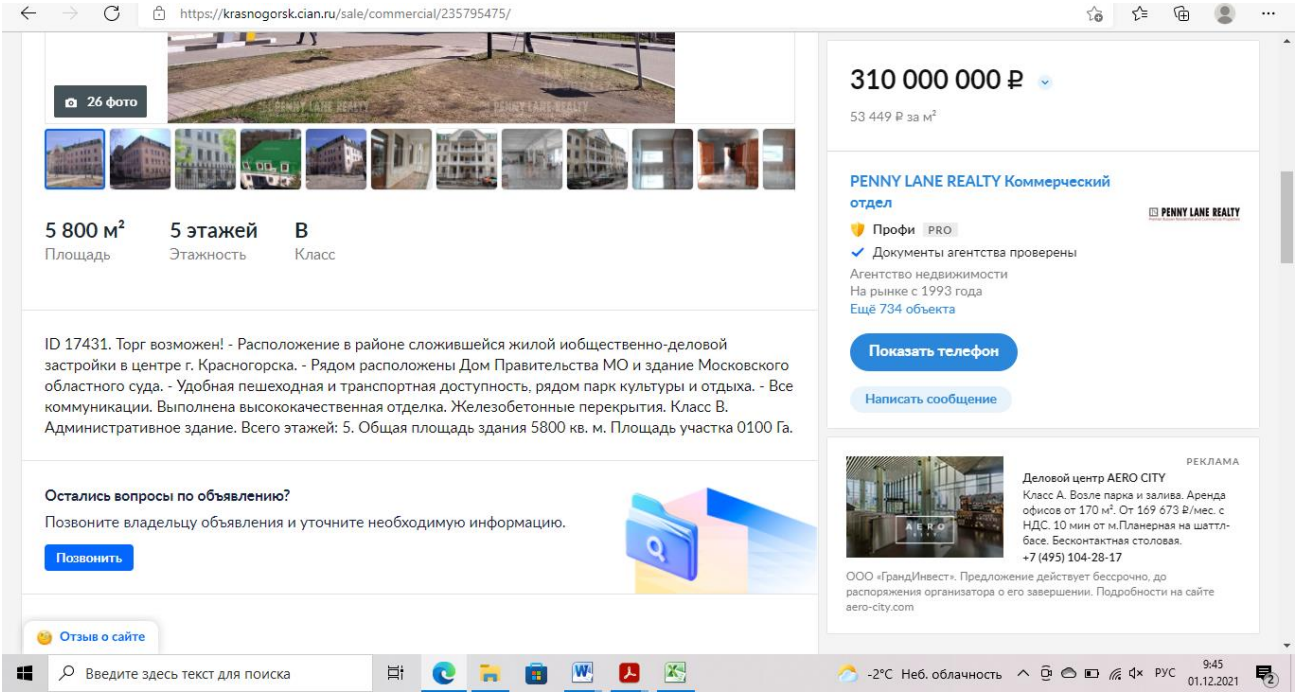
✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

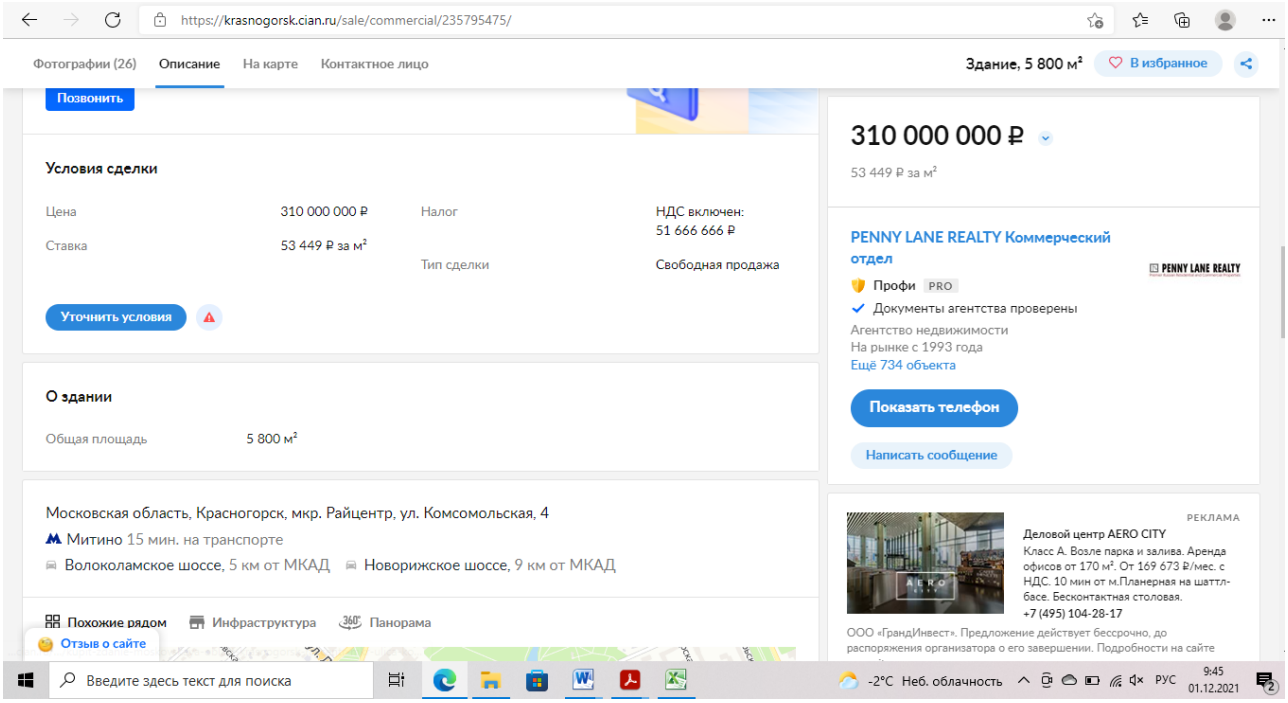
Сканы страниц продаж Аналогов для Административно – хозяйственного здания

Аналог 1

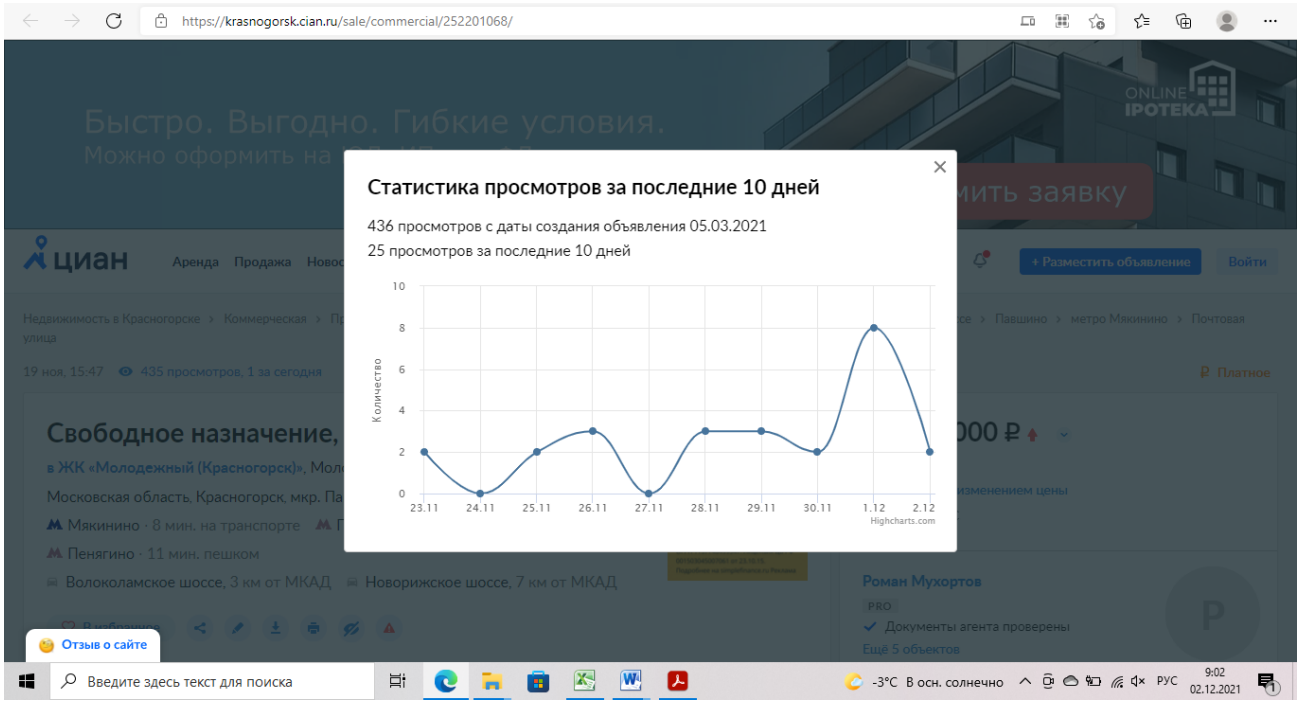


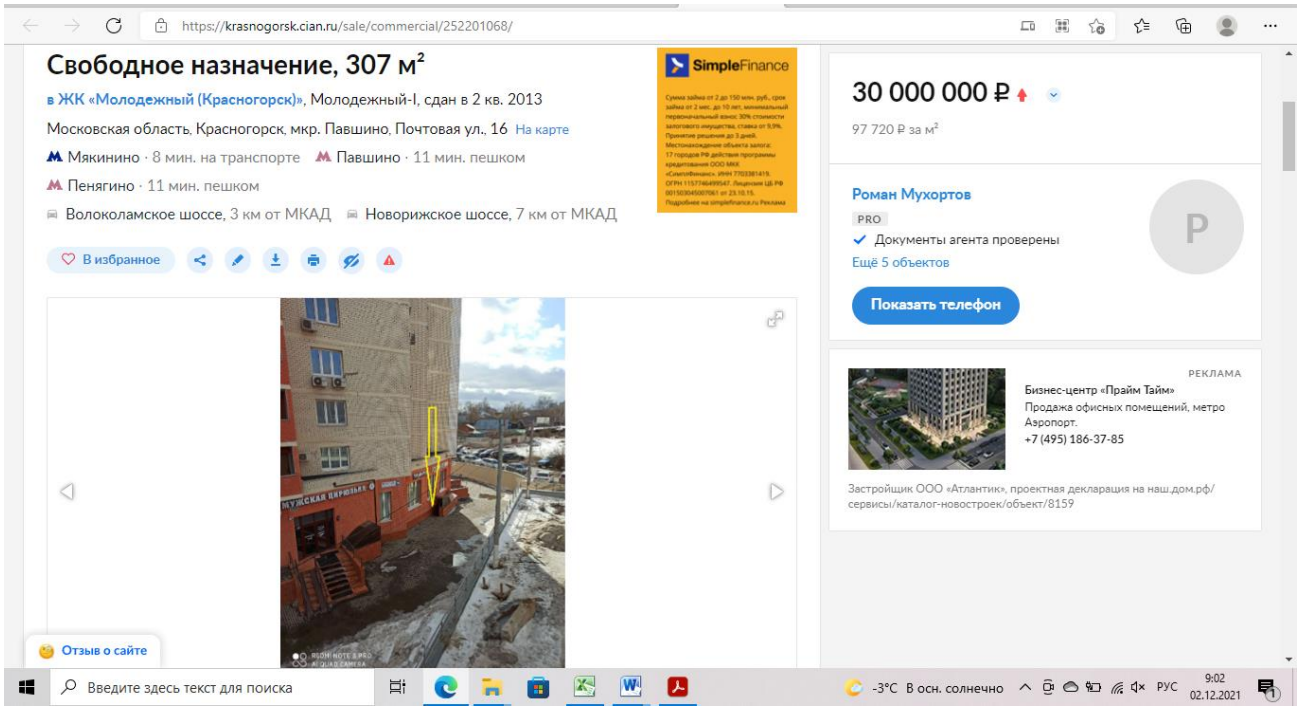


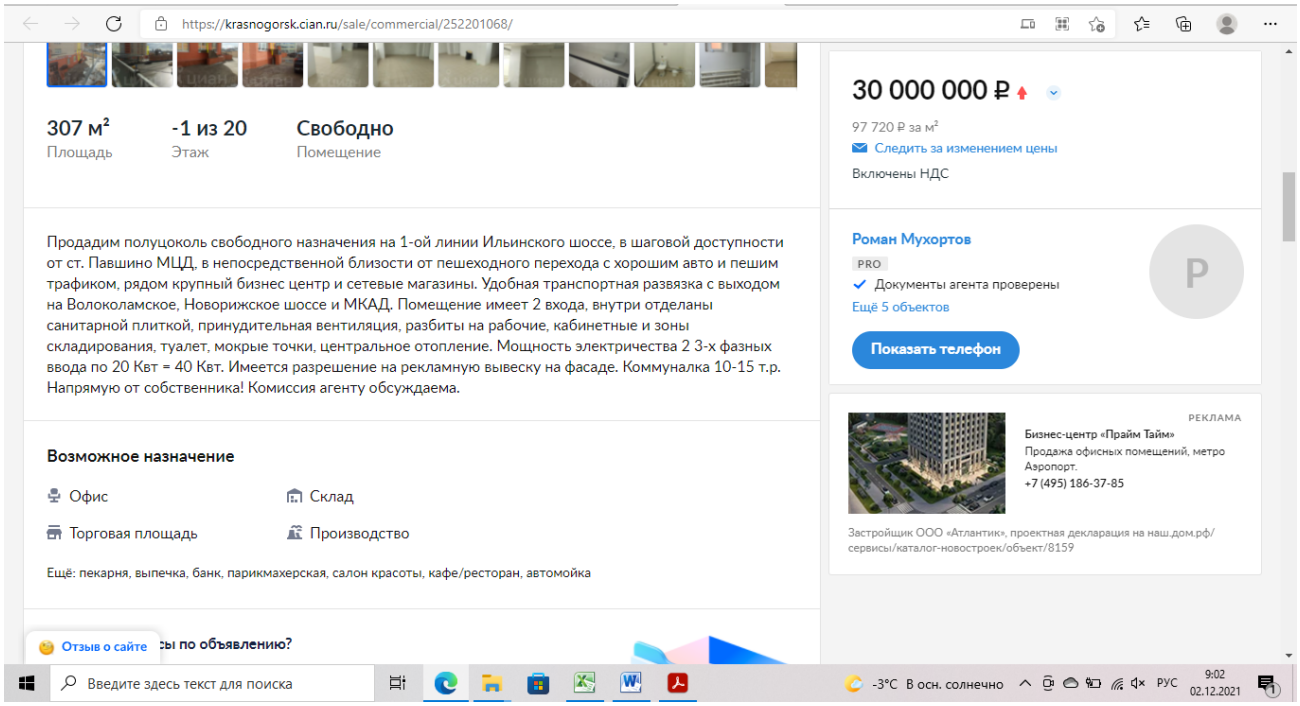

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/235795475/
26 фото
5 800 м²
Площадь
5 этажей
Этажность
В
Класс
ID 17431. Торг возможен! - Расположение в районе сложившейся жилой иобщественно-деловой застройки в центре г. Красногорска. - Рядом расположены Дом Правительства МО и здание Московского областного суда. - Удобная пешеходная и транспортная доступность, рядом парк культуры и отдыха. - Все коммуникации. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 5800 кв. м. Площадь участка 0100 Га.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Отзыв о сайте
310 000 000 ₽
53 449 ₽ за м²
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Ещё 734 объекта
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-2°C Неб. облачность
РУС
9:45
01.12.2021

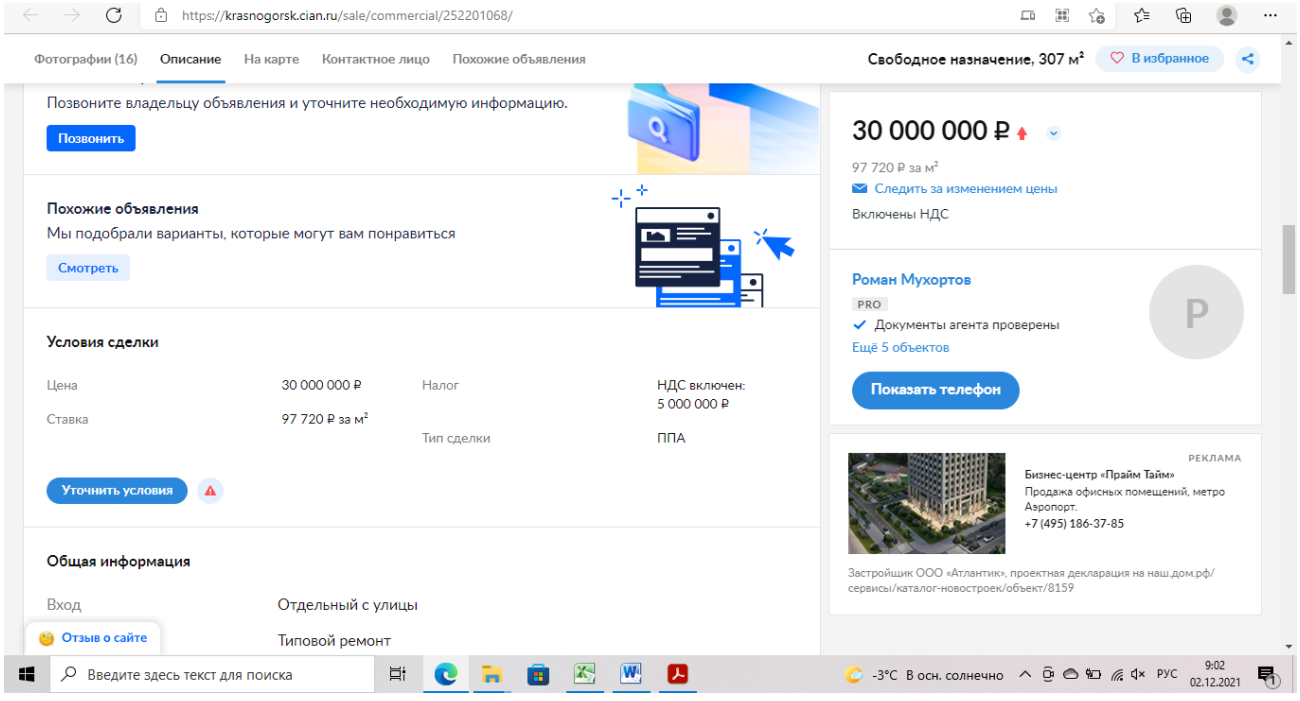

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/235795475/
Фотографии (26)
Описание
На карте
Контактное лицо
Здание, 5 800 м²
В избранное
Позвонить
Условия сделки
Цена
310 000 000 ₽
Ставка
53 449 ₽ за м²
Налог
НДС включен: 51 666 666 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
О здании
Общая площадь
5 800 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 4
Митино 15 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
Новорижское шоссе, 9 км от МКАД
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Отзыв о сайте
310 000 000 ₽
53 449 ₽ за м²
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Ещё 734 объекта
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
Введите здесь текст для поиска
-2°C Неб. облачность
РУС
9:45
01.12.2021

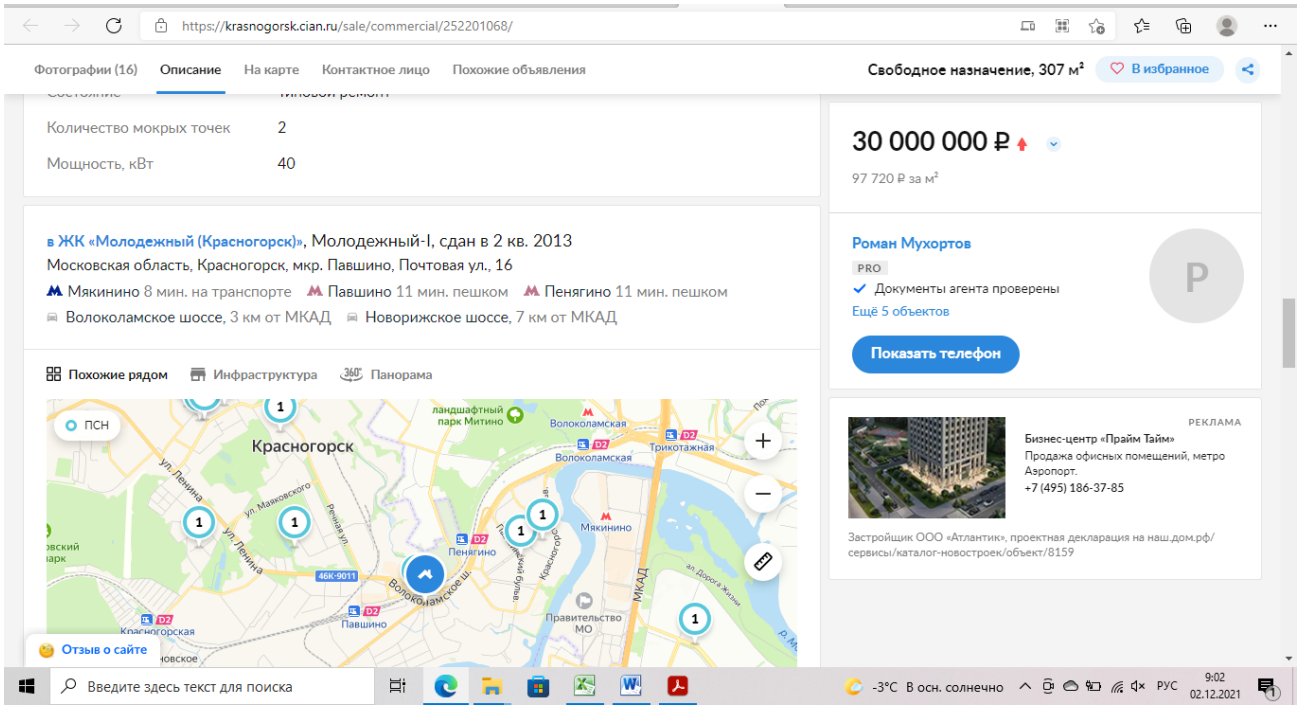
Аналог 2


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252201068/
Статистика просмотров за последние 10 дней
436 просмотров с даты создания объявления 05.03.2021
25 просмотров за последние 10 дней
Количество
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
циан
Свободное назначение,
Роман Мухортов
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

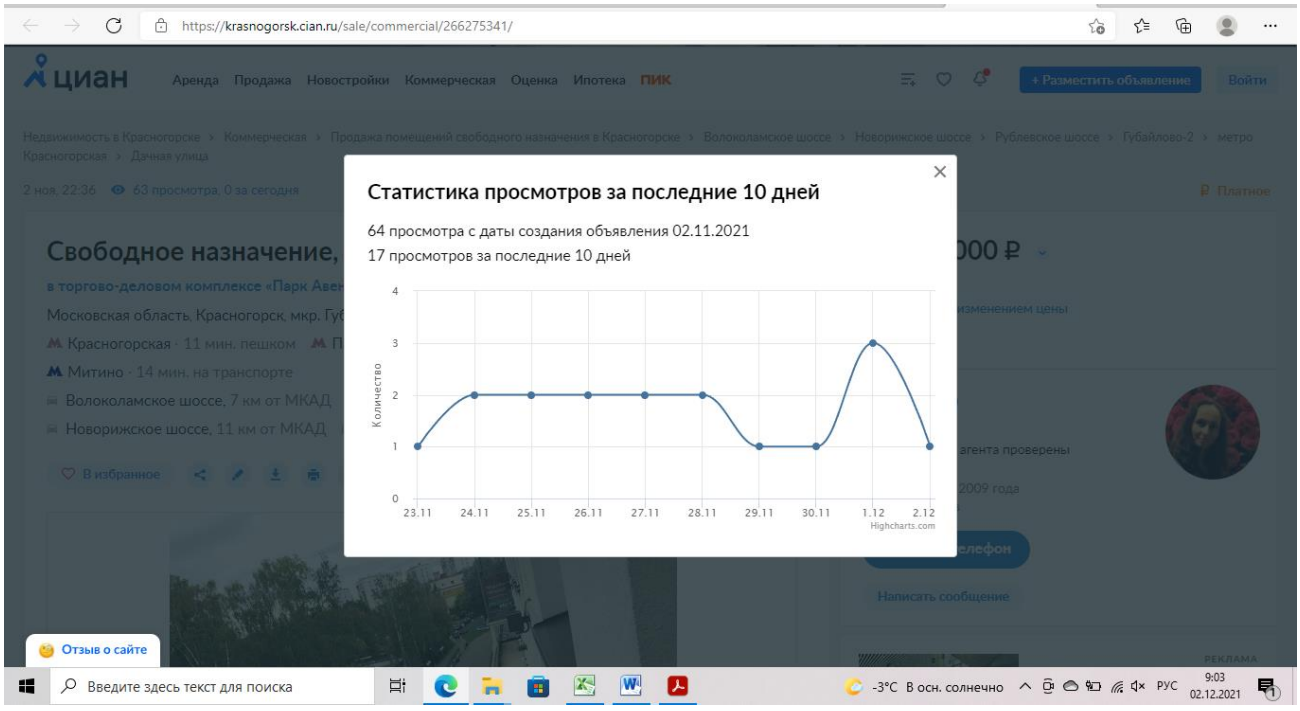

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252201068/
Свободное назначение, 307 м²
в ЖК «Молодежный (Красногорск)», Молодежный-I, сдан в 2 кв. 2013
Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16 На карте
Мякинино · 8 мин. на транспорте
Павшино · 11 мин. пешком
Пенягино · 11 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД
Новорижское шоссе, 7 км от МКАД
В избранное
SimpleFinance
30 000 000 ₽
97 720 ₽ за м²
Роман Мухортов
PRO
Документы агента проверены
Ещё 5 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

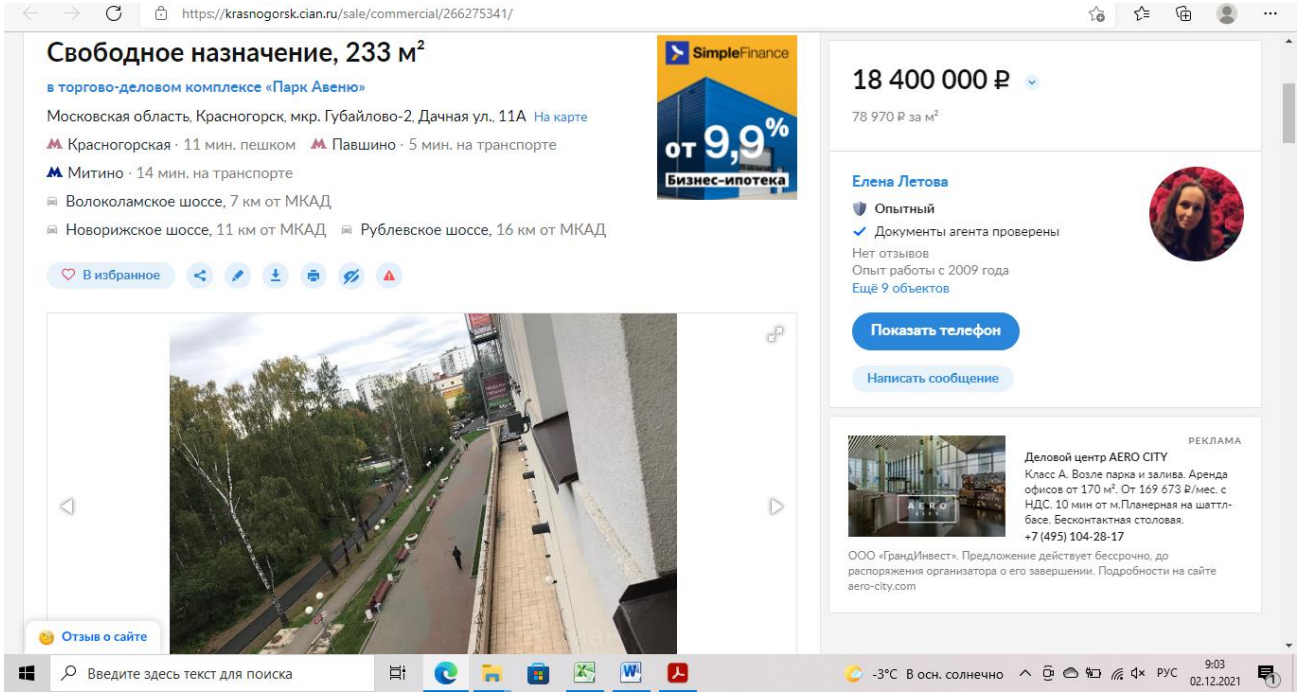

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252201068/
307 м²
Площадь
-1 из 20
Этаж
Свободно
Помещение
Продадим полуцоколь свободного назначения на 1-ой линии Ильинского шоссе, в шаговой доступности от ст. Павшино МЦД, в непосредственной близости от пешеходного перехода с хорошим авто и пешим трафиком, рядом крупный бизнес центр и сетевые магазины. Удобная транспортная развязка с выходом на Волоколамское, Новорижское шоссе и МКАД. Помещение имеет 2 входа, внутри отделаны санитарной плиткой, принудительная вентиляция, разбиты на рабочие, кабинетные и зоны складирования, туалет, мокрые точки, центральное отопление. Мощность электричества 2 3-х фазных ввода по 20 Квт = 40 Квт. Имеется разрешение на рекламную вывеску на фасаде. Коммуналка 10-15 т.р. Напрямую от собственника! Комиссия агенту обсуждаема.
Возможное назначение
Офис
Склад
Торговая площадь
Производство
Ещё: пекарня, выпечка, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, автомойка
Отзыв о сайте
30 000 000 ₽
97 720 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Роман Мухортов
PRO
Документы агента проверены
Ещё 5 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:02
02.12.2021

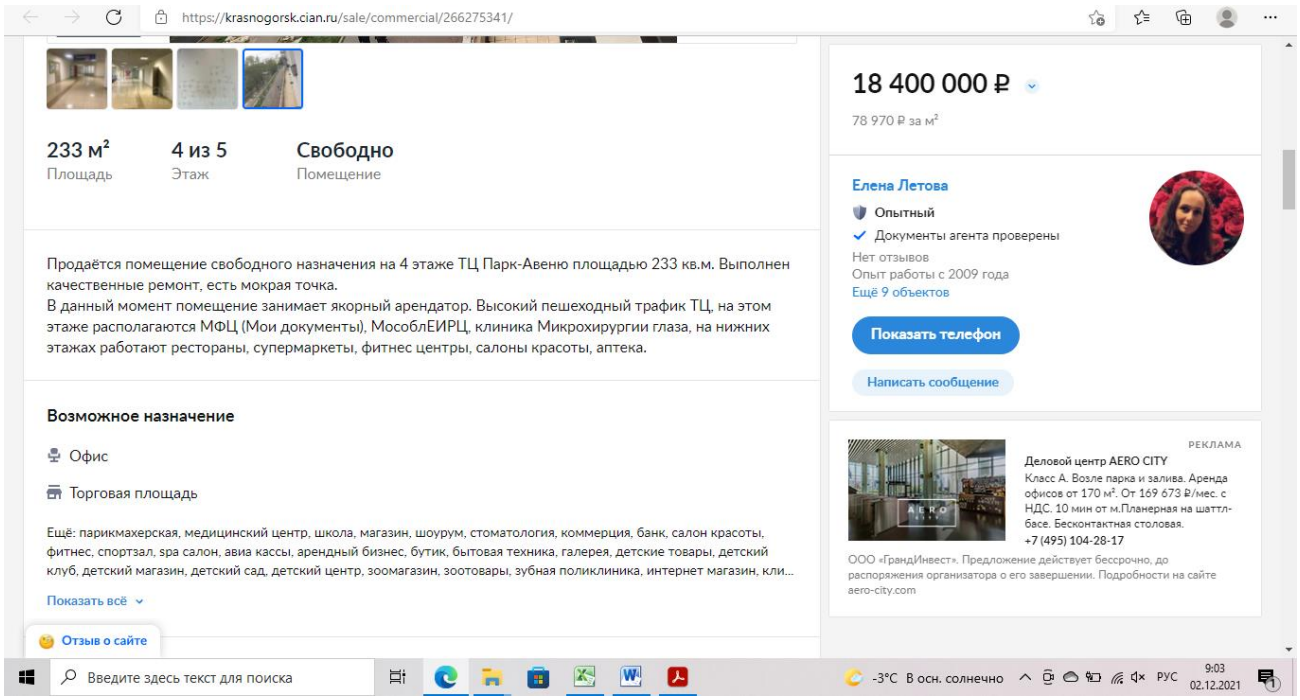

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252201068/
Фотографии (16)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 307 м²
В избранное
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Цена
30 000 000 ₽
Налог
НДС включен: 5 000 000 ₽
Ставка
97 720 ₽ за м²
Тип сделки
ППА
Уточнить условия
Общая информация
Вход
Отдельный с улицы
Типовой ремонт
Отзыв о сайте
30 000 000 ₽
97 720 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Роман Мухортов
PRO
Документы агента проверены
Ещё 5 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:02
02.12.2021

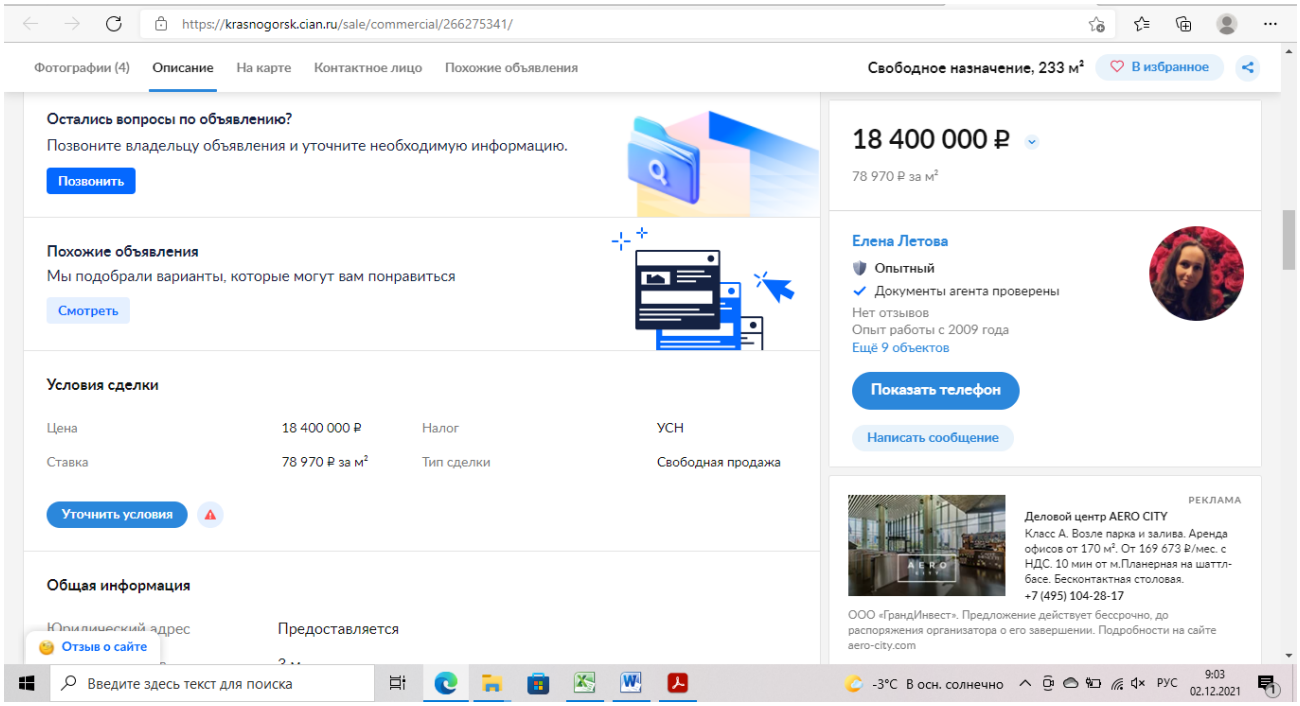

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252201068/
Фотографии (16)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 307 м²
В избранное
Количество мокрых точек 2
Мощность, кВт 40
30 000 000 ₽
97 720 ₽ за м²
в ЖК «Молодежный (Красногорск)», Молодежный-I, сдан в 2 кв. 2013
Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16
Мякинино 8 мин. на транспорте
Павшино 11 мин. пешком
Пенягино 11 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД
Новорижское шоссе, 7 км от МКАД
Роман Мухортов
PRO
Документы агента проверены
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Красногорск
Мякинино
Пенягино
Павшино
Правительство МО
МКАД
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:02
02.12.2021

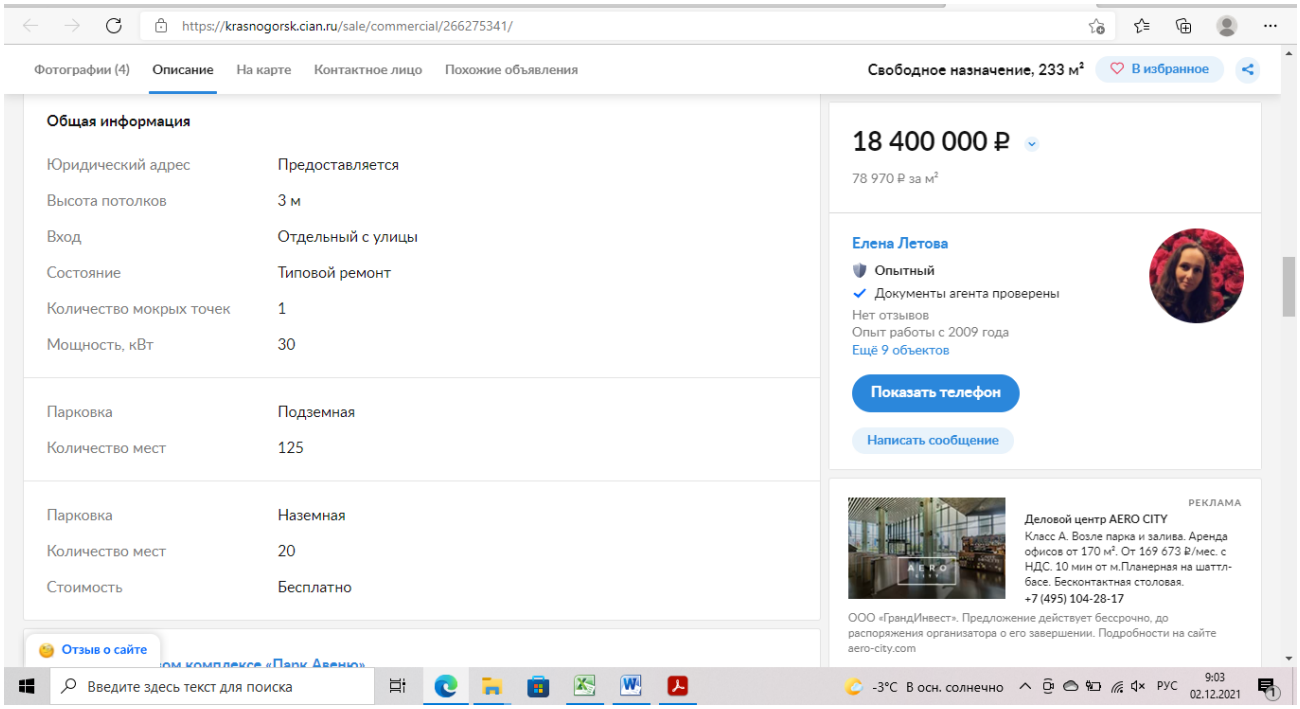
Аналог 3


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
циан
Аренда
Продажа
Новостройки
Коммерческая
Оценка
Ипотека
ПИК
+ Разместить объявление
Войти
Статистика просмотров за последние 10 дней
64 просмотра с даты создания объявления 02.11.2021
17 просмотров за последние 10 дней
Количество
0
1
2
3
4
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
Свободное назначение,
Красногорская · 11 мин. пешком
Митино · 14 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
Новорижское шоссе, 11 км от МКАД
В избранное
Написать сообщение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:03
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
Свободное назначение, 233 м²
в торгово-деловом комплексе «Парк Авеню»
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А На карте
Красногорская · 11 мин. пешком
Павшино · 5 мин. на транспорте
Митино · 14 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
Новорижское шоссе, 11 км от МКАД
Рублевское шоссе, 16 км от МКАД
В избранное
SimpleFinance
от 9,9%
Бизнес-ипотека
18 400 000 ₽
78 970 ₽ за м²
Елена Летова
Опытный
Документы агента проверены
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Ещё 9 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:03
02.12.2021

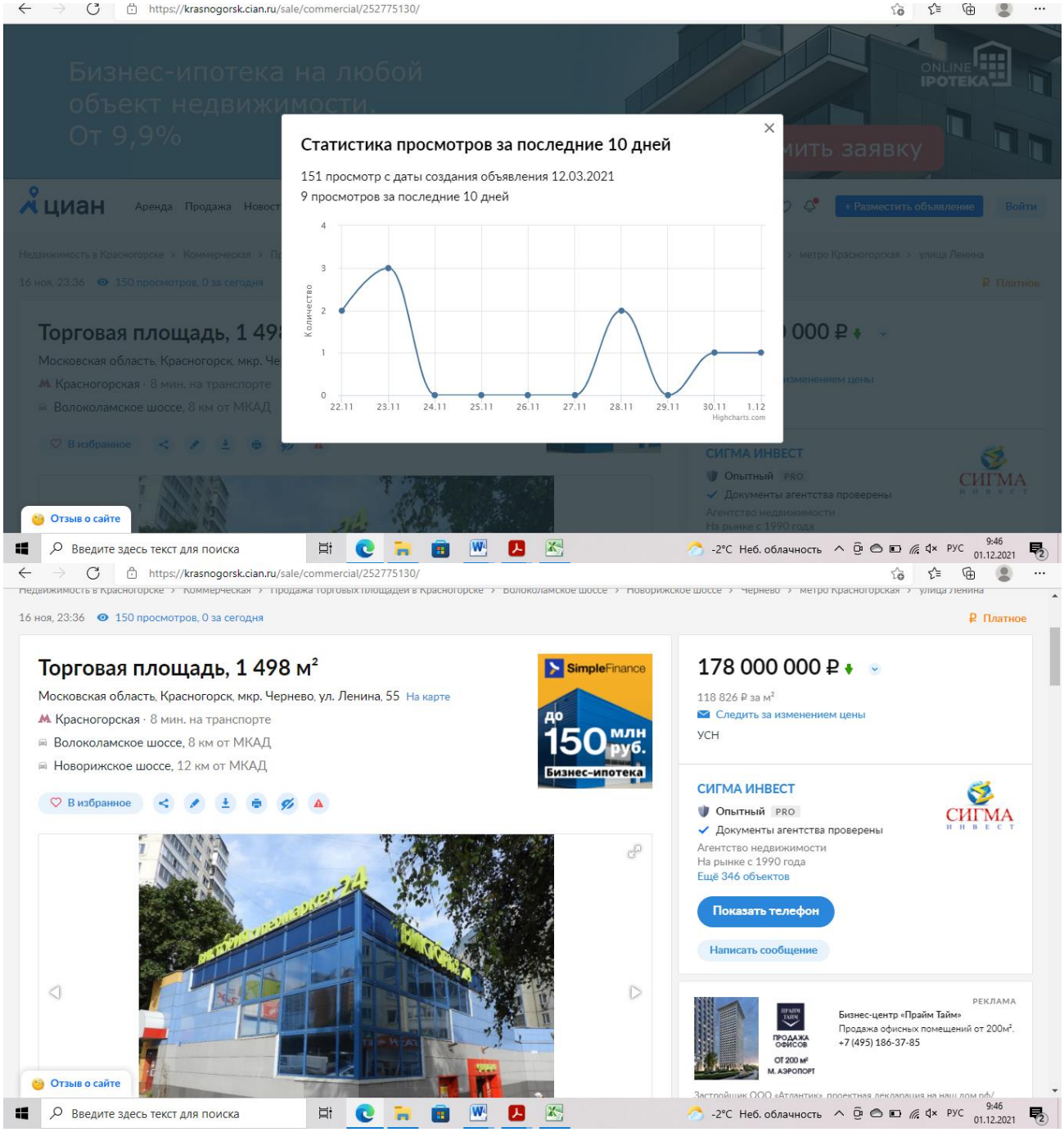

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
233 м²
Площадь
4 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Продаётся помещение свободного назначения на 4 этаже ТЦ Парк-Авеню площадью 233 кв.м. Выполнен качественные ремонт, есть мокрая точка.
В данный момент помещение занимает якорный арендатор. Высокий пешеходный трафик ТЦ, на этом этаже располагаются МФЦ (Мои документы), МособлЕИРЦ, клиника Микрохирургии глаза, на нижних этажах работают рестораны, супермаркеты, фитнес центры, салоны красоты, аптека.
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Ещё: парикмахерская, медицинский центр, школа, магазин, шоурум, стоматология, коммерция, банк, салон красоты, фитнес, спортзал, spa салон, авиа кассы, арендный бизнес, бутик, бытовая техника, галерея, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, интернет магазин, кли...
Показать всё
18 400 000 ₽
78 970 ₽ за м²
Елена Летова
Опытный
Документы агента проверены
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Ещё 9 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:03
02.12.2021

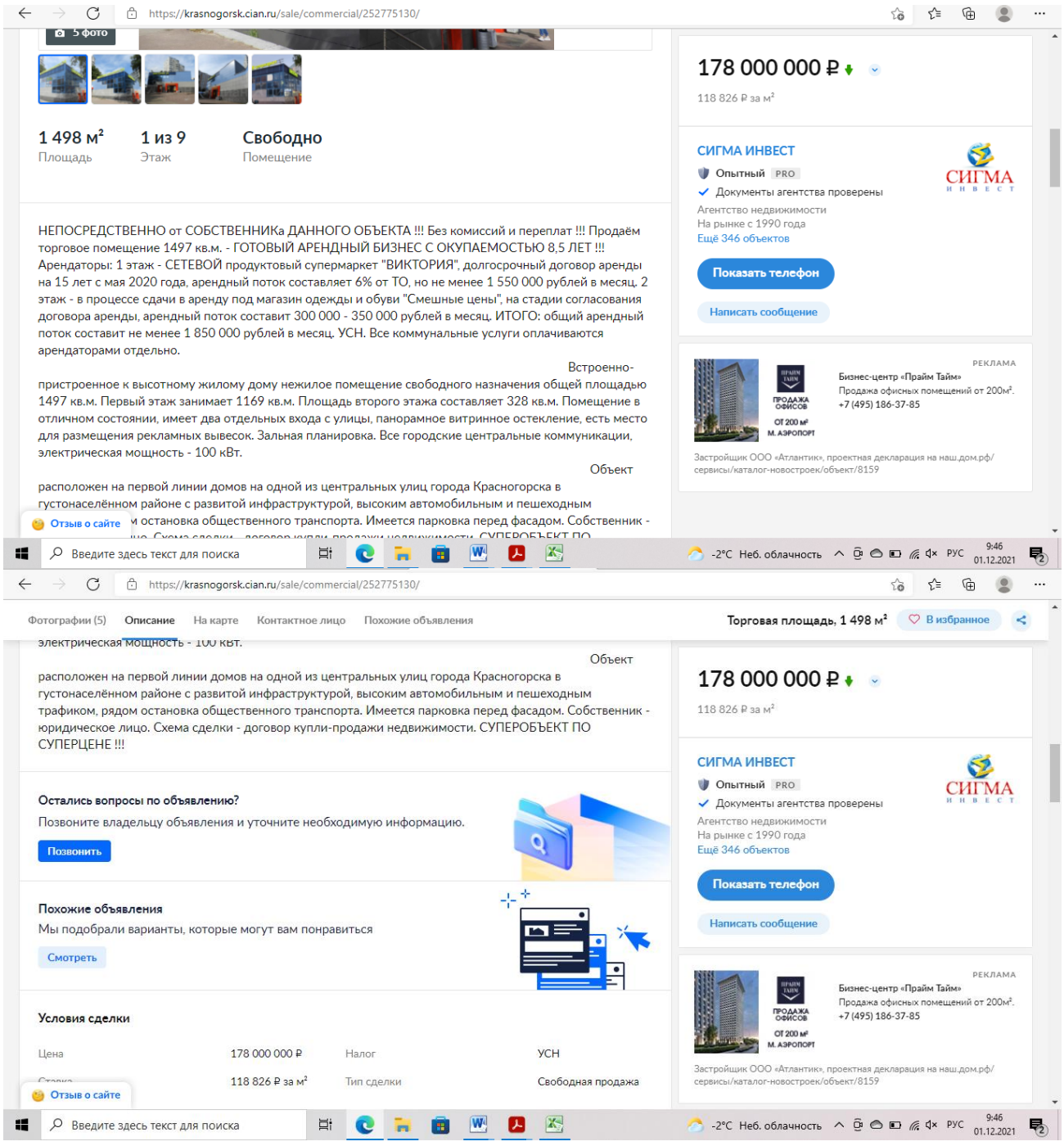

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 233 м²
В избранное
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Цена
18 400 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
78 970 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес
Предоставляется
18 400 000 ₽
78 970 ₽ за м²
Елена Летова
Опытный
Документы агента проверены
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Ещё 9 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:03
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266275341/
Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 233 м²
В избранное
Общая информация
Юридический адрес
Предоставляется
Высота потолков
3 м
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Количество мокрых точек
1
Мощность, кВт
30
Парковка
Подземная
Количество мест
125
Парковка
Наземная
Количество мест
20
Стоимость
Бесплатно
18 400 000 ₽
78 970 ₽ за м²
Елена Летова
Опытный
Документы агента проверены
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Ещё 9 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:03
02.12.2021

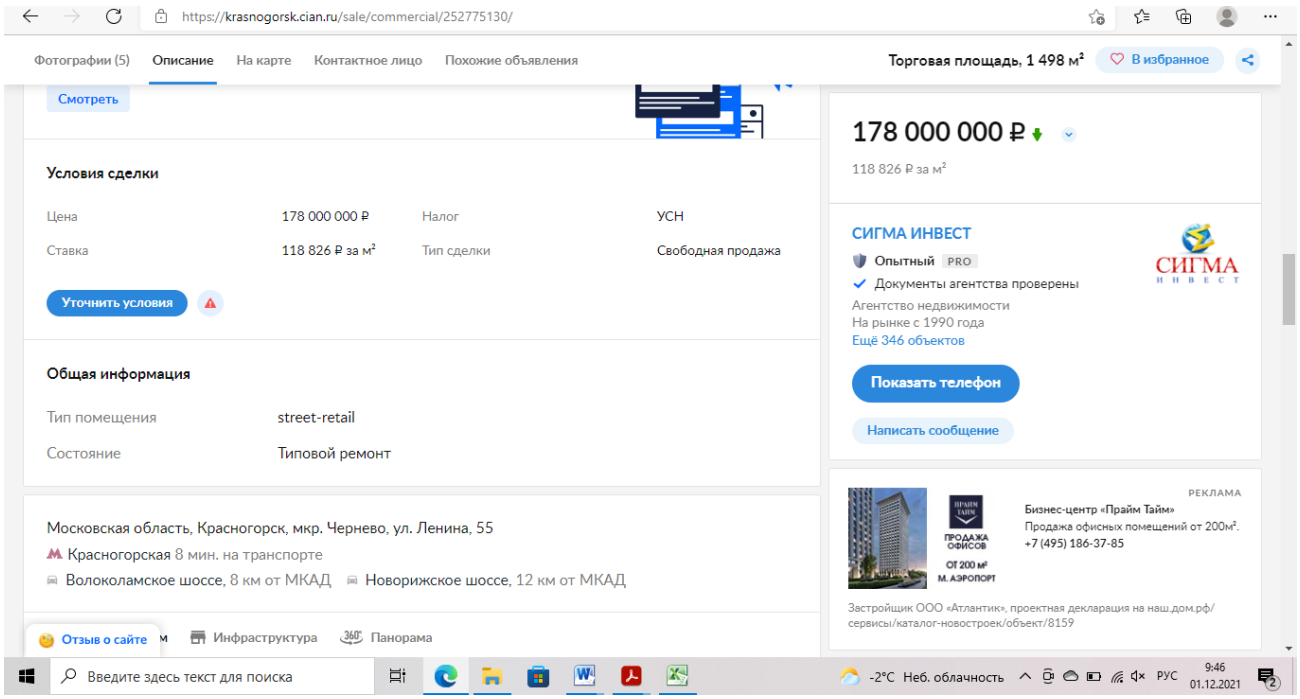
Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания

Аналог 1



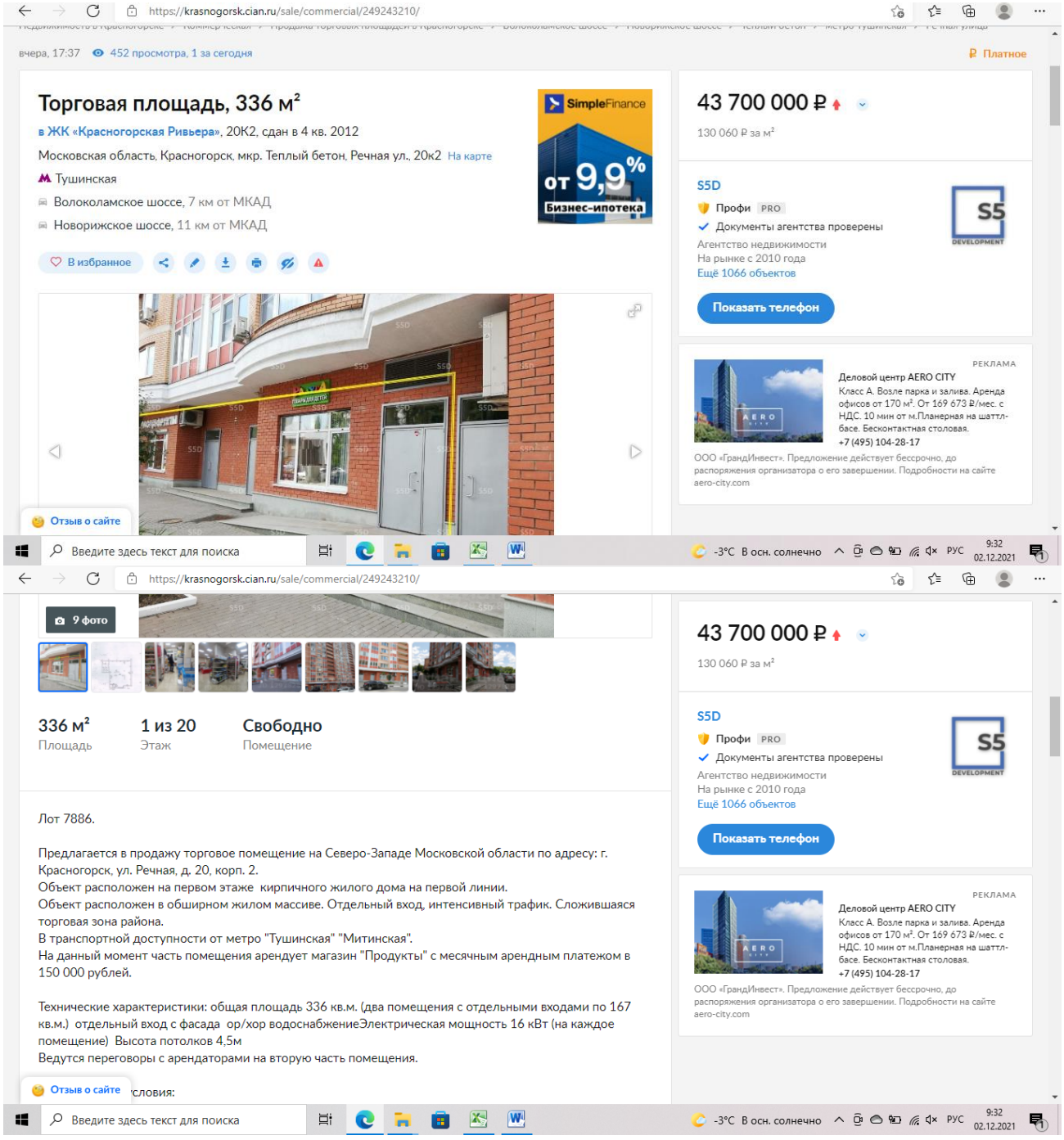

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/
5 фото
1 498 м²
Площадь
1 из 9
Этаж
Свободно
Помещение
НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКа ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1497 кв.м. - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8,5 ЛЕТ !!! Арендаторы: 1 этаж - СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет "ВИКТОРИЯ", долгосрочный договор аренды на 15 лет с мая 2020 года, арендный поток составляет 6% от ТО, но не менее 1 550 000 рублей в месяц. 2 этаж - в процессе сдачи в аренду под магазин одежды и обуви "Смешные цены", на стадии согласования договора аренды, арендный поток составит 300 000 - 350 000 рублей в месяц. ИТОГО: общий арендный поток составит не менее 1 850 000 рублей в месяц. УСН. Все коммунальные услуги оплачиваются арендаторами отдельно.
Встроенно-
пристроенное к высотному жилому дому нежилое помещение свободного назначения общей площадью 1497 кв.м. Первый этаж занимает 1169 кв.м. Площадь второго этажа составляет 328 кв.м. Помещение в отличном состоянии, имеет два отдельных входа с улицы, панорамное витринное остекление, есть место для размещения рекламных вывесок. Зальная планировка. Все городские центральные коммуникации, электрическая мощность - 100 кВт.
Объект
расположен на первой линии домов на одной из центральных улиц города Красногорска в густонаселённом районе с развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходным
остановка общественного транспорта. Имеется парковка перед фасадом. Собственник -
Отзыв о сайте
178 000 000 ₽
118 826 ₽ за м²
СИГМА ИНВЕСТ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 346 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений от 200м².
+7 (495) 186-37-85
ПРОДАЖА ОФИСОВ
ОТ 200 М²
М. АЭРОПОРТ
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Неб. облачность
РУС
9:46
01.12.2021

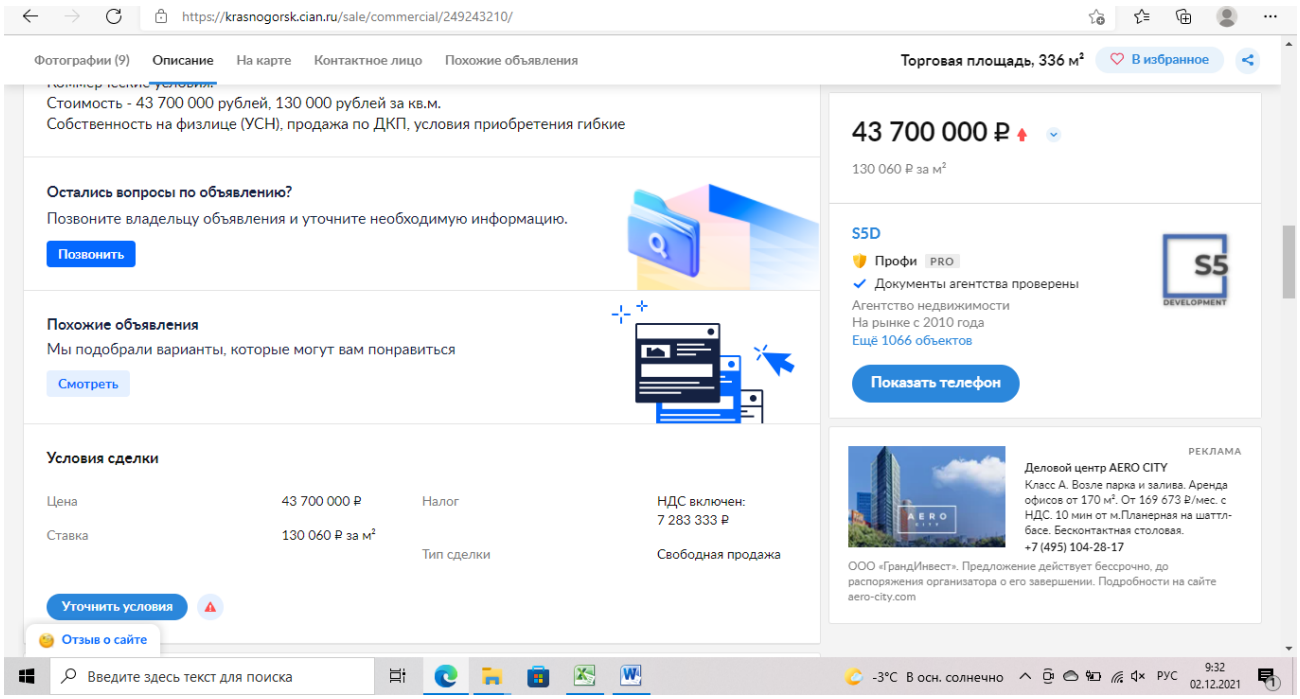
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/
Фотографии (5)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 1 498 м²
В избранное
электрическая мощность - 100 кВт.
Объект
расположен на первой линии домов на одной из центральных улиц города Красногорска в густонаселённом районе с развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходным трафиком, рядом остановка общественного транспорта. Имеется парковка перед фасадом. Собственник - юридическое лицо. Схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Цена
178 000 000 ₽
Налог
УСН
118 826 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Отзыв о сайте
178 000 000 ₽
118 826 ₽ за м²
СИГМА ИНВЕСТ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 346 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений от 200м².
+7 (495) 186-37-85
ПРОДАЖА ОФИСОВ
ОТ 200 М²
М. АЭРОПОРТ
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Неб. облачность
РУС
9:46
01.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/
Фотографии (5)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 1 498 м²
В избранное
Смотреть
Условия сделки
Цена
178 000 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
118 826 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Тип помещения
street-retail
Состояние
Типовой ремонт
178 000 000 ₽
118 826 ₽ за м²
СИГМА ИНВЕСТ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 346 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 55
Красногорская 8 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД
Новорижское шоссе, 12 км от МКАД
Отзыв о сайте
Инфраструктура
Панорама
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений от 200м².
+7 (495) 186-37-85
ПРОДАЖА ОФИСОВ
ОТ 200 М²
М. АЭРОПОРТ
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Неб. облачность
РУС
9:46
01.12.2021

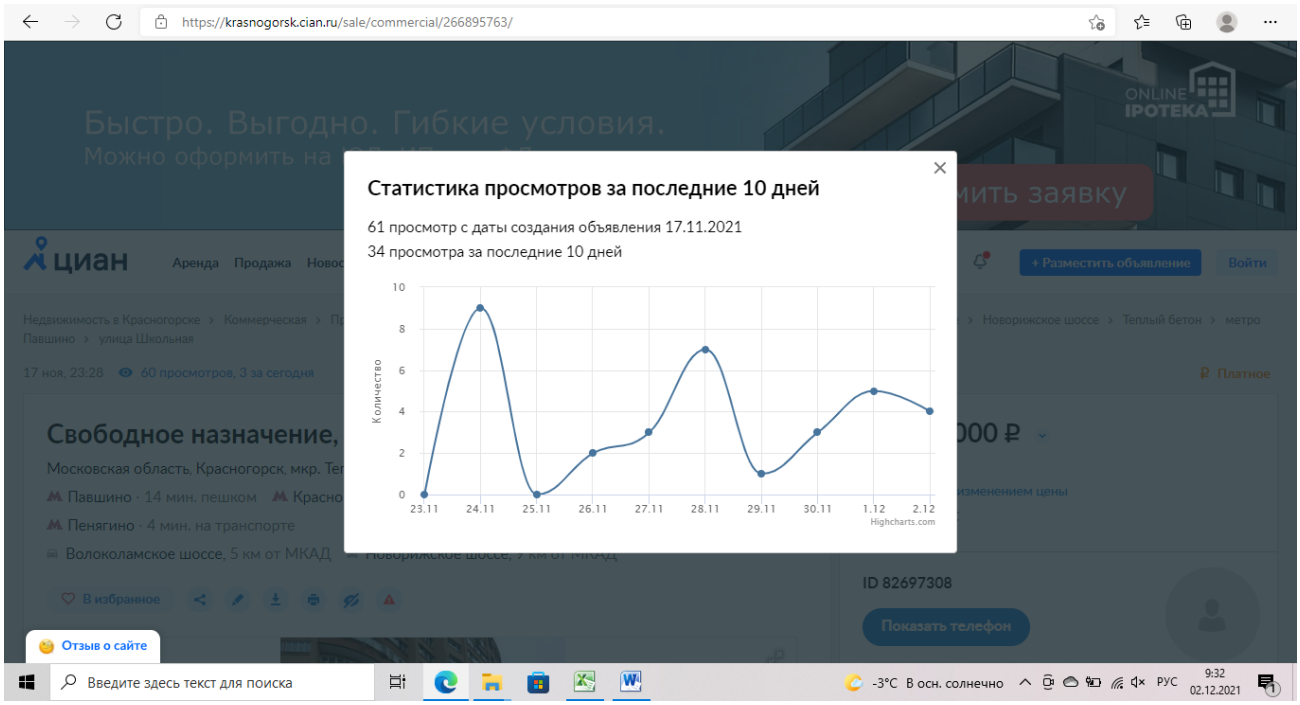
Аналог 2

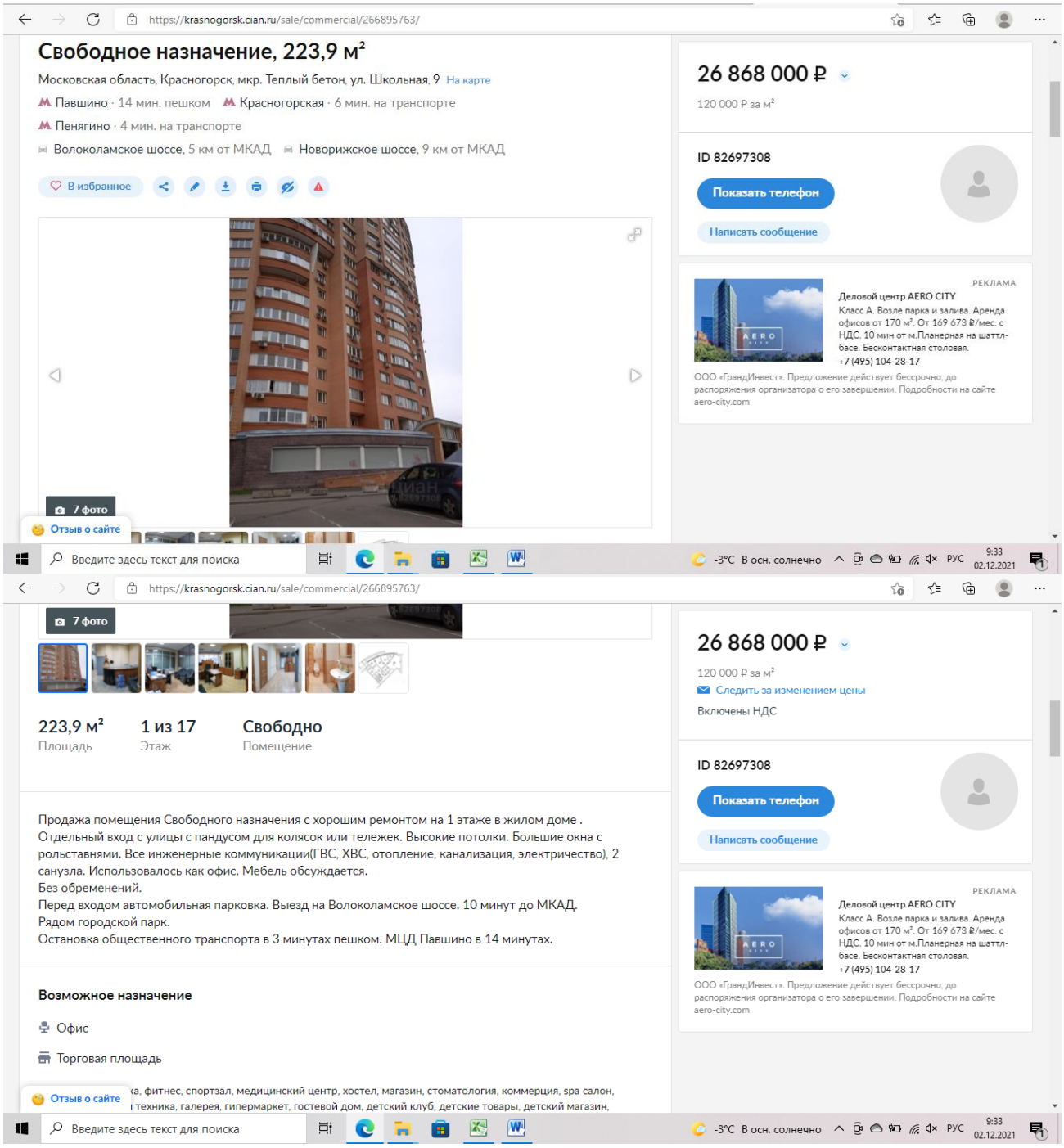
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249243210/
Статистика просмотров за последние 10 дней
453 просмотра с даты создания объявления 22.01.2021
4 просмотра за последние 10 дней
Количество
3
2
1
0
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
Торговый ретейл от 114 до 706 м²
от 393 000 ₽/м²
Торговая площадь, 336
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:32
02.12.2021

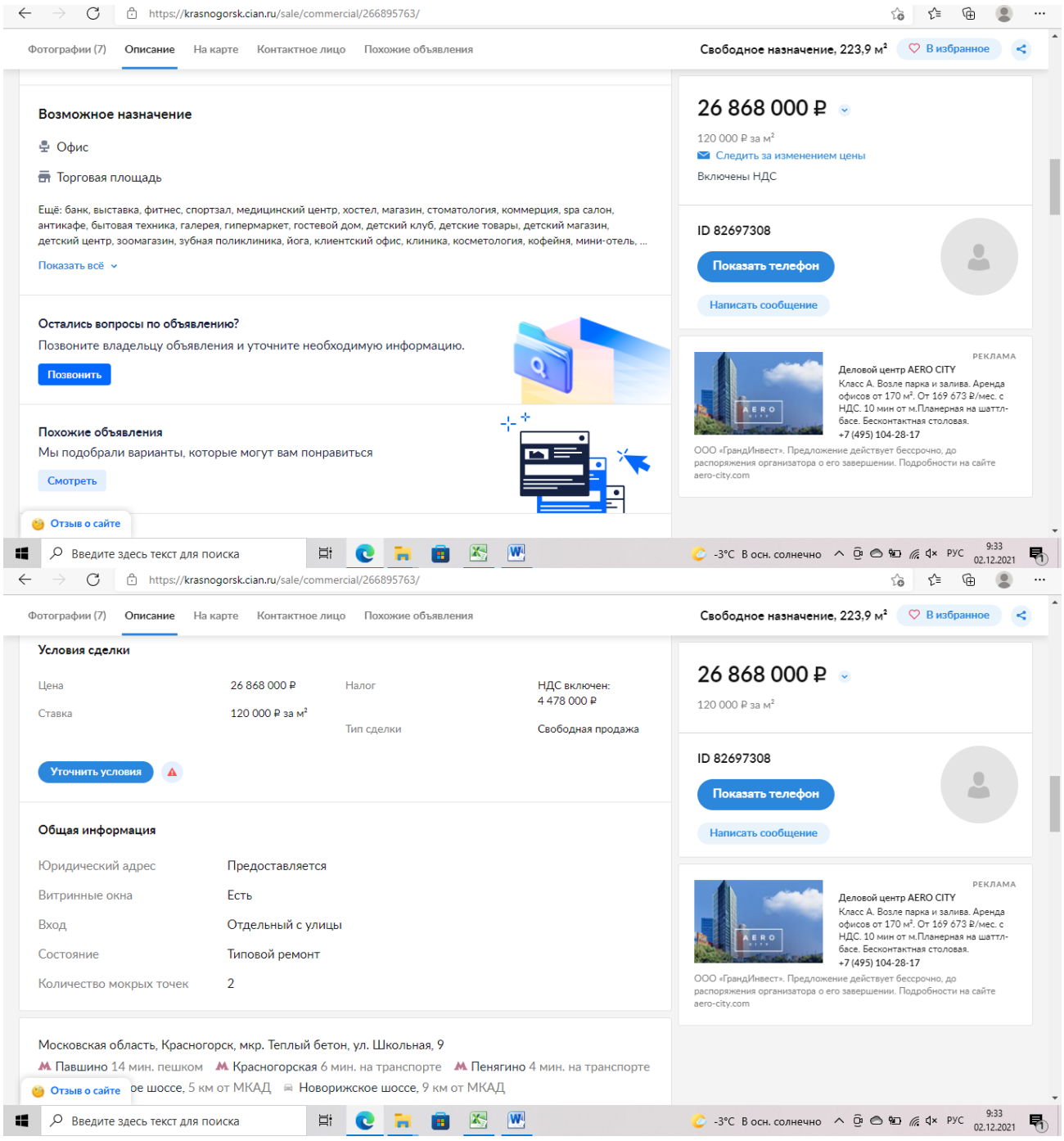

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249243210/
вчера, 17:37
452 просмотра, 1 за сегодня
Платное
Торговая площадь, 336 м²
в ЖК «Красногорская Ривьера», 20К2, сдан в 4 кв. 2012
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 20к2
На карте
Тушинская
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
Новорижское шоссе, 11 км от МКАД
В избранное
SimpleFinance
от 9,9%
Бизнес-ипотека
43 700 000 ₽
130 060 ₽ за м²
S5D
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1066 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:32
02.12.2021
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249243210/
9 фото
43 700 000 ₽
130 060 ₽ за м²
336 м²
Площадь
1 из 20
Этаж
Свободно
Помещение
Лот 7886.
Предлагается в продажу торговое помещение на Северо-Западе Московской области по адресу: г. Красногорск, ул. Речная, д. 20, корп. 2.
Объект расположен на первом этаже кирпичного жилого дома на первой линии.
Объект расположен в обширном жилом массиве. Отдельный вход, интенсивный трафик. Сложившаяся торговая зона района.
В транспортной доступности от метро "Тушинская" "Митинская".
На данный момент часть помещения арендует магазин "Продукты" с месячным арендным платежом в 150 000 рублей.
Технические характеристики: общая площадь 336 кв.м. (два помещения с отдельными входами по 167 кв.м.) отдельный вход с фасада ор/хор водоснабжениеЭлектрическая мощность 16 кВт (на каждое помещение) Высота потолков 4,5м
Ведутся переговоры с арендаторами на вторую часть помещения.
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:32
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249243210/
Фотографии (9)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 336 м²
В избранное
Стоимость - 43 700 000 рублей, 130 000 рублей за кв.м.
Собственность на физлице (УСН), продажа по ДКП, условия приобретения гибкие
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Цена
43 700 000 ₽
Налог
НДС включен:
7 283 333 ₽
Ставка
130 060 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Отзыв о сайте
43 700 000 ₽
130 060 ₽ за м²
S5D
Профи
PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1066 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:32
02.12.2021

Аналог 3


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266895763/
Быстро. Выгодно. Гибкие условия.
ONLINE ИПОТЕКА
Статистика просмотров за последние 10 дней
61 просмотр с даты создания объявления 17.11.2021
34 просмотра за последние 10 дней
Количество
0
2
4
6
8
10
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
циан
Аренда
Продажа
+ Разместить объявление
Войти
Свободное назначение,
Павшино · 14 мин. пешком
Пенягино · 4 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
В избранное
ID 82697308
Показать телефон
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:32
02.12.2021

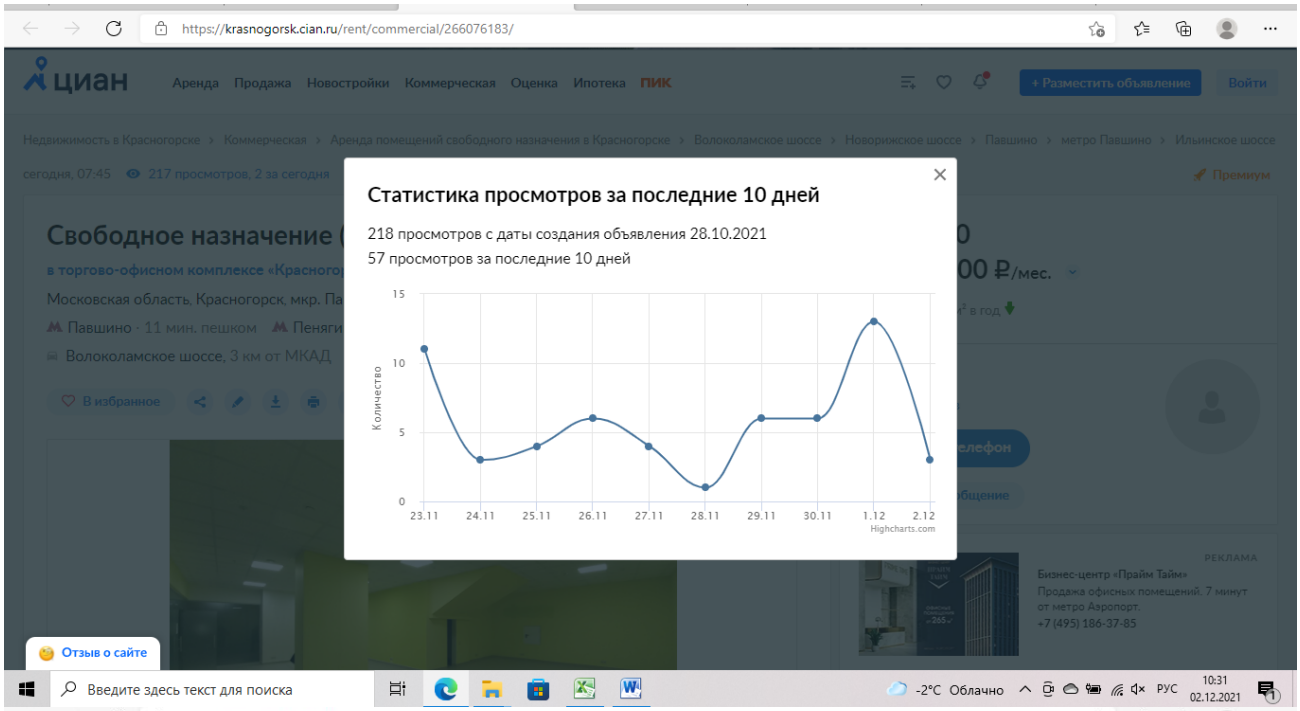

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266895763/
Свободное назначение, 223,9 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 9 На карте
Павшино · 14 мин. пешком
Красногорская · 6 мин. на транспорте
Пенягино · 4 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
Новорижское шоссе, 9 км от МКАД
В избранное
7 фото
Отзыв о сайте
26 868 000 ₽
120 000 ₽ за м²
ID 82697308
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:33
02.12.2021
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266895763/
7 фото
26 868 000 ₽
120 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
223,9 м²
Площадь
1 из 17
Этаж
Свободно
Помещение
Продажа помещения Свободного назначения с хорошим ремонтом на 1 этаже в жилом доме .
Отдельный вход с улицы с пандусом для колясок или тележек. Высокие потолки. Большие окна с рольставнями. Все инженерные коммуникации(ГВС, ХВС, отопление, канализация, электричество), 2 санузла. Использовалось как офис. Мебель обсуждается.
Без обременений.
Перед входом автомобильная парковка. Выезд на Волоколамское шоссе. 10 минут до МКАД.
Рядом городской парк.
Остановка общественного транспорта в 3 минутах пешком. МЦД Павшино в 14 минутах.
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
ка, фитнес, спортзал, медицинский центр, хостел, магазин, стоматология, коммерция, spa салон,
техника, галерея, гипермаркет, гостевой дом, детский клуб, детские товары, детский магазин,
ID 82697308
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:33
02.12.2021

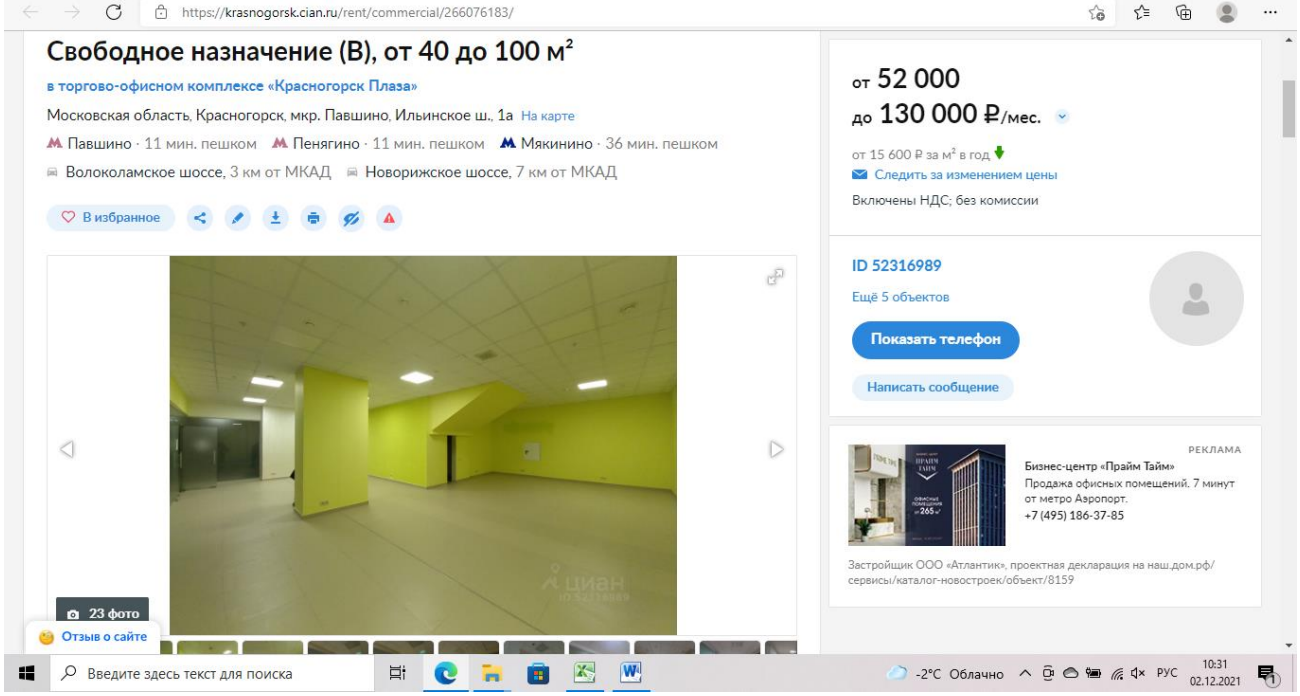

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266895763/
Фотографии (7)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 223,9 м²
В избранное
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Ещё: банк, выставка, фитнес, спортзал, медицинский центр, хостел, магазин, стоматология, коммерция, spa салон, антикафе, бытовая техника, галерея, гипермаркет, гостевой дом, детский клуб, детские товары, детский магазин, детский центр, зоомагазин, зубная поликлиника, йога, клиентский офис, клиника, косметология, кофейня, мини-отель, ...
Показать всё
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Отзыв о сайте
26 868 000 ₽
120 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
ID 82697308
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:33
02.12.2021

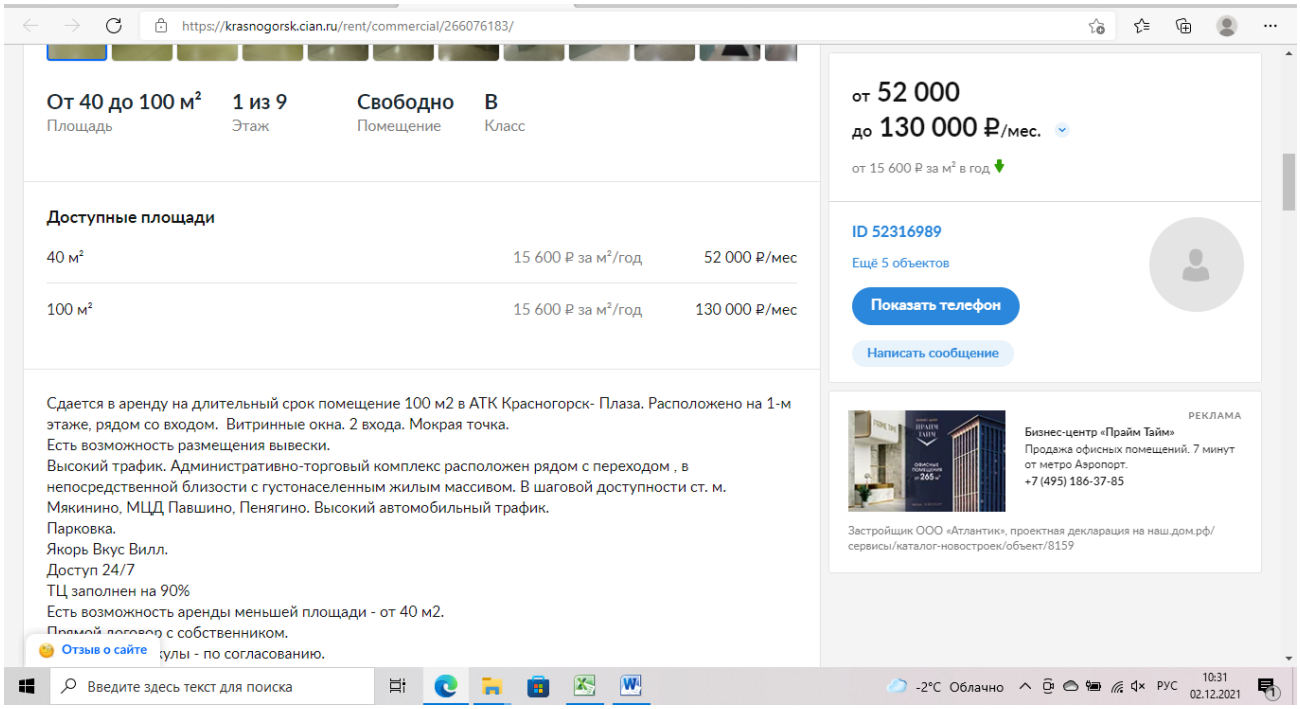
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266895763/
Фотографии (7)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 223,9 м²
В избранное
Условия сделки
Цена
26 868 000 ₽
Ставка
120 000 ₽ за м²
Налог
НДС включен: 4 478 000 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес
Предоставляется
Витринные окна
Есть
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Количество мокрых точек
2
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 9
Павшино 14 мин. пешком
Красногорская 6 мин. на транспорте
Пенягино 4 мин. на транспорте
ое шоссе, 5 км от МКАД
Новорижское шоссе, 9 км от МКАД
Отзыв о сайте
26 868 000 ₽
120 000 ₽ за м²
ID 82697308
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-3°C В осн. солнечно
РУС
9:33
02.12.2021

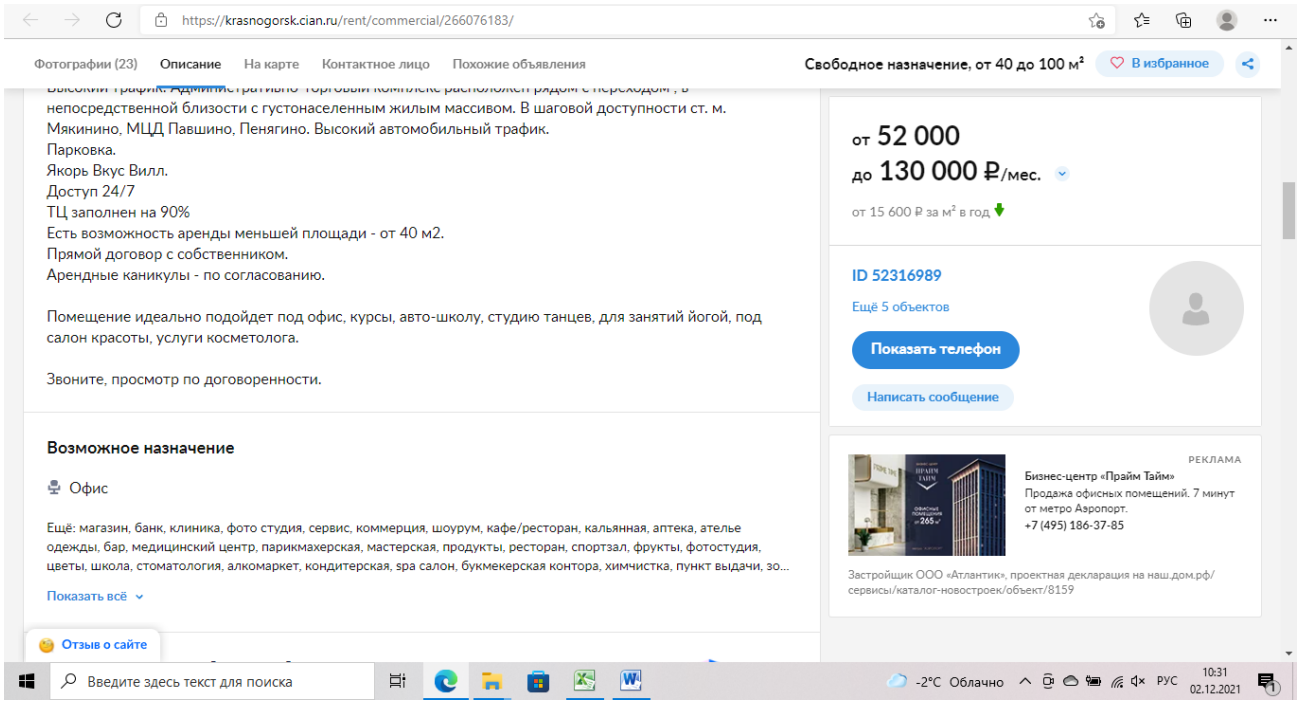
Сканы страниц аренды Аналогов

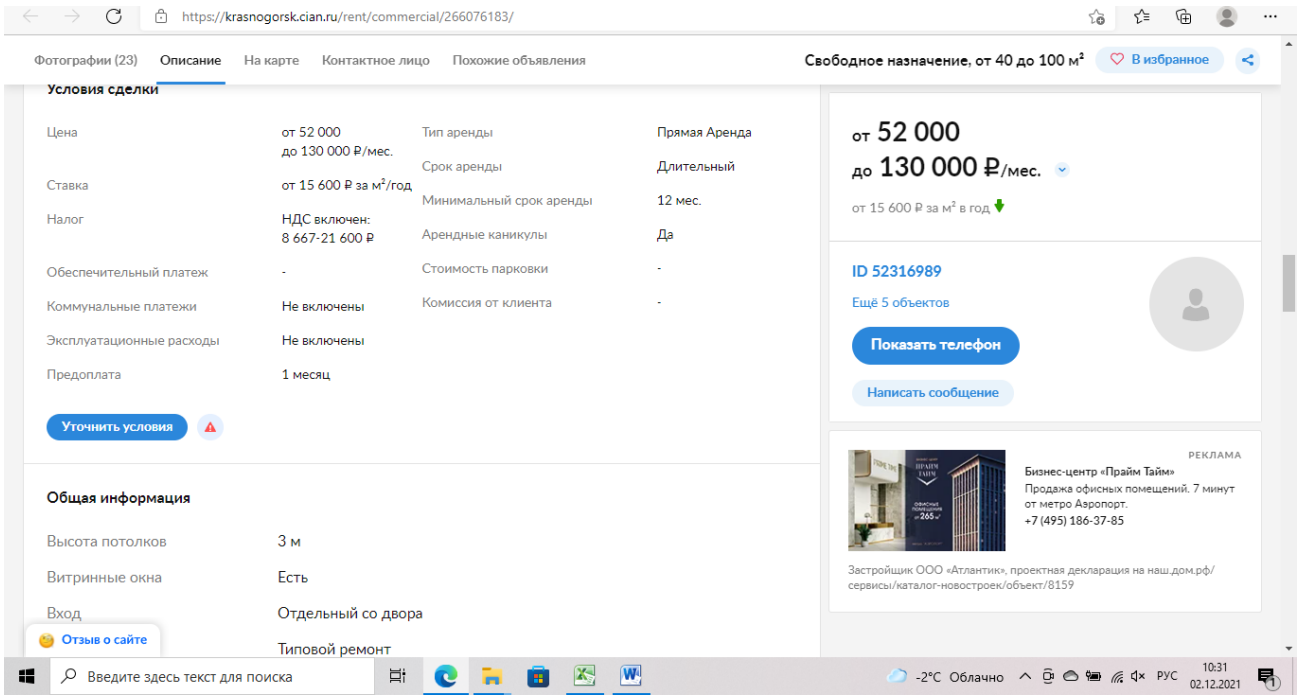
Аналог 1





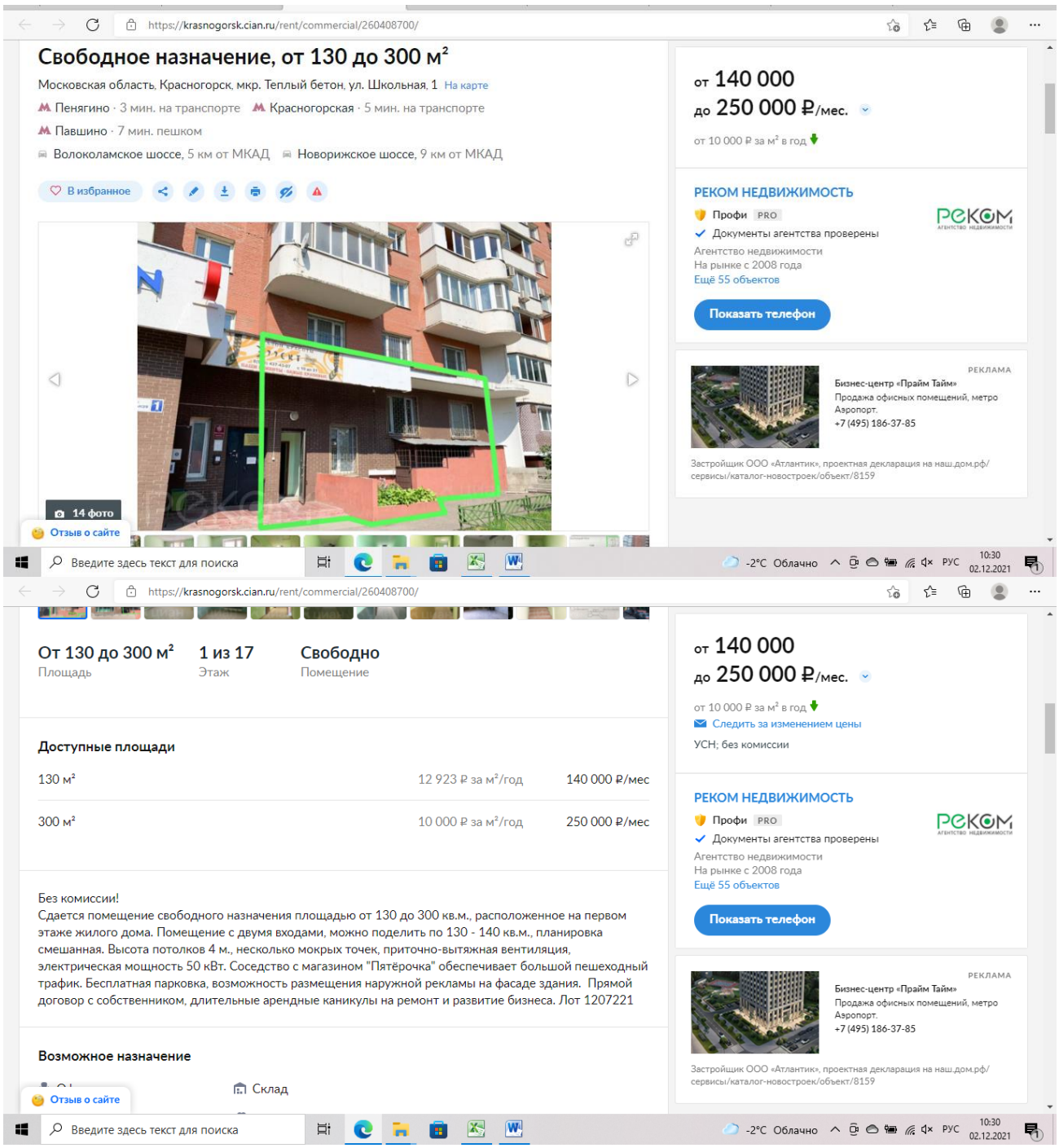

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266076183/
От 40 до 100 м²
Площадь
1 из 9
Этаж
Свободно
Помещение
В
Класс
Доступные площади
40 м²
15 600 ₽ за м²/год
52 000 ₽/мес
100 м²
15 600 ₽ за м²/год
130 000 ₽/мес
Сдается в аренду на длительный срок помещение 100 м2 в АТК Красногорск- Плаза. Расположено на 1-м этаже, рядом со входом. Витринные окна. 2 входа. Мокрая точка.
Есть возможность размещения вывески.
Высокий трафик. Административно-торговый комплекс расположен рядом с переходом , в непосредственной близости с густонаселенным жилым массивом. В шаговой доступности ст. м. Мякинино, МЦД Павшино, Пенягино. Высокий автомобильный трафик.
Парковка.
Якорь Вкус Вилл.
Доступ 24/7
ТЦ заполнен на 90%
Есть возможность аренды меньшей площади - от 40 м2.
Прямой договор с собственником.
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
от 52 000
до 130 000 ₽/мес.
от 15 600 ₽ за м² в год
ID 52316989
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
-2°C Облачно
РУС
10:31
02.12.2021

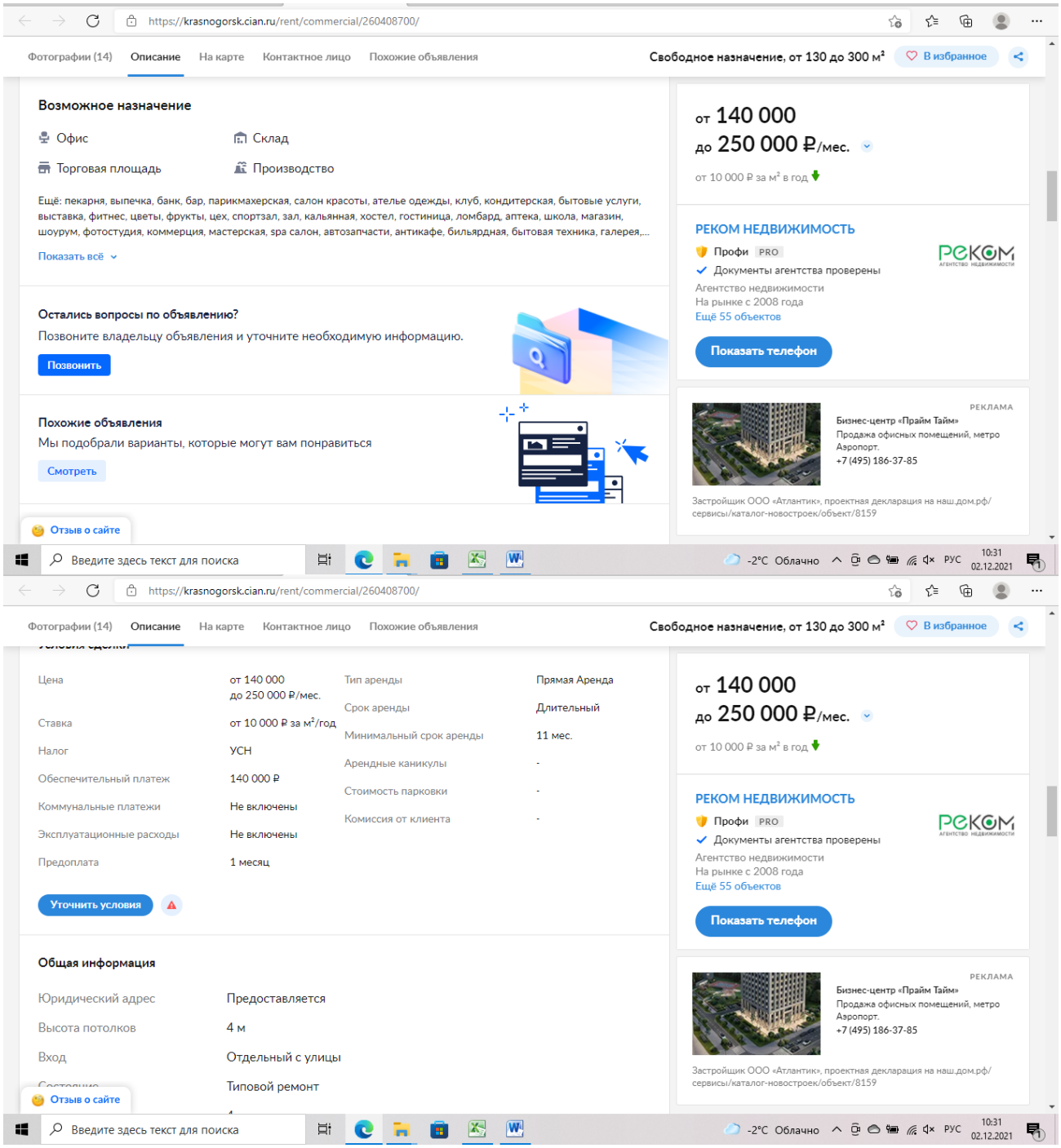

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266076183/
Фотографии (23)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, от 40 до 100 м²
В избранное
непосредственной близости с густонаселенным жилым массивом. В шаговой доступности ст. м. Мякинино, МЦД Павшино, Пенягино. Высокий автомобильный трафик.
Парковка.
Якорь Вкус Вилл.
Доступ 24/7
ТЦ заполнен на 90%
Есть возможность аренды меньшей площади - от 40 м2.
Прямой договор с собственником.
Арендные каникулы - по согласованию.
Помещение идеально подойдет под офис, курсы, авто-школу, студию танцев, для занятий йогой, под салон красоты, услуги косметолога.
Звоните, просмотр по договоренности.
Возможное назначение
Офис
Ещё: магазин, банк, клиника, фото студия, сервис, коммерция, шоурум, кафе/ресторан, кальянная, аптека, ателье одежды, бар, медицинский центр, парикмахерская, мастерская, продукты, ресторан, спортзал, фрукты, фотостудия, цветы, школа, стоматология, алкомаркет, кондитерская, spa салон, букмекерская контора, химчистка, пункт выдачи, зо...
Показать всё
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
от 52 000
до 130 000 ₽/мес.
от 15 600 ₽ за м² в год
ID 52316989
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
-2°C Облачно
РУС
10:31
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266076183/
Фотографии (23)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, от 40 до 100 м²
В избранное
Условия сделки
Цена
от 52 000
до 130 000 ₽/мес.
Ставка
от 15 600 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен:
8 667-21 600 ₽
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
12 мес.
Арендные каникулы
Да
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
3 м
Витринные окна
Есть
Вход
Отдельный со двора
Типовой ремонт
от 52 000
до 130 000 ₽/мес.
от 15 600 ₽ за м² в год
ID 52316989
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:31
02.12.2021

Аналог 2

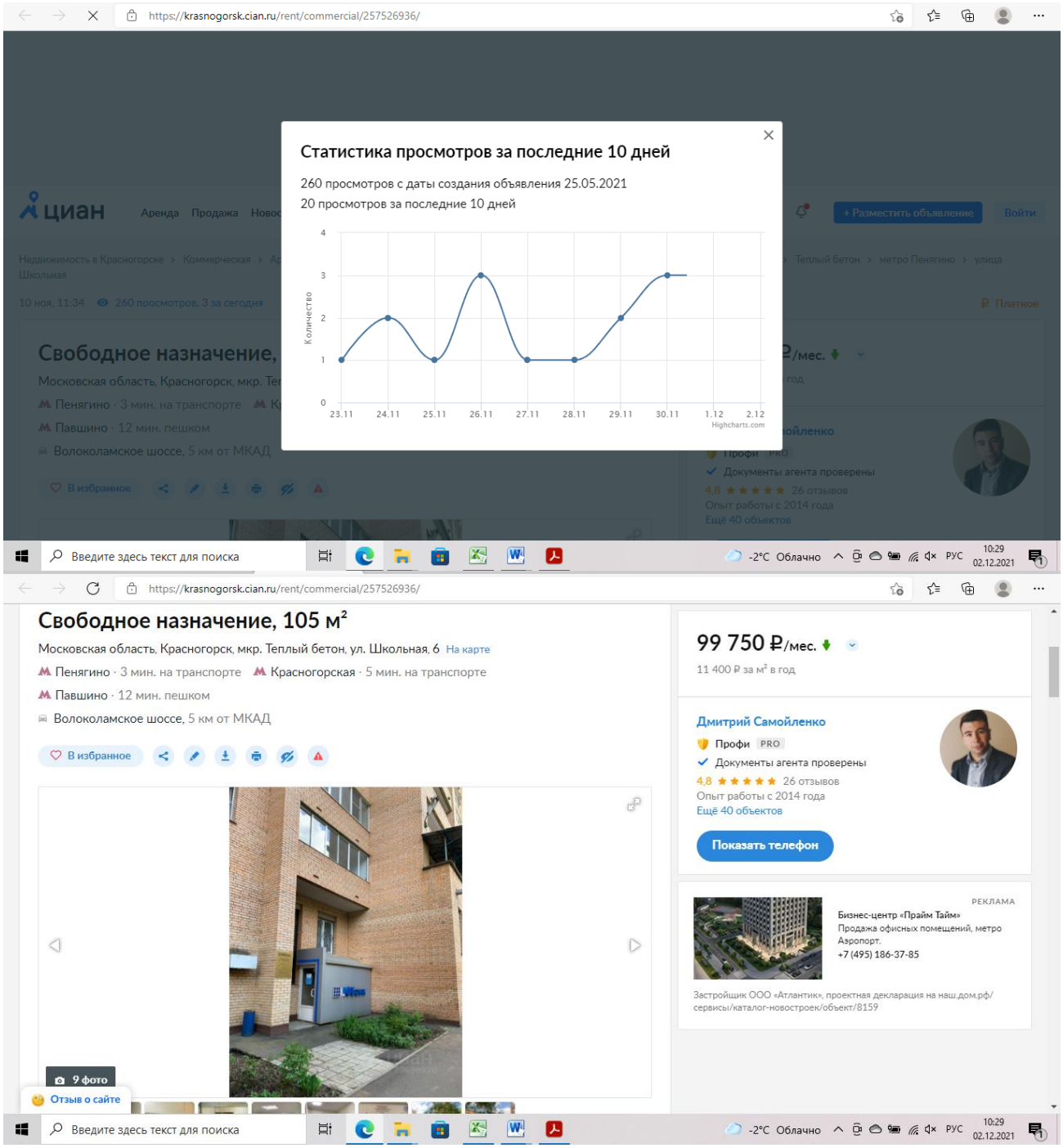
https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/
РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ
от 393 000 ₽/м²
Торговый ретейл от 114 до 706 м²
WAFIDEVELOPMENT
Статистика просмотров за последние 10 дней
525 просмотров с даты создания объявления 12.07.2021
61 просмотр за последние 10 дней
Количество
20
15
10
5
0
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
циан
Аренда
Продажа
+ Разместить объявление
Войти
Недвижимость в Красногорске
Коммерческая
Пенягино
улица Школьная
8 ноя, 09:34
525 просмотров, 3 за сегодня
Платное
Свободное назначение,
Московская область, Красногорск, мкр. Те
Пенягино · 3 мин. на транспорте
Павшино · 7 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
В избранное
Отзыв о сайте
РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ
Профи PRO
РЕКОМ
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:30
02.12.2021

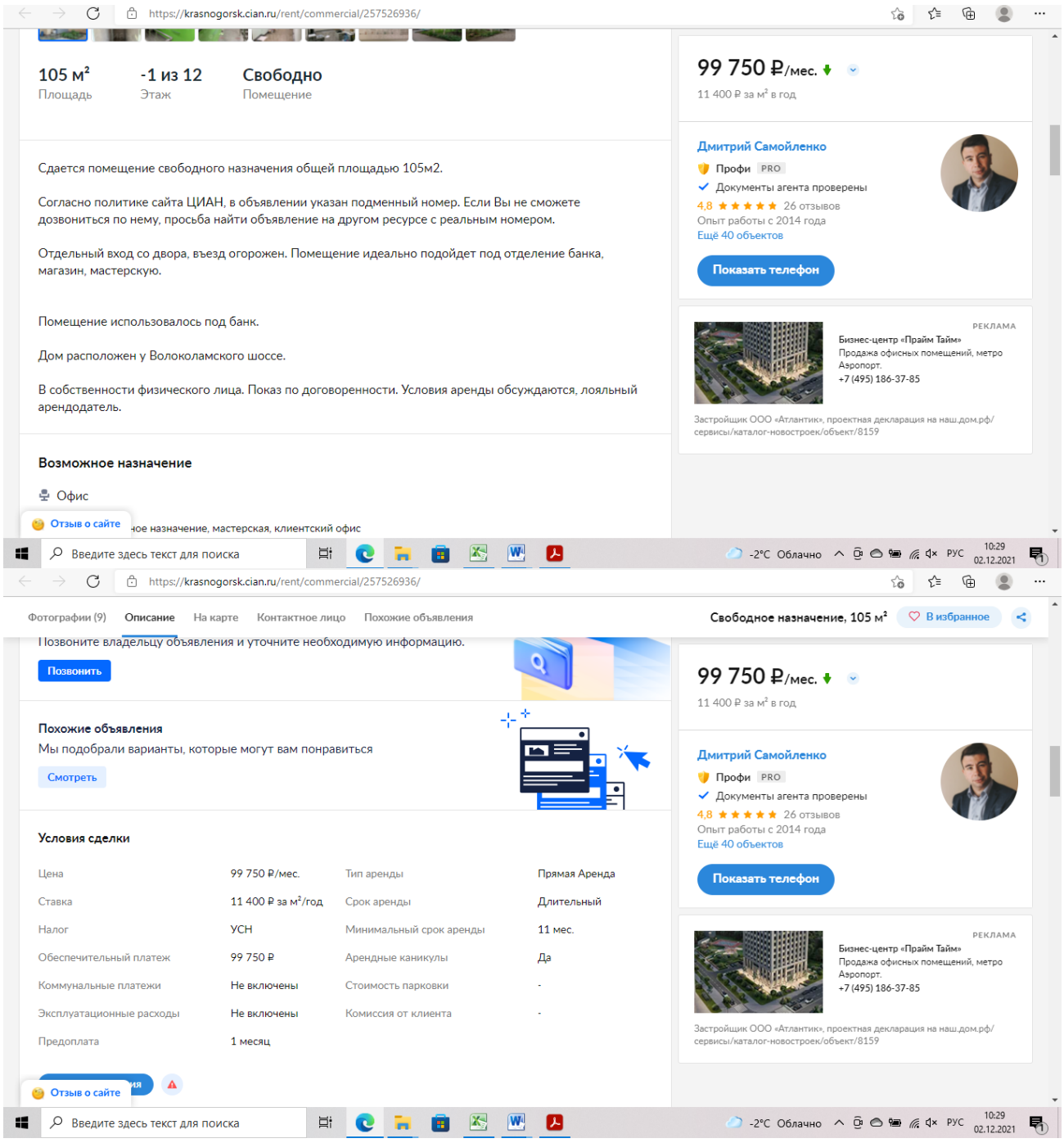

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/
Свободное назначение, от 130 до 300 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1 На карте
Пенягино · 3 мин. на транспорте
Красногорская · 5 мин. на транспорте
Павшино · 7 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
Новорижское шоссе, 9 км от МКАД
В избранное
14 фото
Отзыв о сайте
от 140 000
до 250 000 ₽/мес.
от 10 000 ₽ за м² в год
РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 55 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:30
02.12.2021
https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/
От 130 до 300 м²
Площадь
1 из 17
Этаж
Свободно
Помещение
Доступные площади
130 м²
12 923 ₽ за м²/год
140 000 ₽/мес
300 м²
10 000 ₽ за м²/год
250 000 ₽/мес
Без комиссии!
Сдается помещение свободного назначения площадью от 130 до 300 кв.м., расположенное на первом этаже жилого дома. Помещение с двумя входами, можно поделить по 130 - 140 кв.м., планировка смешанная. Высота потолков 4 м., несколько мокрых точек, приточно-вытяжная вентиляция, электрическая мощность 50 кВт. Соседство с магазином "Пятёрочка" обеспечивает большой пешеходный трафик. Бесплатная парковка, возможность размещения наружной рекламы на фасаде здания. Прямой договор с собственником, длительные арендные каникулы на ремонт и развитие бизнеса. Лот 1207221
Возможное назначение
Склад
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

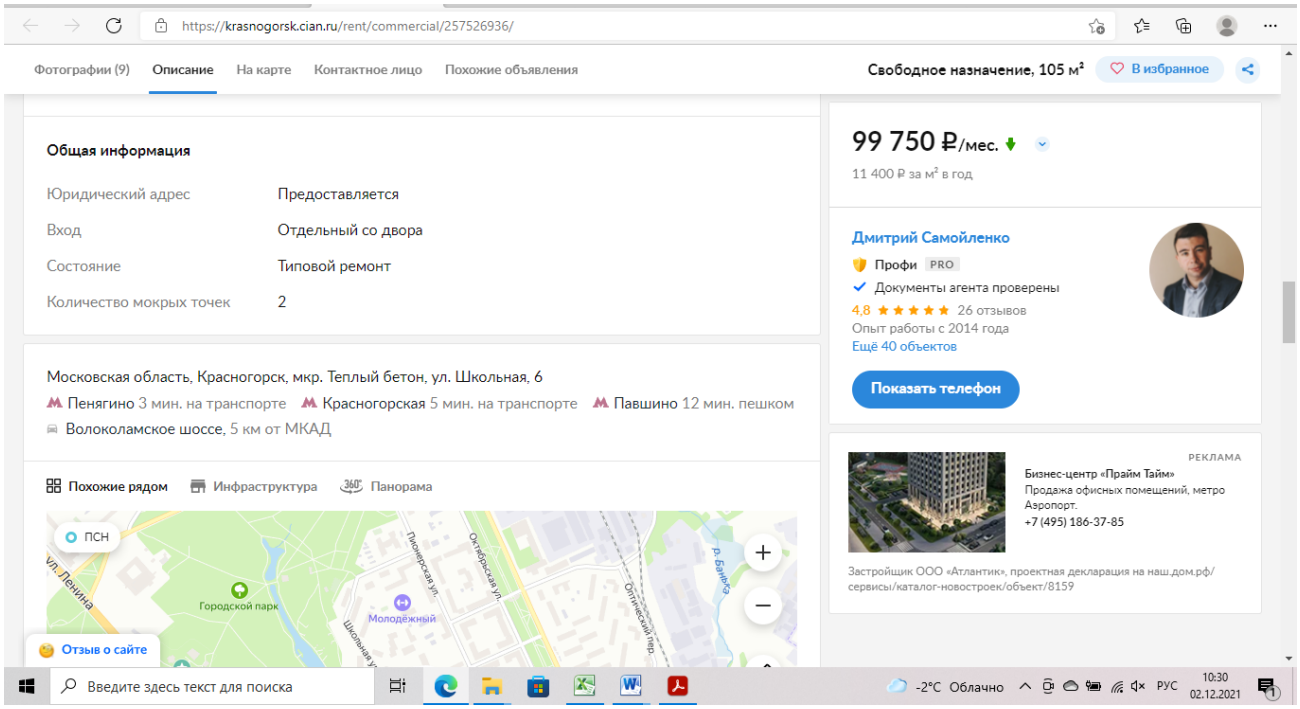

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/
Фотографии (14)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, от 130 до 300 м²
В избранное
Возможное назначение
Офис
Склад
Торговая площадь
Производство
Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальянная, хостел, гостиница, ломбард, аптека, школа, магазин, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, spa салон, автозапчасти, антикафе, бильярдная, бытовая техника, галерея,...
Показать всё
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Отзыв о сайте
от 140 000
до 250 000 ₽/мес.
от 10 000 ₽ за м² в год
РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 55 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:31
02.12.2021

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/
Фотографии (14)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, от 130 до 300 м²
В избранное
Цена
от 140 000
до 250 000 ₽/мес.
Ставка
от 10 000 ₽ за м²/год
Налог
УСН
Обеспечительный платеж
140 000 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
11 мес.
Арендные каникулы
-
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес
Предоставляется
Высота потолков
4 м
Вход
Отдельный с улицы
Типовой ремонт
Отзыв о сайте
от 140 000
до 250 000 ₽/мес.
от 10 000 ₽ за м² в год
РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 55 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:31
02.12.2021

Аналог 3

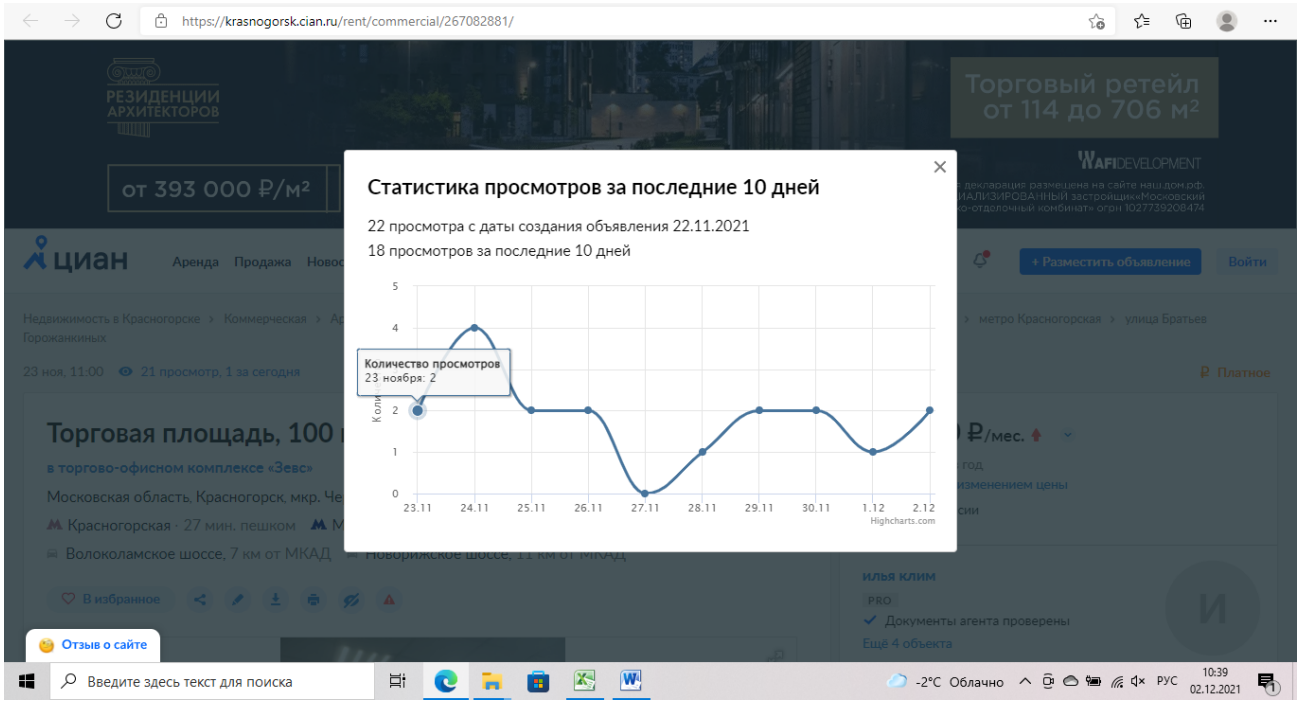

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/
Статистика просмотров за последние 10 дней
260 просмотров с даты создания объявления 25.05.2021
20 просмотров за последние 10 дней
Количество
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
Свободное назначение, 105 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6 На карте
Пенягино · 3 мин. на транспорте
Красногорская · 5 мин. на транспорте
Павшино · 12 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
В избранное
99 750 ₽/мес.
11 400 ₽ за м² в год
Дмитрий Самойленко
Профи PRO
Документы агента проверены
4,8 26 отзывов
Опыт работы с 2014 года
Ещё 40 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
9 фото
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:29
02.12.2021

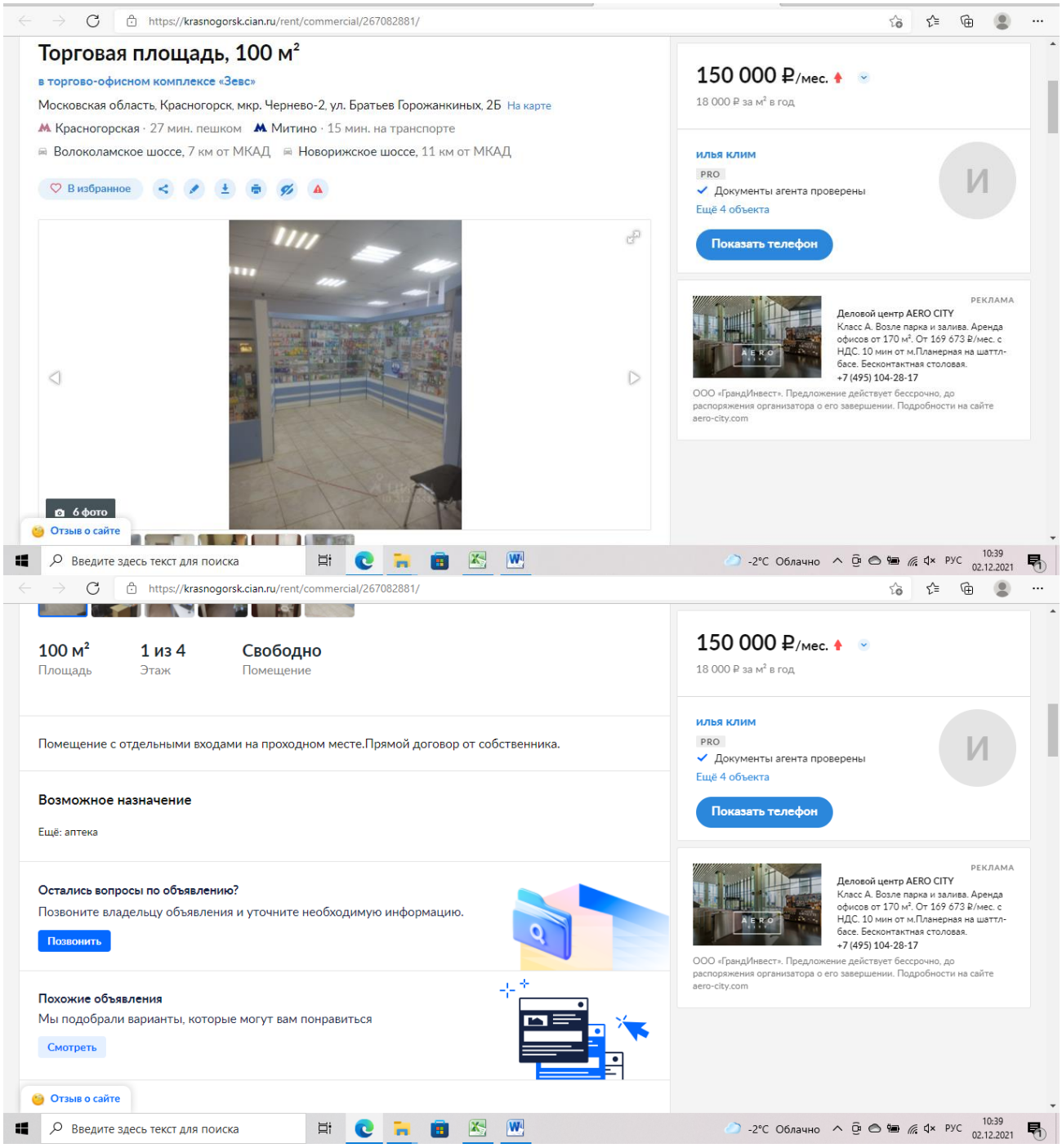

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/
105 м²
Площадь
-1 из 12
Этаж
Свободно
Помещение
Сдается помещение свободного назначения общей площадью 105м2.
Согласно политике сайта ЦИАН, в объявлении указан подменный номер. Если Вы не сможете дозвониться по нему, просьба найти объявление на другом ресурсе с реальным номером.
Отдельный вход со двора, въезд огорожен. Помещение идеально подойдет под отделение банка, магазин, мастерскую.
Помещение использовалось под банк.
Дом расположен у Волоколамского шоссе.
В собственности физического лица. Показ по договоренности. Условия аренды обсуждаются, лояльный арендодатель.
Возможное назначение
Офис
Отзыв о сайте
99 750 ₽/мес.
11 400 ₽ за м² в год
Дмитрий Самойленко
Профи PRO
Документы агента проверены
4,8 26 отзывов
Опыт работы с 2014 года
Ещё 40 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:29
02.12.2021
https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/
Фотографии (9)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 105 м²
В избранное
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Цена 99 750 ₽/мес.
Ставка 11 400 ₽ за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж 99 750 ₽
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая Аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Арендные каникулы Да
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента -
Отзыв о сайте
99 750 ₽/мес.
11 400 ₽ за м² в год
Дмитрий Самойленко
Профи PRO
Документы агента проверены
4,8 26 отзывов
Опыт работы с 2014 года
Ещё 40 объектов
Показать телефон
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:29
02.12.2021

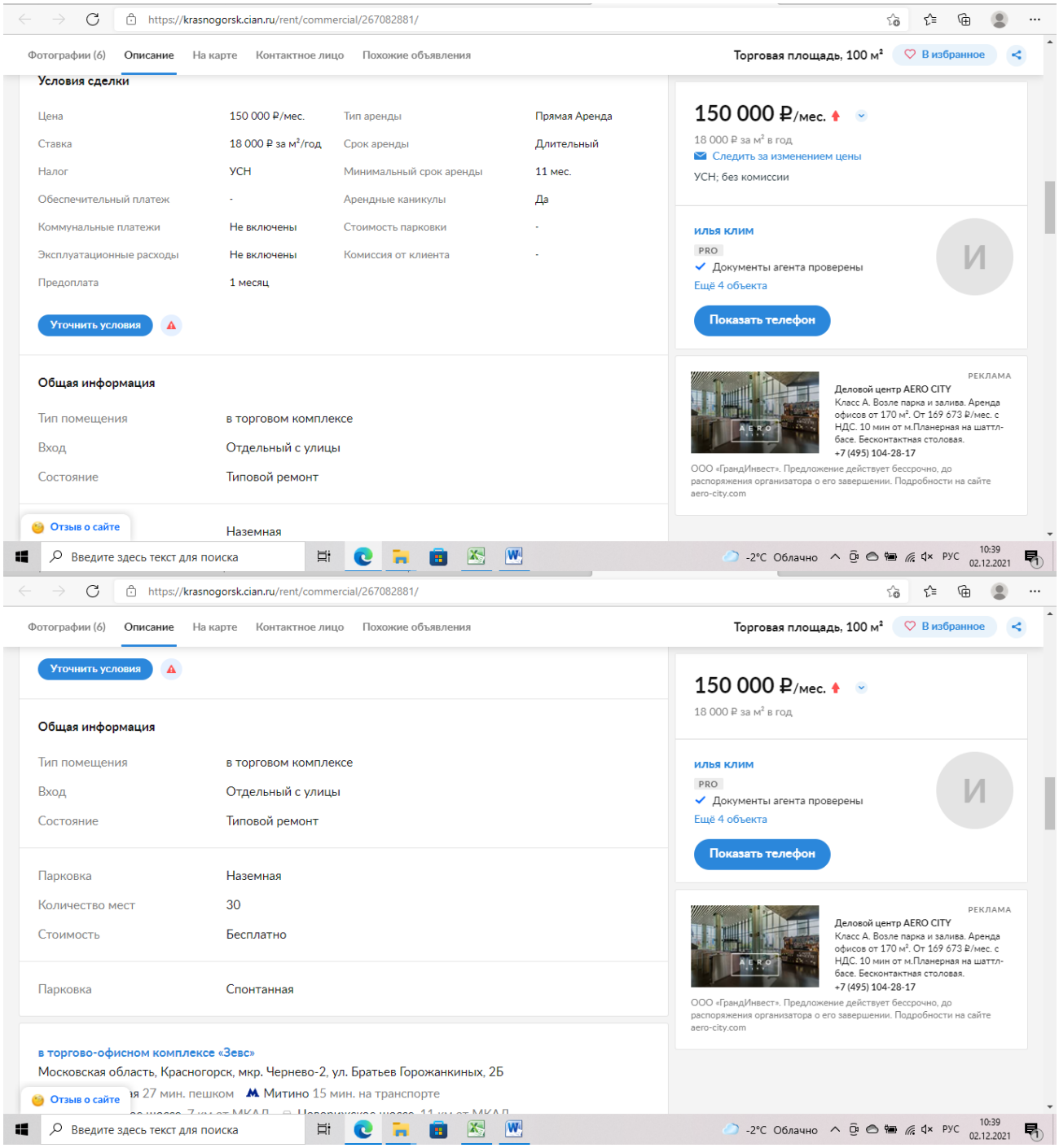


Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания

Аналог 1

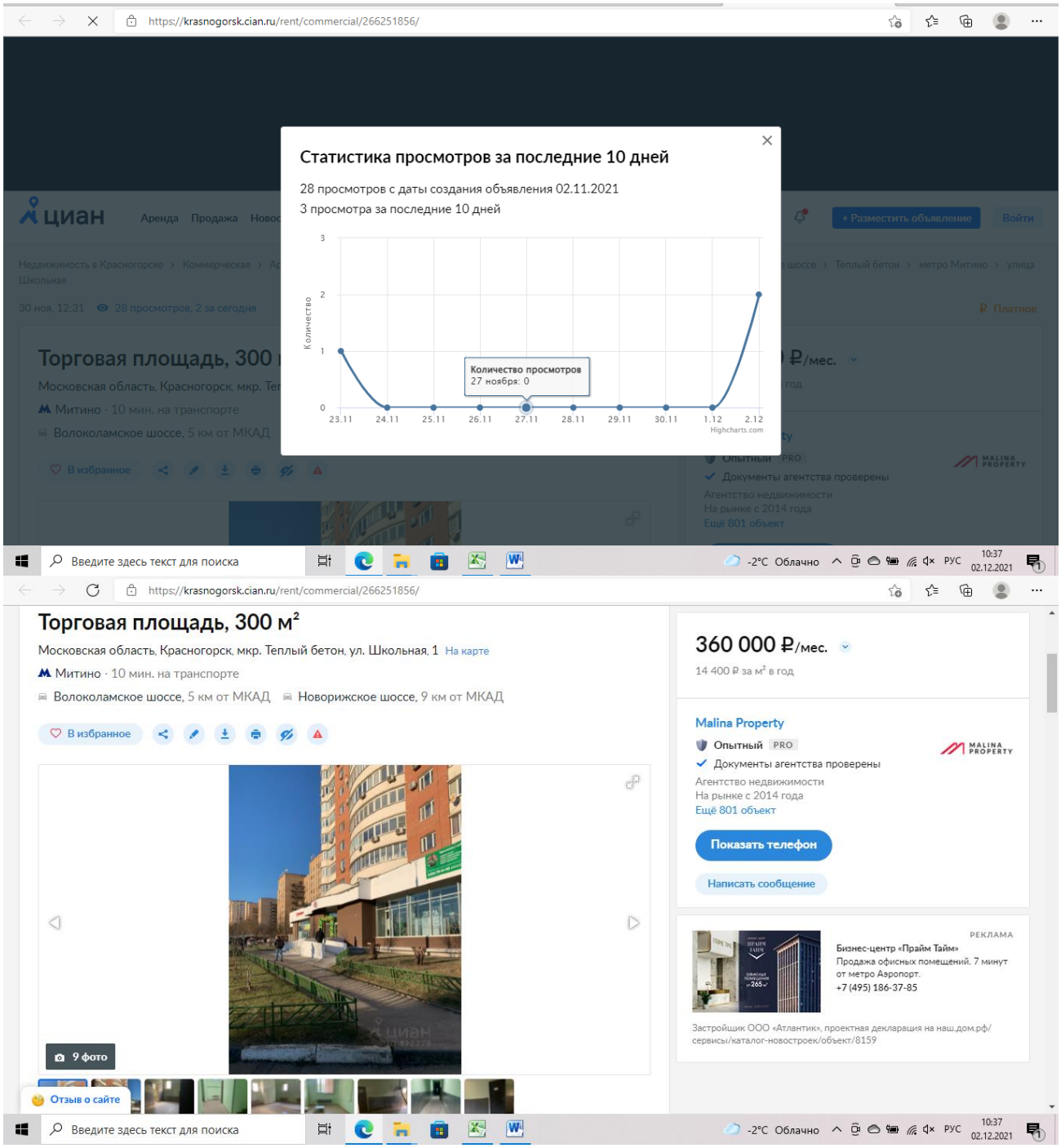


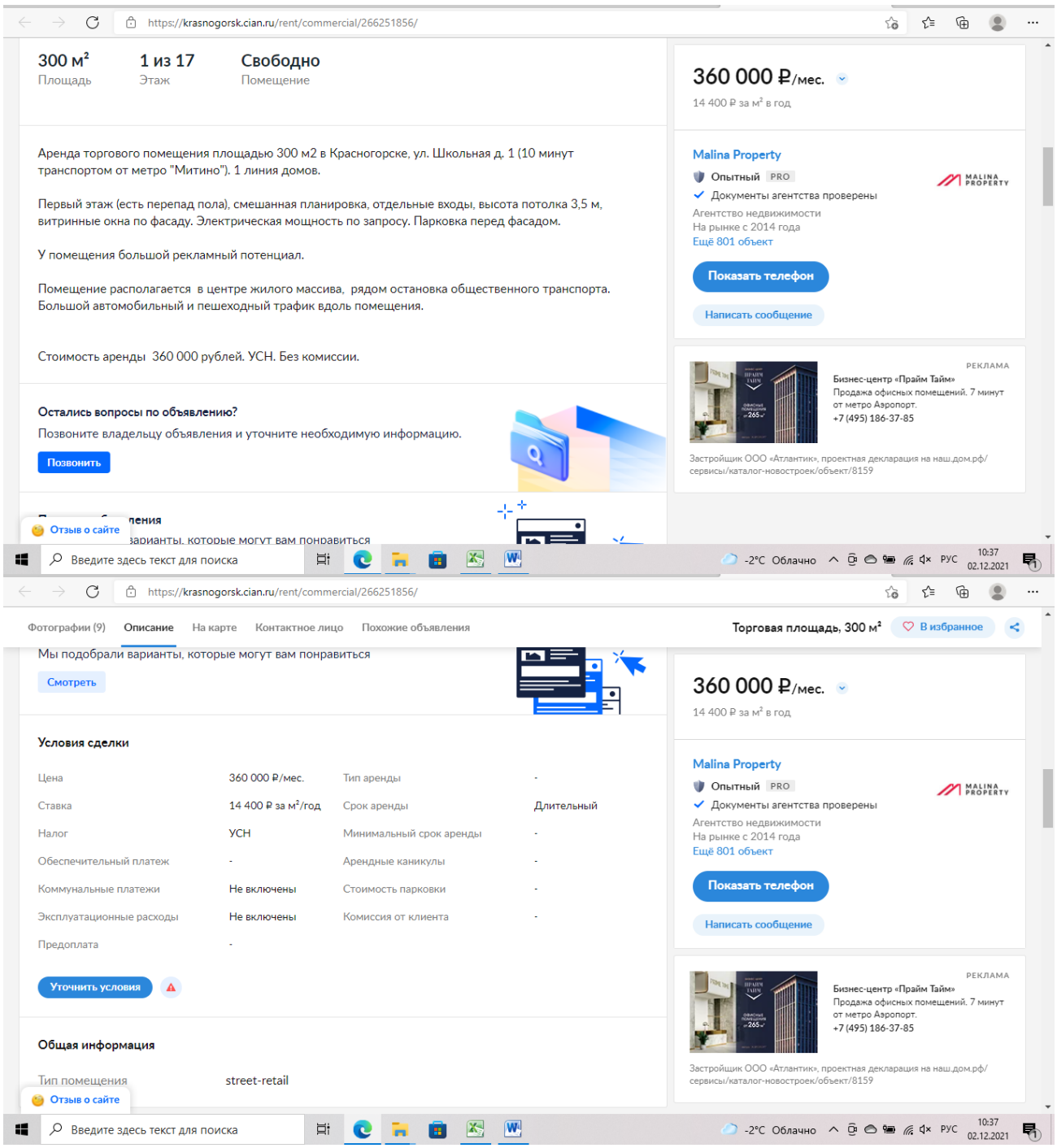

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/267082881/
Торговая площадь, 100 м²
в торгово-офисном комплексе «Зевс»
Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б На карте
Красногорская · 27 мин. пешком
Митино · 15 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
Новорижское шоссе, 11 км от МКАД
В избранное
6 фото
Отзыв о сайте
150 000 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
илья клим
PRO
Документы агента проверены
Ещё 4 объекта
Показать телефон
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:39
02.12.2021
https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/267082881/
100 м²
Площадь
1 из 4
Этаж
Свободно
Помещение
Помещение с отдельными входами на проходном месте.Прямой договор от собственника.
Возможное назначение
Ещё: аптека
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Отзыв о сайте
150 000 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
илья клим
PRO
Документы агента проверены
Ещё 4 объекта
Показать телефон
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:39
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/267082881/
Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 100 м²
В избранное
Условия сделки
Цена
150 000 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Ставка
18 000 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
УСН
Минимальный срок аренды
11 мес.
Обеспечительный платеж
-
Арендные каникулы
Да
Коммунальные платежи
Не включены
Стоимость парковки
-
Эксплуатационные расходы
Не включены
Комиссия от клиента
-
Предоплата
1 месяц
Уточнить условия
150 000 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии
илья клим
PRO
Документы агента проверены
Ещё 4 объекта
Показать телефон
И
Общая информация
Тип помещения
в торговом комплексе
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Отзыв о сайте
Наземная
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:39
02.12.2021

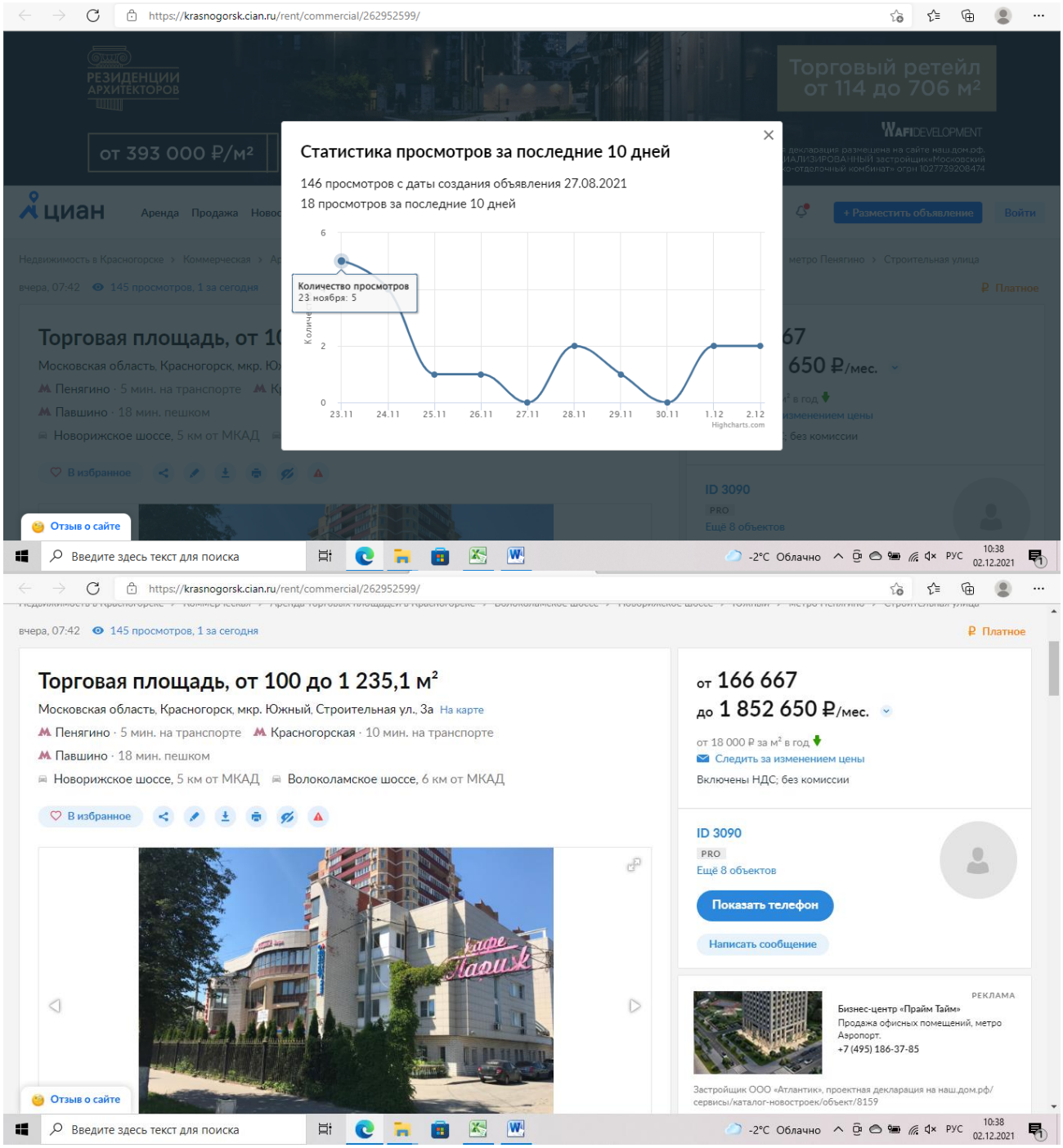
https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/267082881/
Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 100 м²
В избранное
Уточнить условия
150 000 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
Общая информация
Тип помещения
в торговом комплексе
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Парковка
Наземная
Количество мест
30
Стоимость
Бесплатно
Парковка
Спонтанная
илья клим
PRO
Документы агента проверены
Ещё 4 объекта
Показать телефон
И
РЕКЛАМА
Деловой центр AERO CITY
Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м². От 169 673 ₽/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-басе. Бесконтактная столовая.
+7 (495) 104-28-17
ООО «ГрандИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com
в торгово-офисном комплексе «Зевс»
Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б
27 мин. пешком
Митино 15 мин. на транспорте
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:39
02.12.2021

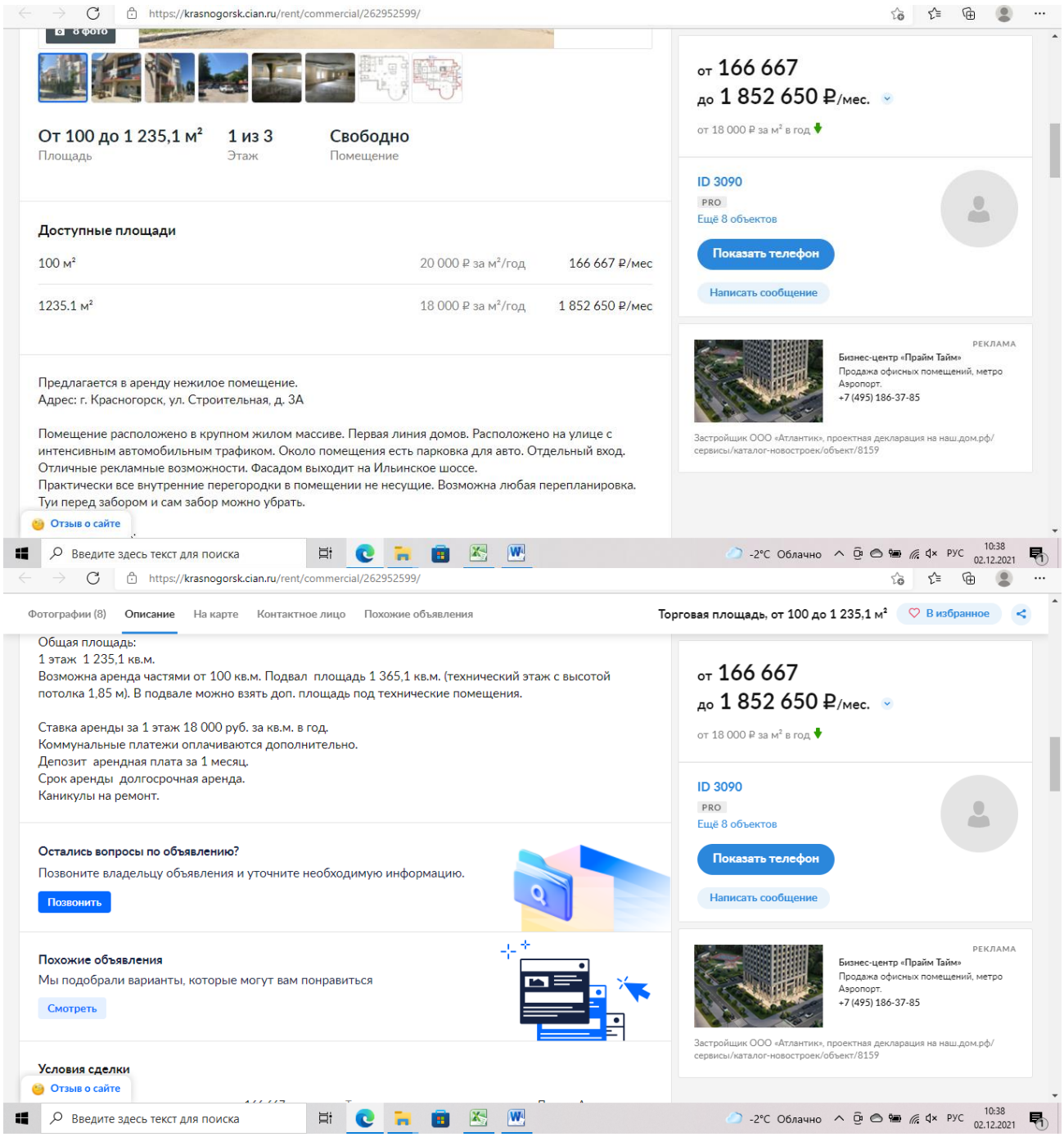
Аналог 2


https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266251856/
Статистика просмотров за последние 10 дней
28 просмотров с даты создания объявления 02.11.2021
3 просмотра за последние 10 дней
Количество
Количество просмотров
27 ноября: 0
23.11
24.11
25.11
26.11
27.11
28.11
29.11
30.11
1.12
2.12
Highcharts.com
Торговая площадь, 300 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1 На карте
Митино · 10 мин. на транспорте
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
Новорижское шоссе, 9 км от МКАД
В избранное
360 000 ₽/мес.
14 400 ₽ за м² в год
Malina Property
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 801 объект
Показать телефон
Написать сообщение
9 фото
Отзыв о сайте
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:37
02.12.2021

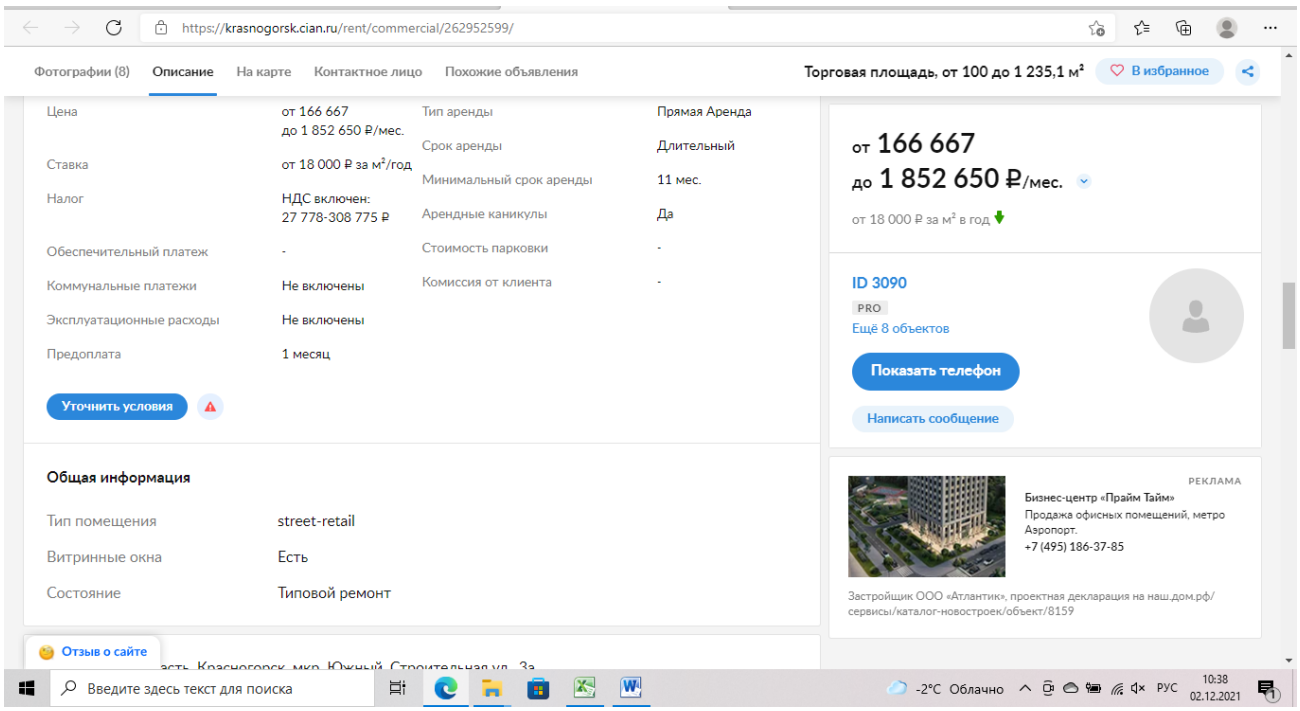

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266251856/
300 м²
Площадь
1 из 17
Этаж
Свободно
Помещение
Аренда торгового помещения площадью 300 м2 в Красногорске, ул. Школьная д. 1 (10 минут транспортом от метро "Митино"). 1 линия домов.
Первый этаж (есть перепад пола), смешанная планировка, отдельные входы, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом.
У помещения большой рекламный потенциал.
Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.
Стоимость аренды 360 000 рублей. УСН. Без комиссии.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:37
02.12.2021
https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/266251856/
Фотографии (9)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 300 м²
В избранное
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Цена
360 000 ₽/мес.
Тип аренды
-
Ставка
14 400 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
УСН
Минимальный срок аренды
-
Обеспечительный платеж
-
Арендные каникулы
-
Коммунальные платежи
Не включены
Стоимость парковки
-
Эксплуатационные расходы
Не включены
Комиссия от клиента
-
Предоплата
-
Уточнить условия
Общая информация
Тип помещения
street-retail
360 000 ₽/мес.
14 400 ₽ за м² в год
Malina Property
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 801 объект
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

Аналог 3


https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/262952599/
Статистика просмотров за последние 10 дней
146 просмотров с даты создания объявления 27.08.2021
18 просмотров за последние 10 дней
Количество просмотров
23 ноября: 5
Highcharts.com
Торговая площадь, от 100 до 1 235,1 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Строительная ул., 3а На карте
Пенягино · 5 мин. на транспорте
Красногорская · 10 мин. на транспорте
Павшино · 18 мин. пешком
Новорижское шоссе, 5 км от МКАД
Волоколамское шоссе, 6 км от МКАД
В избранное
вчера, 07:42
145 просмотров, 1 за сегодня
Платное
от 166 667
до 1 852 650 ₽/мес.
от 18 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
ID 3090
PRO
Ещё 8 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:38
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/262952599/
8 фото
От 100 до 1 235,1 м²
Площадь
1 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
Доступные площади
100 м²
20 000 ₽ за м²/год
166 667 ₽/мес
1235.1 м²
18 000 ₽ за м²/год
1 852 650 ₽/мес
Предлагается в аренду нежилое помещение.
Адрес: г. Красногорск, ул. Строительная, д. 3А
Помещение расположено в крупном жилом массиве. Первая линия домов. Расположено на улице с интенсивным автомобильным трафиком. Около помещения есть парковка для авто. Отдельный вход.
Отличные рекламные возможности. Фасадом выходит на Ильинское шоссе.
Практически все внутренние перегородки в помещении не несущие. Возможна любая перепланировка.
Туи перед забором и сам забор можно убрать.
Отзыв о сайте
от 166 667
до 1 852 650 ₽/мес.
от 18 000 ₽ за м² в год
ID 3090
PRO
Ещё 8 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:38
02.12.2021

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/262952599/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, от 100 до 1 235,1 м²
В избранное
Общая площадь:
1 этаж 1 235,1 кв.м.
Возможна аренда частями от 100 кв.м. Подвал площадь 1 365,1 кв.м. (технический этаж с высотой потолка 1,85 м). В подвале можно взять доп. площадь под технические помещения.
Ставка аренды за 1 этаж 18 000 руб. за кв.м. в год.
Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.
Депозит арендная плата за 1 месяц.
Срок аренды долгосрочная аренда.
Каникулы на ремонт.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть
Условия сделки
Отзыв о сайте
от 166 667
до 1 852 650 ₽/мес.
от 18 000 ₽ за м² в год
ID 3090
PRO
Ещё 8 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:38
02.12.2021


https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/262952599/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, от 100 до 1 235,1 м²
В избранное
Цена
от 166 667
до 1 852 650 ₽/мес.
Ставка
от 18 000 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен:
27 778-308 775 ₽
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
11 мес.
Арендные каникулы
Да
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
от 166 667
до 1 852 650 ₽/мес.
от 18 000 ₽ за м² в год
ID 3090
PRO
Ещё 8 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
Общая информация
Тип помещения
street-retail
Витринные окна
Есть
Состояние
Типовой ремонт
РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Облачно
РУС
10:38
02.12.2021

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТА

3J-78FQKT-STVR2H-8RNGWR-HPX

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	**0,06727**	**0,06360**	**0,05984**	**0,06063**	**0,04517**	**0,04989**	**0,06691**
01.01.1991	**0,10889**	**0,10364**	**0,09699**	**0,09882**	**0,07306**	**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	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,767	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,873	7,194
2013 г.	8,871	7,611	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,239	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.	**11,595**	**9,291**	**10,539**	**10,560**	**11,658**	**10,465**	**11,005**
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	**11,711**	**9,380**	**10,608**	**10,635**	**11,768**	**10,585**	**11,082**
2021 г.							
январь	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,126
февраль	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
март	11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,677	11,167
1-й кв.	**11,777**	**9,437**	**10,662**	**10,690**	**11,812**	**10,650**	**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	11,192
май	11,860	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,216
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	**0,06329**	**0,05982**	**0,05966**	**0,07056**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**
01.01.1991	**0,10283**	**0,09762**	**0,09702**	**0,11442**	**0,09592**	**0,09766**	**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	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	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	2,287	2,075	2,097
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,661
2007 г.	4,327	4,015	3,658	4,353	4,162	3,991	4,321
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.	5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,097	5,078	6,539	6,208	5,444	6,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,669	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,561
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.	**11,001**	**8,018**	**9,909**	**11,150**	**9,678**	**9,414**	**9,353**
1-й кв.	10,817	7,906	9,785	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393
4-й кв.	**11,140**	**8,105**	**10,008**	**11,257**	**9,775**	**9,503**	**9,431**
2021 г.							
январь	11,182	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,465
февраль	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
март	11,244	8,175	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
1-й кв.	**11,213**	**8,153**	**10,071**	**11,328**	**9,834**	**9,557**	**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

© КО-ИНВЕСТ 2021

АНАЛОГ ПО СПРАВОЧНИКУ КО-ИНВЕСТА

Банки и офисы. Показатели стоимости зданий

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ — Этажность: 1 • Высота, м: 4,4 — **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсобетонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
ПОЛЫ — Деревянные

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
ruO3.03.000.0001	до 10000		Econom	руб. на 1 м³	9 358

	ФУНДАМЕНТЫ ЗАГЛУБЛЕННЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0001	373,23		2059,66	468,35	1122,97	654,97		936,71	1122,97	750,09	373,23	468,35	384,12	84,22	307,15	252,33		9358,35
	3,99%		*22,01%*	*5,00%*	*12,00%*	*7,00%*		*10,01%*	*12,00%*	*8,02%*	*3,99%*	*5,00%*	*4,10%*	*0,90%*	*3,28%*	*2,70%*		*100,00%*

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ — Этажность: 1 • Высота, м: 4,4 — **КС-7**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые / бревенчатые
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Щитовые деревянные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
ПОЛЫ — Деревянные

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
ruO3.03.000.0002	до 10000		Econom	руб. на 1 м³	12 724

	ФУНДАМЕНТЫ ЗАГЛУБЛЕННЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0002	634,1		2926,1	765,7	1272,8	1146,0		1272,8	1399,9	1146,0	507,4	892,5			433,9	326,9		12724,2
	4,98%		*23,00%*	*6,02%*	*10,00%*	*9,01%*		*10,00%*	*11,00%*	*9,01%*	*3,99%*	*7,01%*			*3,41%*	*2,57%*		*100,00%*

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ — Этажность: 1 • Высота, м: 4,4 — **КС-7**

ОПИСАНИЕ:

Количество этажей: 1
В графе «особостроительные работы» учтено печное отопление

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / деревянные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Щитовые деревянные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные
КРОВЛЯ — Сплошная обрешетка из досок / рулонное двухслойное покрытие
ПОЛЫ — Деревянные

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
ruO3.03.000.0003	до 10000		Econom	руб. на 1 м³	9 290

	ФУНДАМЕНТЫ ЗАГЛУБЛЕННЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0003	371,63		1764,84	650,34	1021,96	929,06		929,06	1021,96	836,16	464,53	743,25			317,33	240,10		9290,20
	4,00%		*19,00%*	*7,00%*	*11,00%*	*10,00%*		*10,00%*	*11,00%*	*9,00%*	*5,00%*	*8,00%*			*3,42%*	*2,58%*		*100,00%*

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: 3,6 | **КС-3**

ОПИСАНИЕ:

Средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

- Офисные помещения — 80 % от общей площади
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный

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
ruO3.11.000.0031	от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	*Premium	руб. на 1 м³	29 734
ruO3.11.000.0032	от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	*Standard	руб. на 1 м³	20 268

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0031	1480,3	41,0	1946,2	1195,4	2943,9	1564,6		1362,8	2462,3	2635,9	1585,7	1759,8	3976,4	2320,3	2990,7	465,3	1003,8	29734,2
	4,98%	*0,14%*	*6,55%*	*4,02%*	*9,90%*	*5,26%*		*4,58%*	*8,28%*	*8,86%*	*5,33%*	*5,92%*	*13,37%*	*7,80%*	*10,06%*	*1,56%*	*3,38%*	*100,00%*
ruO3.11.000.0032	1487,3	37,1	1841,4	884,9	2850,3	662,5		655,1	1403,0	1184,9	1413,8	664,0	2459,8	1462,4	2182,4	280,3	798,3	20267,5
	7,34%	*0,18%*	*9,09%*	*4,37%*	*14,06%*	*3,27%*		*3,23%*	*6,92%*	*5,85%*	*6,98%*	*3,28%*	*12,14%*	*7,22%*	*10,77%*	*1,38%*	*3,94%*	*100,00%*

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ С ПОДВАЛОМ

Высота, м: 4,4 | **КС-4**

ОПИСАНИЕ:

В составе: универмаг на 260 рабочих мест
Пищеблок, дебаркадер, административно-бытовой корпус

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные / кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные
ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение

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
ruO3.11.000.0033	75000		Standard	руб. на 1 м³	8 123

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0033	325,81	811,78	811,78	325,81	1298,12	731,52		892,04	972,31	245,54	325,81		552,31	415,23	344,50	70,73		8123,30
	4,01%	*9,99%*	*9,99%*	*4,01%*	*15,98%*	*9,01%*		*10,98%*	*11,97%*	*3,02%*	*4,01%*		*6,80%*	*5,11%*	*4,24%*	*0,87%*		*100,00%*

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771605751953

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957

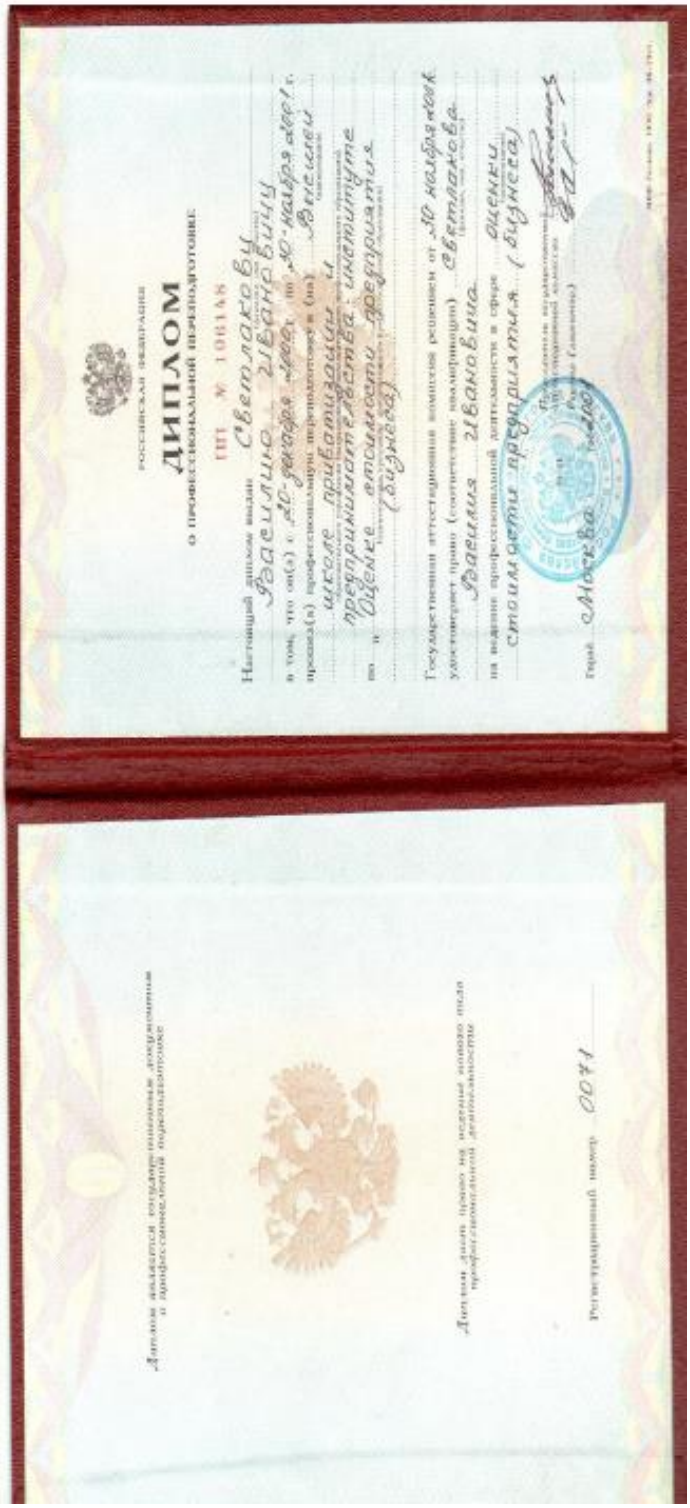
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000389



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГПТ № 108148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2000 г. по 30 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства, институте

по Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Гриф Москва 2000

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006676/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Светлаков Василий Иванович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
На основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

М.П.
«19» марта 2021г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*

«19» марта 2021г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007507/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	*Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) *(Милорадова Т.М.)*
М.П.
«10» сентября 2021г.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) *(Светлаков В.И.)*
М.П.
«10» сентября 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1 «25» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "19" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2014 №23-04-14/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 676,7 кв. м, инв.№ 090:029-15957, лит. 1Б,1Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:69592

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-11/082/2014-276

Регистратор Алексеева Н. А.

М.П. (подпись)

50-АИN 079424

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "19" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2014 №23-04-14/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Торгово-бытовое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 511,2 кв. м, инв.№ 090:029-15958, лит. 2Б,2Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:161863

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-11/082/2014-277

Регистратор Алексеева Н. А.

М.П. (подпись)

50-АИN 079425

ДОГОВОР № 08-12-20-1
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Красногорск «15» декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а) в лице Генерального директора **Кулика Дмитрия Станиславовича** (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, (зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области 13.07.2006 г. за ОГРН 1065074064725, что подтверждается свидетельством серии 50 № 009781460; ИНН 5074033962, что подтверждается свидетельством серии 50 № 011974621; место нахождения 143444, РФ, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1, кабинет № 3), в лице Генерального директора **Волынкина Игоря Владимировича** (пол мужской, дата рождения 10.02.1972, место рождения: город Красногорск Московской области, , паспорт гражданина РФ серия 46 97 номер 130167, выдан Красногорским РОВД Московской области 19.03.1998, код подразделения 503-039, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Карбышева, д. 23, корп. 2, кв. 55), действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующее недвижимое имущество:

административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1- этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых сеть десятых) кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, условный (кадастровый) номер 50:11:0000000:69592, именуемое далее по тексту Договора - «Объект» или «Недвижимое имущество».

1.2. Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Прагма капитал» на праве общей долевой собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2014 г. № 23-04-14/1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» июня 2014 г. сделана запись регистрации № 50-50-11/082/2014-276, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АИ № 079424, выданным «19» июня 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

1.3. Объект предоставляется Арендатору для коммерческого использования.

1.4. Объект передается от Арендодателя к Арендатору и возвращается обратно по актам приема-передачи. Срок нахождения имущества в аренде исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта (далее – «Акт приема-передачи») – начало срока аренды.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Объект не обременен правами третьих лиц, никому другому не продан, в споре, под арестом и запретом не состоит, права Арендодателя не оспариваются в суде.

1.6. Ограничений (обременений) не зарегистрировано, за исключением доверительного управления ООО «УК «Прагма Капитал».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за Недвижимое имущество составляет 23 201,70 (Двадцать три тысячи двести один) рубль 70 копеек в месяц, в том числе НДС 20 % - 3 866, 95 (Три тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей 95 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, не позднее 30 числа месяца следующего за отчетным периодом, на расчетный счет Арендодателя. Отчетным периодом по настоящему Договору является календарный квартал. За неполный отчетный период оплате подлежит сумма, пропорциональная фактическому количеству дней отчетного периода.

2.3. Арендные платежи, предусмотренные п. 2.1. Договора, начисляются с даты подписания Акта приема-передачи.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Объект по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, в технически исправном состоянии.

3.1.2. В присутствии Арендатора проверить исправность инженерных и эксплуатационных систем сдаваемого в аренду Объекта, ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации, либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Объекта и их инженерными и эксплуатационными системами.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации в арендуемом Объекте принимать все необходимые меры к ее устранению за счет виновной Стороны.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа в арендуемый Объект с целью осуществления контроля за его состоянием и проверки на предмет его использования (эксплуатации) Арендатором по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора. Осмотр Объекта может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время в присутствии представителей Арендатора или дежурного администратора, или сотрудника охраны. В случае если осмотр производится в отсутствие представителей Арендатора, Арендодателем составляется акт осмотра с указанием лиц, осуществляющих осмотр, даты и времени осмотра, заверенный Арендодателем и подписями присутствующих лиц. Акт предъявляется по требованию Арендатора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА:

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Использовать Объект по целевому назначению, определяемому в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

4.1.2. Вносить арендную плату за пользование арендуемым Объектом в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.3. Принять Объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи.

4.1.4. Содержать Объект в исправном санитарном и противопожарном состоянии. За свой счет устранять повреждения, причиненные Объекту по собственной вине в процессе их использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей. При этом стоимость устранения повреждений подлежит предварительному согласованию Сторонами в соответствующей сметной документации.

При необходимости произведения капитального ремонта условия и порядок его проведения устанавливаются Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.5. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Объектом в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. Возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер по обслуживанию электротехнического и прочего оборудования Объекта.

4.1.6. Любое переустройство, перепланировку, реконструкцию, переоборудование или иные изменения, затрагивающие Объект или его внутренние инженерные сети, производить только с письменного согласия Арендодателя. Категорически запрещается несанкционированное и несогласованное Сторонами или настоящим Договором вмешательство Арендатора в системы электропитания, освещения, отопления, системы пожаротушения и сигнализации.

4.1.7. Незамедлительно сообщать Арендодателю об обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, а также обо всех нарушениях прав Арендодателя и прав Арендатора со стороны третьих лиц.

4.1.8. Возвратить Арендодателю Объект, свободный от своего имущества, в день истечения срока действия настоящего Договора или прекращения его действия по иным основаниям в состоянии, зафиксированном Сторонами на дату подписания Акта приема-передачи Арендатору. При этом Объект не должен быть ухудшен по сравнению с его состоянием на дату начала срока аренды с учетом нормального износа. Объект считается возвращенными с момента подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема – передачи.

В случае уклонения Арендатором от подписания Акта приема-передачи, Арендодатель вправе составить и подписать в присутствии незаинтересованного лица односторонний Акт приема-передачи, который будет являться подтверждением возврата помещения.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. За свой счет застраховать свою ответственность за причинение материального ущерба Арендодателю либо третьим лицам в результате своей деятельности на арендуемой территории.

4.2.2. Сдавать Объект в субаренду третьим лицам без согласования с Арендодателем.

4.2.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендуемых помещений, являются собственностью Арендатора.

4.3. Арендатор не вправе:

4.3.1. Без письменного согласия Арендодателя переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лица, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

5.3. В случае несвоевременного возврата Объекта Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1 % от размера арендной платы за квартал.

5.4. Уплата пени производится только на основании письменного требования с обоснованным расчетом размера пени и при его отсутствии пени не начисляются и не выплачиваются.

5.5. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств.

5.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма капитал».

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон с подписанием соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При намерении отказаться от исполнения Договора, Сторона уведомляет об этом письменно за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора другую Сторону.

7.2. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания. Срок действия Договора – 11 месяцев с даты его заключения (последний день 11-месячного срока действия Договора, является последним днем срока аренды).

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Красногорье»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658
Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва
БИК: 044525823, к/с 30101810200000000823

Генеральный директор _____ /Д.С. Кулик/

м.п.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово»
ИНН 5074033962 КПП 507401001 ОГРН 1065074064725
Коды ОКПО 96271620 ОКВЭД 70.32.1
Место нахождения: 143444, Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, кабинет № 3
Банковские реквизиты: р/с 40702810640210002886 Сбербанк России ОАО г. Москва Красногорское ОСБ 7808 г. Красногорск; к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор _____ /И.В. Волынкин/

м.п.

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. Ярославкая, 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» _____

асть, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, предоставленного для целей ксплуатации 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 «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма 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 Согласием №277 от 01.03.2019 г.
- обозначенное право Новому Арендодателю передается не позднее даты регистрации данного договора в установленном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

4. На момент заключения настоящего Договора Арендатор передает Новому Арендатору по акту приема-передачи: оригинал Договора аренды, техническую документацию на объект, иные необходимые документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями по Договору аренды.

5. Настоящий Договор, а также переход права аренды подлежит государственной регистрации в установленном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

6. Каждая Сторона обязана надлежащим образом совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права аренды.

«Арендатор» _____ «Новый Арендатор» _____

Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, регистрирующему органу, 1 (один) экземпляр.

8. Реквизиты и подписи Сторон

«Арендатор»
Общество с ограниченной ответственностью
«Киприда Лэнд»

ИНН 5017086816 КПП 502401001
ОГРН 1105017001924
Юридический адрес: 143444, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2.
Банковские реквизиты:
р/с 40702810700000065060
ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Генеральный директор

м.п. _____ Зелепукина Д.А.

«Новый Арендатор»
Общество с ограниченной ответственностью
«Детский Клуб Кленово»

ИНН 5024192276 КПП 502401001
ОГРН 1195053007599
Юридический адрес: 143444, Московская обл., г. Красногорск, микрорайон Опалиха, ул. Ярославкая, д. 7 блоксекция 2
Банковские реквизиты:
р/с 40702810840000056211
ПАО «Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

м.п. _____ Климанов А.В.

«Арендатор» _____

«Новый Арендатор» _____

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
соглашение
Дата регистрации 10.05.2019
Номер регистрации 50:11:0000000:1[illegible]-50/011/2019-4
Государственный
регистратор прав
(М.П.)
(Ф.И.О.)

1

АКТ
приемки – передачи нежилого помещения

Московская область «12» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Киприда Лэнд», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зелепукиной Дианы Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", и

Общество с ограниченной ответственностью «Детский Клуб Кленово», в лице генерального директора Климанова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый "Новый Арендатор", вместе именуемые **Стороны,**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1.На основании Договора от 1 марта 2019 года передачи прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения от «26» апреля 2012 года между ООО «УК «Кленово» и ООО «Киприда Лэнд», Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» и ООО «Киприда Лэнд» (далее именуемый "Договор аренды") в отношении нежилого помещения площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в Торгово-бытовом здании, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв.№ 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:161863, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, предоставленного для целей эксплуатации помещений под детский досуговый центр, детский сад.

Договор аренды от 26.04.2012 года, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50-50-11/082/2012-356 от «20» сентября 2012 г.

Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50:11:0000000:/61863-50/011/2017-1 от «31» мая 2017 г., Арендатор передает, а Новый Арендатор принимает помещения, площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в торгово-бытовом здании: назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50-50-11/071/2008-439, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 2:

№ п/п	Номер помещения	Площадь кв. м
1	помещение № 2	2,1
2	помещение № 1	55,5
3	помещение № 8	2,1
4	помещение № 7	62,6
5	помещение № 12	1,1
6	помещение № 13	1,2

«Арендатор» _____ **«Новый Арендатор»** _____

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 «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

Генеральный директор

Зелепукина Д.А.

м.п.

«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

Климанов А.В.

м.п.

«Арендатор» _____

«Новый Арендатор» _____