



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

**Отчет №ЗН - 01/06-20  
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:  
11 декабря 2020 года  
Дата составления отчета:  
11 декабря 2020 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

**ЗАО ИКФ «КонС»**

**Москва, 2020**

## Сопроводительное письмо

11 декабря 2020 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №789 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:** 11 декабря 2020 г.

✓ Объект оценки представляет собой:

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

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

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

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

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

Согласно договору аренды нежилого помещения №15-01-20-1 от 15 января 2020 года, обязанностью арендатора является содержание помещения в надлежащем виде, внесение арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

Остальные объекты оценки не находятся в операционной аренде. Но в дальнейшем планируется сдавать эти объекты в операционную аренду.

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой.

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

## Основные факты и выводы

Объект оценки	<p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»);</p> <p>2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года.</p> <p>2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>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)</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>
Основание для проведения оценки	<p>Дополнением №789 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года</p>
Дата оценки	<p>11 декабря 2020 года</p>
Период проведения оценки	<p>11 декабря 2020 года</p>
Дата составления отчета	<p>11 декабря 2020 года</p>
Сравнительный подход:	<p>69 331 901,68 рублей</p>
Доходный подход:	<p>73 674 300,32 рублей</p>
Затратный подход:	<p>73 990 678,06 рублей</p>
Справедливая стоимость объекта оценки	<p>72 332 293,35 рублей</p>

Итоговая стоимости оценки,округленно без учета НДС:	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="416 181 568 248">величина объекта</td> <td data-bbox="890 232 1153 271">72 330 000 рублей</td> </tr> </table>	величина объекта	72 330 000 рублей
величина объекта	72 330 000 рублей		

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным, затратным подходом.

#### **Заявление о соответствии**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И

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

**72 330 000**

**(Семьдесят два миллиона триста тридцать тысяч рублей), без учета НДС**

**В том числе:**

Наименование	Значение, руб.
Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	34 600 000
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	37 730 000
Итого	72 330 000

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 .....	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	14
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	60
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	60
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	60
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ .	63
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	63
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	64
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	64
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ	82
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	93
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	112
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	114
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	115

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №789 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки</p>	<p>1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»); 2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки</p>	<p>Собственность на основании: 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года. 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 19 июня 2014 года сделана запись: 1)№50-50-11/082/2014-276 2)№50-50-11/082/2014-277</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Вид определяемой стоимости объекта оценки</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской</p>

	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)	11 декабря 2020 года
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Произвести оценку при следующих допущениях: Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты</p>

### 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:** 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

**БИК:** 044583685

**к/с:** 30101810600000000685

#### Сведения об оценщике

##### Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

<b>Состав оценщиков</b> Оценщики, выполнившие отчет,	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС»
---	--



<p>имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p>от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (<i>фактический адрес оценочной компании</i>) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен до 18 марта 2021 года. Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p>
<p><b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b></p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. 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.</p>
<p><b>Страхование профессиональной деятельности</b></p>	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>

**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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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 отдельно, а только в полном объеме;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Договор аренды нежилого помещения №15-01-19-1 от 01 февраля 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)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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 жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком ( стр.79 таблица №8 настоящего отчета) физический износ составляет:15%
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 жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком ( стр.87 таблица №15 настоящего отчета) физический износ составляет:16,67%
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.



### Фотография зданий



### Анализ местоположения



Опáлиxa — 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.

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

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

Первое упоминание 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 Феодоровны около 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 м<sup>2</sup> жилья[3]. Реклама новостройки размещается в изданиях за пределами Московской области, в частности, в Хабаровске[4], что говорит о том, что среди покупателей квартир, вероятно, будут жители российских регионов.

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

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

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

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

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

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

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

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.

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

### Экономический обзор

#### Картина деловой активности за октябрь 2020 года

##### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г1 в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

**Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.**

Выпуск продукции *сельского хозяйства* в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск *обрабатывающих отраслей* сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре2). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

**В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.**

В октябре показатели *добычи полезных ископаемых* незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г3 в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика *грузооборота транспорта* сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

Объем *строительных работ* сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики *инвестиций в основной капитал* (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г

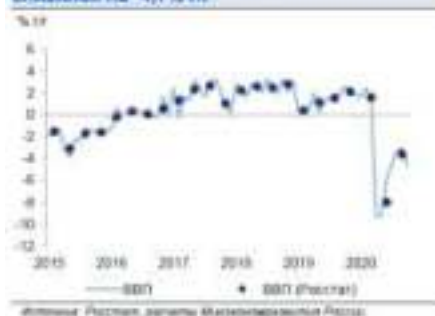
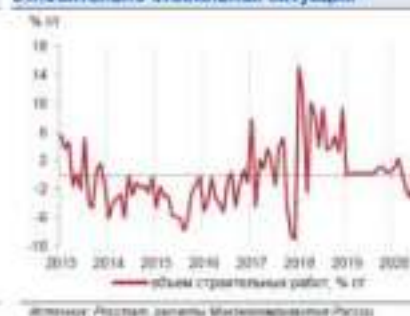


Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация



**На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.**

Темпы снижения оборота *розничной торговли* в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0% г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в

непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году.

В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем **платных услуг населению** снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), **оборот общественного питания** – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).



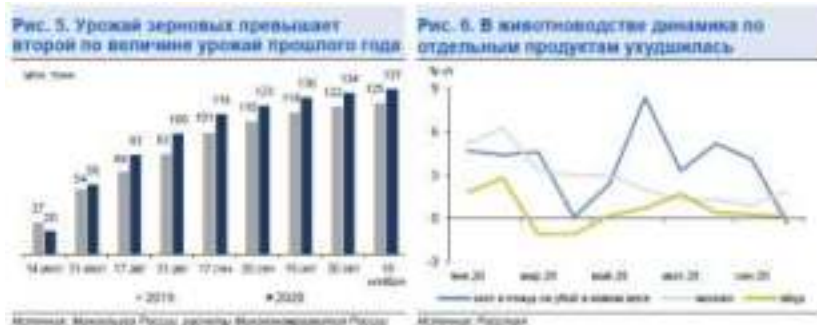
### Рынок труда и доходы

**В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации.**

**Общая численность безработных** (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом **уровень безработицы** не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы.

**Численность официально зарегистрированных безработных** в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: **количество вакансий** в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).



**Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились** в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре.

Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В тоже время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%.

В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства яиц

стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3%/г/г месяцем ранее). Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	10 мес.	окт.20	9 мес.	авг.20	сен.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019
<b>ВВП</b>	-3,6*	-4,7*	-3,6	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,6*	-8,0	1,6	1,3	
Сельское хозяйство	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3	
Строительство	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6	
Розничная торговля	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9	
Грузооборот транспорта	-6,8	-4,0	-6,0	-6,7	-3,9	-6,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7	
Промышленное производство	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3	
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4	
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2	
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2	
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1	
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-30,6	-30,2	-7,2	3,6	
<b>Обрабатывающие производства</b>	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5	
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7	
текстильная промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0	
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5	
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6	
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0	
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8	
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5	
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,6	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2	
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5	
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8	
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9	

\*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес.	окт.20	9 мес.	Зна20	сен.20	авг.20	июл.20	Зна20	1тр20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,9	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	48,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в % к рабочей силе (SA)	5,75,8	6,38,3	5,75,7	6,38,5	6,38,5	6,46,8	6,38,4	6,08,1	4,88,5	4,68,

### О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года

В октябре темпы падения промышленного производства составили **-5,9% г/г** после **-3,6% г/г** в сентябре<sup>1</sup>.

1 В ноябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за сентябрь 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. По итогам пересмотра спад промышленного производства в сентябре оценивается на уровне **-3,6% г/г** (**-5,0% г/г** ранее). Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности.

Основной отрицательный вклад в годовую динамику промышленного производства, как и в предыдущие месяцы, вносит **добыча полезных ископаемых**, где сдерживающим фактором остается действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем в добывающей промышленности в октябре наблюдалось улучшение динамики (**-8,8% г/г** после **-9,4% г/г** в сентябре). Так, вышли в положительную область годовые темпы роста добычи естественного природного газа (**+2,7% г/г**) и металлических руд (**+1,1% г/г**).

Вместе с тем в обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в октябре наблюдалось ухудшение годовой динамики (до **-4,4% г/г** после роста на **0,5% г/г** в сентябре).

Значимый отрицательный вклад в годовые темпы роста **обрабатывающей промышленности** в октябре внесла нефтепереработка (**-10,6% г/г**), что обусловлено проведением капитального ремонта на ряде крупных нефтеперерабатывающих заводов, а также статистическим эффектом высокой базы предыдущего года (в октябре 2019 г. темпы роста производства кокса и нефтепродуктов составили **+6,5% г/г** после **+0,9% г/г** месяцем ранее).

Ухудшение ситуации также наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, – машиностроении, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, оказывал рост производства в химическом и пищевом комплексе (**+5,9% г/г** и **+1,2% г/г** соответственно), а также деревообработке и легкой промышленности.

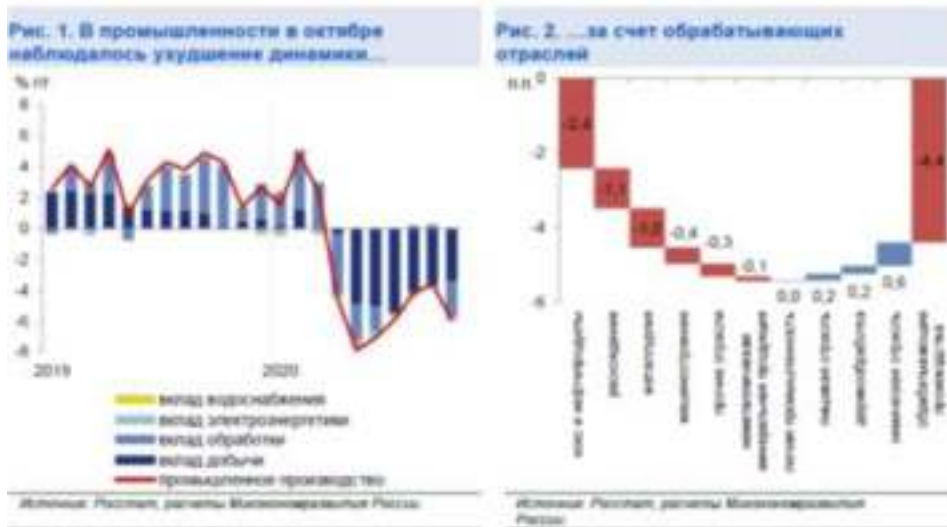


Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	сеп.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019
Промышленное производство	-5,9	-3,5	-4,2	-5,5	-4,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-4,8	-3,4	-16,5	-14,0	-4,8	5,1	3,4
добыча угля	-0,5	-0,9*	-4,0	-2,2	-4,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-0,8	-11,0*	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,5	-2,8*	1,2	3,0	5,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-2,8	-1,2*	-22,9	-16,6	-10,2	-7,2	3,6
производство энергии в области добычи полезных ископаемых	-0,2	-11,0*	-4,3	-4,3	-4,0*	0,9*	20,2
Обрабатывающее производство	-4,4	0,5	0,4	0,1	-5,1	5,8	3,5
лесная промышленность	1,2	2,4*	3,3	2,4	3,5	7,9	3,7
текстильная промышленность	1,2	5,2*	2,4	7,8	-0,6	5,2	2,0
деревобработка	4,7	5,0*	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство мяса и мясных продуктов	-10,5	-4,0*	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	5,6
пищевой промышленности	5,9	0,9*	0,6	0,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-3,5	-3,0*	-4,9	-6,2	-10,5	3,0	0,0
металлургия	-0,8	-3,0*	-0,7	-1,2	-1,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,7	-4,4*	7,6	7,8	-10,8	0,1	4,2
прочие производства	-7,1	-2,2*	-0,1	4,4	-14,4	0,3	-2,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,7	2,4	-2,1	4,1	-2,7	-3,4	-4,8
Производство, распределение, передача тепла	2,9	0,7	3,2	0,5	10,4	-0,3	2,9

\* относительный уровень по сравнению со средними значениями соответствующего периода 2019 года

**Картина инфляции за октябрь 2020 года**

**В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре),** превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

**В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля.**

По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20).

С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м).

**В непродовольственном сегменте** в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

**секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция** (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В результате **монетарная инфляция<sup>2</sup>** – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до **6,7% м/м SAAR3** (в сентябре 3,7% м/м SAAR).

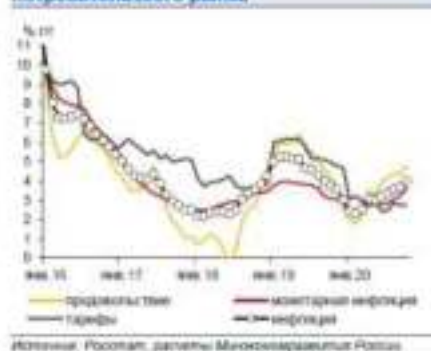
По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит **0,4%**, что соответствует годовому темпу **4,1–4,2% г/г**.

Рис. 1. Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 2. Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,0	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,6	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,6	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,6	0,4	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	3,6	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции<sup>1</sup></b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

<sup>1</sup>данные Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации



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

**Основные экономические и социальные показатели Московской области  
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА**

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-сентябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
<i>Индекс промышленного производства 1</i>			
<i>сентябрь 2020 года в % к августу 2020 года</i>	106,0	x	100,02
<i>январь-сентябрь 2020 года в % к январю-сентябрю 2019 года</i>	105,7	x	97,1
<i>Оборот организаций, млн. рублей 3</i>	11414253,9	120,54	...
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей 3</i>			
<i>добыча полезных ископаемых</i>	9469,9	93,74	...
<i>обрабатывающие производства</i>	2058988,0	104,84	...
<i>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	207538,3	99,44	...
<i>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	61662,4	103,24	...
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</i>			
<i>скот и птица в живом весе</i>	228,0	99,3	104,0
<i>молоко</i>	527,3	104,7	102,7
<i>яйца, млн. штук</i>	100,0	99,9	100,6
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>			
<i>сентябрь 2020 года в % к августу 2020 года</i>	99,8	x	99,91
<i>сентябрь 2020 года в % к сентябрю 2019 года</i>	102,9	x	103,7
<i>Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в сентябре 2020 года, рублей</i>	4445,53	97,521	...
<i>официально зарегистрированных безработных лиц на конец сентября 2020 года, человек</i>	148625	100,61	101,21
<i>Уровень официальной (или</i>	3,6	x	...

<i>регистрации) безработицы на конец сентября 2020 года, в процентах</i>			
<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров<sup>2</sup></i>	6326,1	93,8	95,33
<i>Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>	3766,6	70,8	...
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за август 2020 года, рублей</i>	53724,3	101,5	103,7
<i>август 2020 года в % к июлю 2020 года</i>	95,6	x	95,1
<i>за январь-август 2020 года</i>	55253,1	101,5	105,6
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за август 2020 года, рублей</i>	60734,1	104,8	...
<i>август 2020 года в % к июлю 2020 года</i>	95,3	x	...
<i>за январь-август 2020 года</i>	61703,1	103,0	...
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2020 года, тыс. рублей</i>	19096,0	117,11	99,71
<i>Оборот торговли, млн. рублей</i>			
<i>розничной торговли по всем каналам реализации<sup>2</sup></i>	1854861,9	95,93	95,23
<i>оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности<sup>2</sup></i>	5082262,1	98,83	...
<i>Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 октября 2020 года</i>			
<i>млн. рублей</i>	198843,3	100,01,2	...
<i>уровень запасов, дней торговли</i>	44	104,81	...
<i>Оборот общественного питания, млн. рублей</i>	73517,6	75,22	...
<i>Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей<sup>3</sup></i>	336529,3	81,22	81,32
<i>Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей</i>	403465,5	119,22	99,62

<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади</i>	4411,51	76,62	93,32
<i>Строительство объектов социально-культурного назначения:</i>			
<i>Физкультурно оздоровительные комплексы, единиц</i>	3	150,0	...
<i>учреждения культуры клубного типа, мест</i>	595	-	...
<i>стадионы, мест</i>	2509	84,8	...
<i>плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)</i>			
<i>площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длинной дорожек 25 и 50м), кв. м</i>	988,0	-	...
<i>количество, единиц</i>	1	-	...
<i>спортивные залы, кв. м</i>	5990,0	в 3,9 р.	...
<i>амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену</i>	3345	в 4,0 р.	...
<i>санатории, коек</i>	48	-	...
<i>медицинские центры, кв. м</i>	5223,0	37,1	...
<i>дошкольные образовательные организации, мест</i>	2270	120,1	...
<i>общеобразовательные организации, ученических мест</i>	9285	108,0	...
<i>профессиональные образовательные организации, кв м общей площади учебно-лабораторных зданий</i>	6959,0	-	...
<i>музыкальные школы, мест</i>	1450	-	...
<i>культурные сооружения, единиц</i>	2	-	...
<i>Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2020 года, млн. рублей в фактических ценах</i>	258316,6	63,2	...
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2020 года, млн. рублей</i>			
<i>дебиторская</i>	2589857,5	100,81	...
<i>кредиторская</i>	3858020,0	101,61	...
<i>из неё просроченная</i>	58504,5	102,01	107,61
<i>Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июля 2020 года, млн. рублей</i>	128618,8	111,91	...
<i>из неё просроченная</i>	1234,7	102,61	...

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

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

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### **Экономические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

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

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

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

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

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

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

местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

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

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

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

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

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

•жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

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

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

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

### **Сегментирование земельного рынка**

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

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

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

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

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

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

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

### **Обзор рынка недвижимости**

**2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА**

*Таблица 3*

**Количество объявлений в выборке**

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, использованных при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, использованных при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ИСН	ИС		О	Т	ИСН	ИС	
до 10 кв кв МКАД	224	272	370	174	1 180	423	471	424	407	1 675
от 10 кв кв МКАД до МДК (А-107)	163	151	130	273	1 085	374	390	317	417	1 497
от МДК (А-107) до МДК (А-108)	115	223	113	264	798	211	343	212	293	1 129
от территории МДК (А-108)	85	144	38	143	487	172	210	107	117	596
<b>Итого:</b>	<b>617</b>	<b>1 071</b>	<b>808</b>	<b>855</b>	<b>3 648</b>	<b>1 280</b>	<b>1 375</b>	<b>1 180</b>	<b>1 244</b>	<b>4 927</b>

Данные сформированы системой ООО «ДЭФ».

*Таблица 4*

**Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР из пределов МКАД (средние значения по выборке)**

Экономическая зона МР	Нормативная зона МКАД, в которой представлено большинство объектов	Крупные населенные пункты и районы МР, в которых представлено большинство объектов	Продажа, руб./кв.м. (+ НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (+ НДС)			
			О	Т	ИСН	ИС	О	Т	ИСН	ИС
до 10 кв кв МКАД	Север	г.Дзержинский, г.Москва, и Северный	75 200	110 900	89 700	13 000	9 900	18 200	12 600	3 100
	Северо-восток	г.Митино, г.Егорьев, г.Евдокимов	81 800	201 000	88 200	40 200	9 700	18 200	12 500	4 900
	Восток	г.Москва, и Люберецкий, г.Калужский, г.Железнодорожный, г.Рязань	70 700	113 200	88 700	40 300	9 800	18 900	12 000	4 700
	Юго-восток	г.Дзержинский, г.Котельники, г.Дзержинский	78 300	130 800	107 800	42 200	10 200	22 400	12 800	4 800
	Юг	г.Видное, г.Москва, районы Северного и Южного Бутова, г.Москва, и Щербинка	81 700	239 900	133 100	47 000	11 000	21 900	15 400	5 200
	Юго-запад	г.Москва, г.Можайский, г.Одоевский	89 000	240 700	117 000	49 100	13 100	21 400	14 900	5 200
от 10 кв кв МКАД до МДК (А-107)	Запад	г.Егорьевский, г.Москва (г. в Митино)	81 200	132 900	118 800	46 800	12 200	21 800	14 900	4 800
	Северо-запад	г.Домодево, г.Москва	81 100	132 800	108 100	43 200	11 800	19 200	13 500	4 800
	Север	г.Лобня, шт. Нижегородский, г.Шелехов, и линия Октябрьская, г.Орехово-Зуево, г.Алафеево, г.Галкино	52 400	87 000	52 000	28 400	8 000	13 900	8 900	4 200
	Северо-восток	г.Пущино, г.Вязниковский, г.Шатура, г.Фрязино	46 200	77 700	47 200	26 800	8 200	12 300	9 200	3 400
	Восток	г.Лосино-Петровский, г.Старая Купавка, г.Носовский, г.Электростань, г.Электростань, рд. Москва	43 800	73 900	40 200	24 800	7 100	11 000	8 500	3 200
Юго-восток	г.Железнодорожный, г.Лыткарино, г.Дзержинский, г.Дзержинский	51 800	84 800	78 800	32 400	8 100	12 400	10 900	4 100	

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляется направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
	Юг	г. Домодехово, г. Подольск, г. Климовск	59 600	96 100	78 800	34 300	8 800	16 800	10 700	4 000
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Аэропорт, г. Голубинки	54 100	85 900	70 000	37 800	8 900	14 700	10 900	4 300
	Запад	г. Звенигород, г. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дзержинск	50 100	87 200	61 600	34 900	8 500	13 400	9 900	4 200
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Звенигород	82 900	102 100	89 800	36 500	11 200	16 800	13 300	4 500
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	45 500	59 500	52 700	23 600	6 700	8 800	7 500	2 800
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотылово	43 400	59 100	51 500	28 800	7 100	12 500	9 000	2 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Паломский Посад, г. Электротехник, г. Куровское, Ликино-Дулево	27 900	49 900	46 100	12 600	6 400	9 600	8 000	1 800
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск	40 100	52 800	50 200	13 400	6 600	10 400	9 200	1 900
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	40 200	63 800	55 000	28 300	7 800	9 100	8 800	2 200
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Еулинка	42 800	60 600	51 400	22 600	7 900	11 400	9 400	2 900
	Запад	г. Истр, г. Руза	33 400	61 600	51 800	28 200	8 300	10 700	8 700	2 700
на территории МКАД (А-108)	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Еким	47 800	63 600	59 300	16 300	7 400	10 000	9 000	2 700
	Север	г. Дубна, г. Талдом	43 300	58 100	50 400	16 300	5 300	8 000	6 800	2 100
на территории МКАД (А-108)	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шагара, г. Рязань	34 100	43 900	40 900	19 100	5 300	8 800	6 800	1 300
	Юго-восток	г. Елизарово, г. Лугованы	40 800	50 000	46 000	13 200	5 900	10 800	8 400	2 100
	Юг	г. Елшары, г. Ступино, г. Озари, пгт Серафимово-Пруды, Зарайск	34 500	52 200	48 500	11 300	7 400	9 200	8 100	2 000
	Юго-запад	г. Можайск	26 700	47 100	37 000	14 500	6 800	9 000	8 000	2 500
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	26 100	38 600	33 800	12 800	6 600	8 300	6 700	1 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Детальная информация: сайт www.icos-ru.ru



Таблица 5

**Значения ВРМ на период анализа**

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 100	7 300	5,49
	за пределами МБК (А-108)	32 500	6 200	5,24
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 400	10 300	5,77
	за пределами МБК (А-108)	48 400	9 000	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	52 200	8 700	6,00
	за пределами МБК (А-108)	42 700	7 300	5,69
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	18 700	2 300	7,48
	за пределами МБК (А-108)	13 000	2 000	6,50

Таблица 6

**Характеристика экономических зон**

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которым представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Егорьев, г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)
Северо-запад	г. Химки, г. Москва	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня, пгт. Нарасовский, д. Шолохово, п. совхоз Останкино, с. Озерское, д. Агаринки, д. Глазово
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Шатское, г. Фряново
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купава, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли, рп. Мошкет
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Дзержинское
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троица, г. Апрелевка, г. Голязино
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино, г. Дедовск
Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Звенигород	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотяково
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лысково-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белоозерский, г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов
	Юго-запад	г. Нaro-Фоминск, г. Кубинка
	Запад	г. Истра, г. Руза
Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Елиз	
за пределами МБК (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шагура, г. Рошня
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луковичи
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёр, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск, пгт. Шаховская
Северо-запад	-	

## 3 РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ

## 3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое определяет географическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ИЖН			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	34 000	120 000	74 200	60 000	220 000	118 900	38 500	156 000	95 700	18 900	64 000	33 900
	Северо-восток	до «10 км	33 000	124 300	81 800	29 800	221 100	163 800	30 000	160 000	86 600	16 600	74 600	41 800
	Восток	до «12 км	31 300	123 000	76 700	44 300	295 800	113 400	30 000	191 500	88 700	12 300	90 000	49 300
	Юго-восток	до «10 км	37 600	123 800	78 800	31 100	295 600	138 800	38 100	197 900	107 800	20 600	88 900	42 600
	Юг	до «10 км	31 300	129 900	81 700	45 100	268 800	129 900	39 100	200 000	129 100	18 800	93 600	47 900
	Юго-запад	до «15 км	37 800	149 000	99 800	44 400	287 300	148 700	43 800	220 600	117 800	19 700	96 000	49 100
	Запад	до «10 км	48 000	120 000	81 000	43 300	275 000	132 900	36 600	222 100	129 800	27 400	84 000	46 900
	Северо-запад	до «15 км	37 800	140 500	81 100	38 600	280 600	132 800	39 900	168 800	189 100	20 400	84 800	43 200
от «10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от «10 до «18 км	25 000	79 300	62 400	49 000	175 000	87 600	30 000	125 000	72 900	12 000	49 800	29 400
	Северо-восток	от «10 до «18 км	18 300	75 800	48 200	25 200	176 000	79 700	24 900	117 900	67 200	10 000	60 000	28 800
	Восток	от «12 до «18 км	17 300	87 800	43 900	24 800	178 200	73 900	23 000	115 200	69 200	10 100	60 000	24 900
	Юго-восток	от «10 до «18 км	28 000	89 300	68 800	24 800	185 800	84 600	26 000	127 800	79 800	13 800	71 400	32 400
	Юг	от «10 до «18 км	18 600	104 100	69 600	33 000	198 300	86 300	39 500	124 000	78 800	11 400	77 400	34 100
	Юго-запад	от «12 до «18 км	21 200	80 900	64 100	27 100	185 000	88 900	22 200	140 000	79 800	11 800	73 200	37 800
	Запад	от «10 до «12 км	23 700	85 900	69 100	29 200	186 000	87 200	24 000	125 300	61 600	14 200	66 700	34 900
	Северо-запад	от «12 до «18 км	18 800	125 100	82 900	32 000	220 000	102 100	49 000	140 200	82 900	17 600	66 400	36 900

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которая представляется экономической зоной	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		
			Макс.	Минс.	Сред. по выборке	Макс.	Минс.	Сред. по выборке	Макс.	Минс.	Сред. по выборке	Макс.	Минс.	Сред. по выборке
от ММБ (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	15 000	84 800	48 400	15 000	120 000	49 600	23 400	84 800	42 700	7 300	52 100	23 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈61 км	14 600	69 300	43 400	15 600	119 300	49 100	18 900	103 400	43 300	4 000	46 400	26 800
	Восток	от ≈28 до ≈68 км	9 300	65 000	27 900	12 300	120 000	49 900	22 600	83 300	46 100	2 800	50 100	17 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	13 800	75 000	46 100	14 700	120 000	42 600	17 900	85 000	46 200	2 800	51 300	13 400
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	13 800	81 700	46 200	13 800	141 200	45 800	20 000	88 600	55 600	3 700	44 000	26 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	16 000	70 000	42 800	23 400	128 400	60 600	20 000	103 600	43 400	6 300	56 800	22 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	68 800	33 400	17 000	128 300	65 600	16 000	103 000	63 600	6 300	41 000	26 200
за пределами ММБ (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	11 300	85 000	47 800	22 100	133 300	63 600	20 000	108 900	49 300	3 000	39 300	16 100
	Север	от ≈25 до ≈125 км	20 000	69 900	43 300	17 800	117 400	48 300	24 800	78 100	46 400	6 000	56 000	16 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км	7 500	49 900	24 100	13 300	83 700	43 900	14 100	83 700	40 900	2 700	25 000	16 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈143 км	14 200	80 000	46 000	13 200	137 300	50 000	15 200	80 000	46 000	1 800	39 300	13 200
	Юг	от ≈62 до ≈135 км	9 800	84 000	34 800	12 400	124 000	62 500	20 000	113 900	48 300	2 000	38 300	13 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	15 600	44 800	26 700	15 600	83 300	47 100	20 000	80 000	37 600	3 000	29 700	14 800
Запад	от ≈66 до ≈140 км	12 200	68 100	26 100	15 200	92 700	38 600	17 000	75 000	33 900	1 800	43 200	12 900	
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### 3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 8

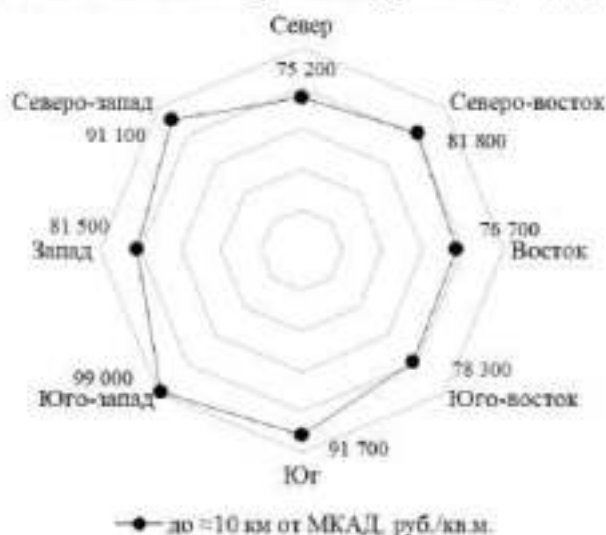
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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 ЗЗ
Север	54 000	120 000	75 200	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	30 000	124 300	81 800	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	31 300	125 000	76 700	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	27 600	125 800	78 300	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	31 500	139 900	91 700	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	37 800	149 000	99 000	г. Москва, г. Московский, г. Ошиново
Запад	48 000	120 000	81 500	г. Красногорск, г. Москва (р-н Мягкино)
Северо-запад	37 000	140 500	91 100	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	37 200	136 600	84 400	-

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 **северном** направлении **75 200 руб./кв.м.**, с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении **99 000 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **84 400 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	25 000	79 700	52 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	18 200	75 000	46 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щапово; г.Фрязино
Восток	17 300	87 600	43 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавка; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мозаин
Юго-восток	26 000	89 300	55 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	18 600	104 100	59 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	21 300	90 000	54 100	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	25 700	95 900	50 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт. Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	28 800	125 100	82 900	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	22 600	93 300	55 600	-

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 **43 900 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **82 900 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **55 600 руб./кв.м.**

*Таблица 10*

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 000	84 800	45 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	14 600	69 500	43 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	9 500	65 000	27 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	13 800	75 000	40 100	г.Воскресенск; гтг Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	13 800	81 700	40 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	16 000	70 000	42 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	16 000	68 800	33 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	11 300	85 000	47 800	г.Солнечногорск; г.Клипп
Среднее значение	13 800	75 000	40 100	-

Источники 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)*



Источники информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 47 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 100 руб./кв.м.

Таблица 11

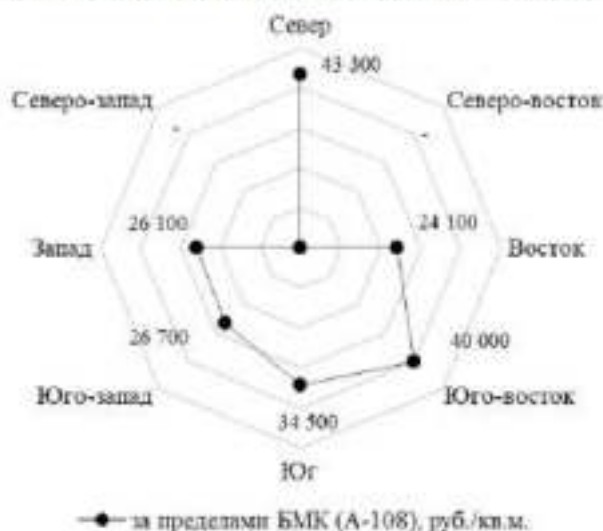
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	20 000	69 900	43 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	7 500	49 900	24 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	14 200	80 000	40 000	г.Коломна; г.Лузвинцы
Юг	9 800	84 000	34 500	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; штг Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 600	44 800	26 700	г.Можайск
Запад	12 200	68 100	26 100	г.Волоколамск; штг Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 200	66 100	32 500	-

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 восточном направлении 24 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 43 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 500 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

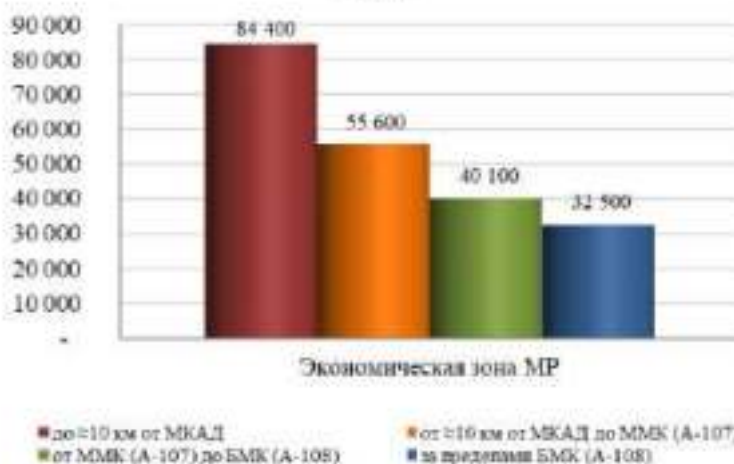
- Северо-восток;
- Северо-запад.

**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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	75 200	52 400	45 500	43 300
Северо-восток	81 800	46 200	43 400	-
Восток	76 700	43 900	27 900	34 100
Юго-восток	78 300	55 800	40 100	40 000
Юг	91 700	59 600	40 200	34 500
Юго-запад	99 000	54 100	42 800	26 700
Запад	81 500	50 100	33 400	26 100
Северо-запад	91 100	82 900	47 800	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>84 400</b>	<b>55 600</b>	<b>40 100</b>	<b>32 500</b>

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	84 400	55 600	40 100	32 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,12%	-27,88%	-18,95%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,12%	-52,49%	-61,49%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **61,49%** 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	60 000	220 000	110 900	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	29 900	221 100	101 000	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	44 500	295 800	113 500	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	31 100	295 600	130 800	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	45 100	268 800	139 900	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	44 400	287 300	140 700	г. Москва, г. Московский, г. Огинцово
Запад	43 500	275 000	132 900	г. Красногорск, г. Москва (р-н Матвиево)
Северо-запад	38 600	280 600	132 300	г. Углич, г. Москва
Среднее значение	42 100	268 000	125 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 101 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 140 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 125 300 руб./кв.м.

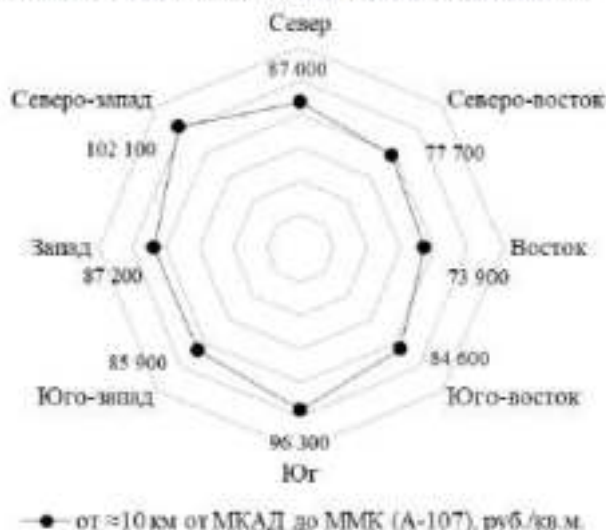


**Таблица 15**  
**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	175 000	87 000	г.Лобня, шт. Некрасовский, д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха д. Глазово
Северо-восток	25 200	176 000	77 700	г.Пушкино; г.Измайлово; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	24 000	178 200	73 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электроград; г.Электроугли; рп. Мошно
Юго-восток	24 600	195 900	84 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	33 000	198 300	96 300	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	27 100	165 000	85 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	29 200	186 000	87 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, шт. Нахбино; г.Деловск
Северо-запад	30 000	250 000	102 100	г.Андреевка; г.Москва; г.Звенигород
Среднее значение	29 100	190 600	86 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Диаграмма 7**  
**Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)» представлено в **восточном** направлении 73 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 102 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 86 800 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	15 000	120 000	59 500	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	15 600	139 200	59 100	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	12 500	120 000	49 900	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	14 700	120 000	52 800	г. Воскресенск; гтг. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	15 800	143 200	63 800	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	23 400	128 400	60 600	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	17 000	128 500	65 600	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	22 100	133 300	63 600	г. Солнечногорск; г. Успен
Среднее значение	17 000	129 100	59 400	-

Источники информации: составлена 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)



Источники информации: составлена ООО «ПФК»

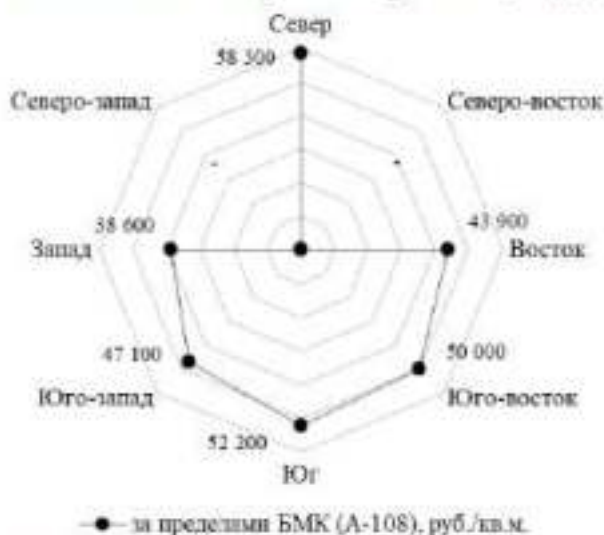
Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 49 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 65 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 400 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	117 400	58 300	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	13 300	83 700	43 900	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	15 200	137 300	50 000	г. Коломна; г. Луковины
Юг	12 400	124 000	52 200	г. Кашира; г. Ступино; г. Озера; шт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 600	83 300	47 100	г. Можайск
Запад	15 200	92 200	38 600	г. Волоколамск; шт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	14 900	106 300	48 400	-

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 **38 600 руб./кв.м.**, с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **58 300 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **48 400 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

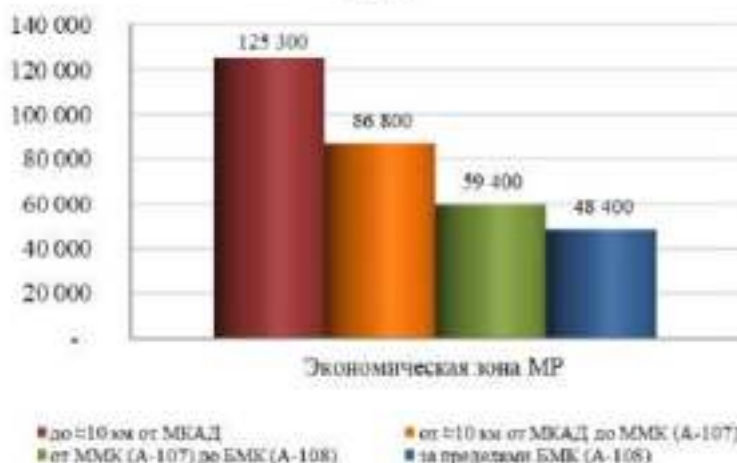
- Северо-восток;
- Северо-запад.

**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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	110 900	87 000	59 500	58 300
Северо-восток	101 000	77 700	59 100	-
Восток	113 500	73 900	49 900	43 900
Юго-восток	130 800	84 600	52 800	50 000
Юг	139 900	96 300	63 800	52 200
Юго-запад	140 700	85 900	60 600	47 100
Запад	132 900	87 200	65 600	38 600
Северо-запад	132 300	102 100	63 600	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>125 300</b>	<b>86 800</b>	<b>59 400</b>	<b>48 400</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Диаграмма 10**  
**Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Таблица 19**  
**Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	125 300	86 800	59 400	48 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,73%	-31,57%	-18,52%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,73%	-52,59%	-61,37%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **61,37%** 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	38 500	156 000	93 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	30 000	160 000	86 500	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	30 000	191 500	88 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 100	197 900	107 800	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	39 100	200 000	110 100	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	42 800	230 600	117 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	36 600	222 100	119 800	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)
Северо-запад	39 900	168 800	100 100	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	36 900	190 900	103 000	-

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»

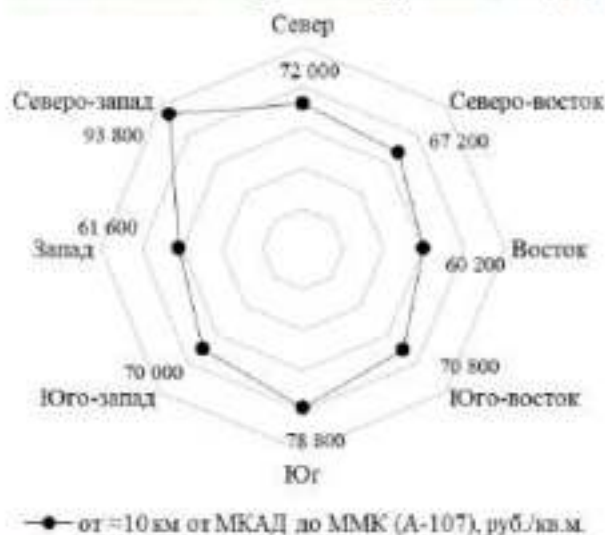
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 86 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 119 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 000 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	30 000	125 000	72 000	г.Лобня, шт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Осташкино; с. Озерешки; д. Агафонки; д. Глазово
Северо-восток	24 900	117 900	67 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щельково; г.Фрязино
Восток	23 000	113 200	60 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 000	127 800	70 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	39 500	124 000	78 800	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	22 200	140 000	70 000	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Гошицыно
Запад	24 000	125 300	61 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; шт. Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	49 000	140 200	93 800	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	29 800	126 700	71 800	-

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 восточном направлении 60 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 93 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 800 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	25 400	84 800	52 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	18 900	102 400	51 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	22 600	83 300	46 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	17 900	85 000	50 200	г.Воскресенск; гтг Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 000	88 600	55 000	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	20 000	103 600	51 400	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	16 000	105 000	51 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	20 000	108 900	59 300	г.Солнечногорск; г.Клин
<b>Среднее значение</b>	<b>20 100</b>	<b>95 200</b>	<b>52 200</b>	-

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 восточном направлении 46 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 59 300 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 200 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	24 800	78 100	50 400	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	14 100	83 700	40 900	г.Шатура, г.Рошаль
Юго-восток	15 200	80 000	46 000	г.Коломна; г.Дулово
Юг	20 000	113 900	48 300	г.Кашира, г.Ступино, г.Озеры; шт.Серебряные Пруды, Зарайск
Юго-запад	20 000	80 000	37 000	г.Можайск
Запад	17 000	75 000	33 800	г.Волоколамск; шт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	18 800	88 100	42 700	-

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 33 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 50 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 700 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.



Таблица 24

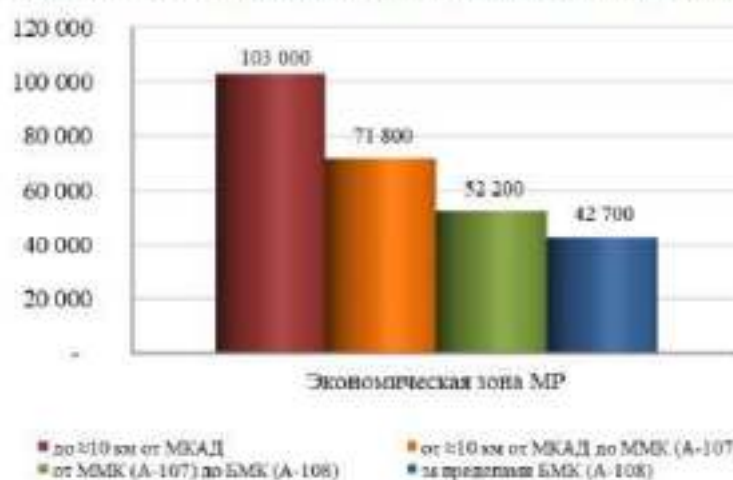
**Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	93 700	72 000	52 700	50 400
Северо-восток	86 500	67 200	51 300	-
Восток	88 700	60 200	46 100	40 900
Юго-восток	107 800	70 800	50 200	46 000
Юг	110 100	78 800	55 000	48 300
Юго-запад	117 000	70 000	51 400	37 000
Запад	119 800	61 600	51 600	33 800
Северо-запад	100 100	93 800	59 300	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>103 000</b>	<b>71 800</b>	<b>52 200</b>	<b>42 700</b>

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	103 000	71 800	52 200	42 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,29%	-27,30%	-18,20%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,29%	-49,32%	-58,54%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 58,54% 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 ЗЗ
Север	18 900	64 000	33 000	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	16 400	74 600	41 500	г. Мытищи; г. Корова; г. Юбилейный
Восток	12 500	90 000	40 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	20 600	88 900	42 500	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	18 800	95 600	47 000	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	49 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	27 400	84 000	46 800	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)
Северо-запад	20 400	84 800	43 200	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	19 300	84 700	42 900	-

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 северном направлении 33 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в юго-западном направлении 49 100 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 900 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	12 000	49 800	29 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Осташино; с. Озерское; д. Агафонки; д. Глазово
Северо-восток	10 000	60 000	26 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щапово; г.Фряново
Восток	10 100	60 000	24 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошно
Юго-восток	13 800	73 400	32 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	11 400	77 400	34 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 800	73 300	37 800	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	14 200	66 700	34 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахбино; г.Дедовск
Северо-запад	17 600	66 400	36 500	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	12 600	68 900	32 100	-

Источник информации: составлено ООО «ИФК»

**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 «ИФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 24 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 37 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 100 руб./кв.м.

Таблица 28

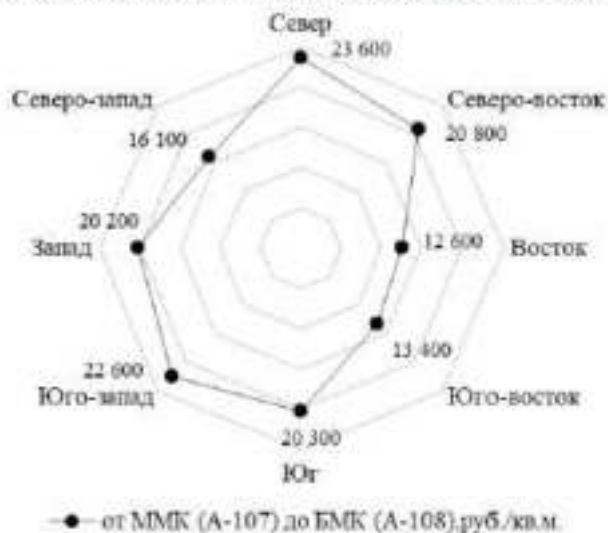
**Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 100	52 100	23 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	46 400	20 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	2 800	30 100	12 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Дачно-Дулево
Юго-восток	2 800	51 500	13 400	г.Воскресенск; гт. Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 700	44 000	20 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	6 500	56 800	22 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 500	41 000	20 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	39 500	16 100	г.Солнечногорск; г.Клипп
Среднее значение	4 600	45 200	18 700	-

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 12 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 23 600 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 700 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	6 000	36 000	16 200	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 700	25 000	10 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	39 300	13 200	г.Коломна; г.Духовицы
Юг	2 000	38 300	11 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	29 700	14 500	г.Можайск
Запад	1 800	43 200	12 900	г.Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	35 300	13 000	-

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 10 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 16 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

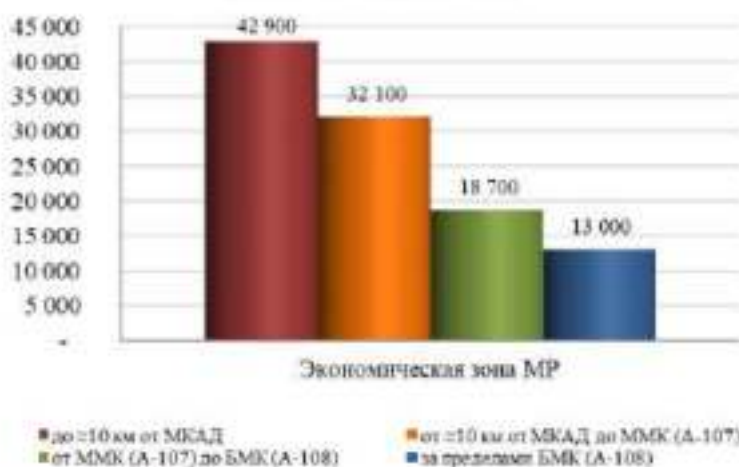
**Таблица 30**  
**Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	33 000	29 400	23 600	16 200
Северо-восток	41 500	26 800	20 800	-
Восток	40 300	24 900	12 600	10 100
Юго-восток	42 500	32 400	13 400	13 200
Юг	47 000	34 100	20 300	11 200
Юго-запад	49 100	37 800	22 600	14 500
Запад	46 800	34 900	20 200	12 900
Северо-запад	45 200	36 500	16 100	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>42 900</b>	<b>32 100</b>	<b>18 700</b>	<b>13 000</b>

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)**

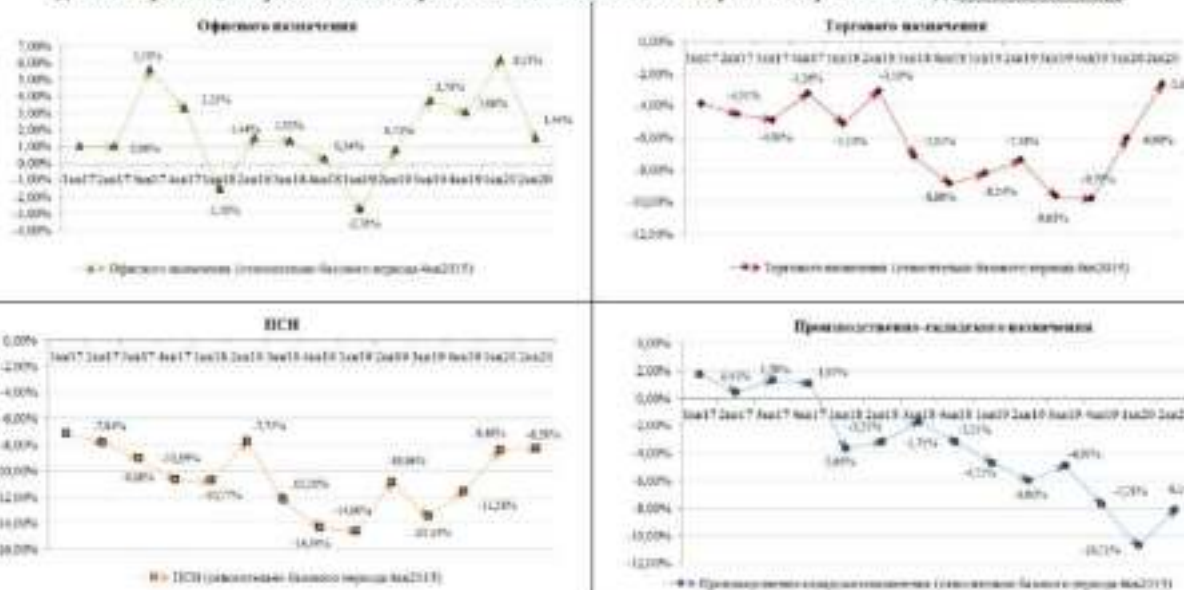
Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	42 900	32 100	18 700	13 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,17%	-41,74%	-30,48%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,17%	-56,41%	-69,70%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **69,70%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика 22

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ±10 км от МКАД)



4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Таблица 34

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которому принадлежит экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цены предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Промышленно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ±10 км от МКАД	Север	до ±10 км	4 500	15 600	8 900	5 000	55 000	18 200	5 000	24 000	12 600	3 400	8 100	4 100
	Северо-восток	до ±10 км	4 600	15 000	8 700	4 200	60 000	18 400	5 000	24 000	12 600	2 300	7 900	4 000
	Восток	до ±11 км	4 700	15 800	9 800	4 800	58 000	18 900	5 700	24 000	12 000	2 100	8 000	4 700
	Юго-восток	до ±10 км	5 000	18 000	10 200	8 000	54 000	22 400	6 000	24 000	12 600	3 000	7 900	4 600
	Юг	до ±10 км	6 000	18 000	11 000	7 000	75 000	21 000	5 400	30 000	13 600	2 800	8 200	4 700
	Юго-запад	до ±13 км	5 700	29 400	13 100	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 900	2 400	9 000	5 800
	Запад	до ±10 км	5 100	32 000	12 900	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	2 200	8 600	4 800
от ±10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	до ±15 км	4 800	24 400	11 300	6 000	60 000	19 800	6 000	30 000	13 800	2 400	7 800	4 600
	Север	от ±10 до ±28 км	3 900	12 000	8 000	3 900	39 600	13 900	3 900	18 000	8 900	1 800	6 600	4 200
	Северо-восток	от ±10 до ±30 км	4 400	13 700	8 200	5 800	36 000	13 000	4 700	18 400	9 800	1 600	6 900	3 400
	Восток	от ±12 до ±18 км	4 000	13 200	7 500	4 100	27 000	11 000	3 700	18 000	9 400	1 700	6 000	3 200
	Юго-восток	от ±10 до ±40 км	3 600	13 200	8 100	6 900	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	1 400	6 000	3 100
	Юг	от ±10 до ±28 км	4 700	14 900	8 800	5 900	45 700	16 800	4 700	24 000	16 700	2 000	6 800	4 000
	Юго-запад	от ±15 до ±28 км	3 600	14 800	8 900	4 800	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	1 800	6 000	4 200
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Запад	от ±10 до ±17 км	4 100	17 000	8 400	3 600	18 400	13 400	3 000	27 000	9 900	1 800	6 700	4 200
	Северо-запад	от ±15 до ±28 км	4 200	18 700	11 200	4 700	42 000	16 800	6 000	24 000	13 300	1 900	9 000	4 800
	Север	от ±28 до ±51 км	2 900	14 400	6 700	2 900	24 000	8 800	3 600	13 000	7 100	1 200	3 300	2 800
	Северо-восток	от ±30 до ±61 км	3 300	12 700	7 100	3 300	31 800	12 300	4 000	18 000	9 000	1 200	5 400	2 900
	Восток	от ±38 до ±68 км	3 100	12 900	6 400	3 000	30 000	9 600	3 700	15 000	8 000	700	4 200	1 800
	Юго-восток	от ±40 до ±65 км	2 400	12 000	6 000	3 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	800	5 000	1 900
	Юг	от ±28 до ±62 км	3 200	14 500	7 800	3 000	32 000	9 100	3 600	18 000	8 800	800	3 400	2 200
за пределами МКАД (А-108)	Юго-запад	от ±28 до ±67 км	3 700	14 400	7 900	3 700	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	1 000	3 700	2 900
	Запад	от ±12 до ±16 км	4 800	14 400	8 100	5 600	30 000	16 700	4 800	18 200	8 700	700	5 000	2 700
	Северо-запад	от ±28 до ±68 км	3 600	12 000	7 400	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	600	5 400	2 700
	Север	от ±15 до ±23 км	2 300	12 000	6 900	2 300	24 000	8 000	2 400	14 000	6 900	700	4 700	2 100

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которому принадлежит экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цены предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН					
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке			
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ±15 до ±23 км	2 300	12 000	6 900	2 300	24 000	8 000	2 400	14 000	6 900	700	4 700	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ±68 до ±140 км	5 000	9 600	6 900	3 700	24 000	8 800	3 700	12 000	6 900	700	3 300	1 300
	Юго-восток	от ±65 до ±145 км	3 400	9 300	6 900	2 800	30 000	10 800	3 000	17 800	8 400	600	3 800	2 100
	Юг	от ±62 до ±135 км	3 800	12 000	7 400	3 000	27 600	9 200	3 000	18 000	8 100	400	3 700	2 000
	Юго-запад	от ±67 до ±137 км	4 000	12 000	6 800	3 600	27 800	9 000	3 600	14 500	8 900	1 200	4 300	2 600

Источники информации: система ООО «ИФЭ»

**Выводы:** Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 48 000-120 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 100-22 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 43 500-275 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 6 500-60 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 36 600-222 100 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 5 400-31 500 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 27 400-84 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 2 200-8 600 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. СГШ, ул. Жуковского, 19	63,3	6 900 000	109 005	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/245133936/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/245133936/</a>
2	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, 2А	93	8 100 000	87 097	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/219757129/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/219757129/</a>
3	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ткацкой фабрики, 3	1 098,5	15 000 000	13 655	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/201716559/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/201716559/</a>
4	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Дарьинская ул., 1А	380	27 000 000	71 053	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/209108187/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/209108187/</a>
5	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 2А	1 095	195 000 000	178 083	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/207253065/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/207253065/</a>
6	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Опалиха, 14	36	950 000 000	102 778	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/236978682/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/236978682/</a>
7	Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, Лесная ул., 12	146	8 900 000	60 959	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238277847/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238277847/</a>
Среднее значение, руб.			88 947		
Минимальное значение, руб.			13 655		
Максимальное значение, руб.			178 083		
Коэффициент вариации, %			56,80%		

**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.	162	16 150 000	99 692	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/</a>



	СГШ, ул. Чайковского, 8а				al/232427292/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 10	120	17 800 000	148 334	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/224072228/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/224072228/</a>
3	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	952,9	57 100 000	59 923	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/231589867/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/231589867/</a>
4	Московская область, Красногорск, мкр. Павшин Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Вокзальная ул., 17Ао	100	4 800 000	48 000	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226197961/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226197961/</a>
5	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Павшинская ул., 2	224	7 200 000	32 143	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/225122232/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/225122232/</a>
6	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1	980	81 900 000	83 572	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/198453799/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/198453799/</a>
7	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 3	212	14 820 000	69 906	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/230395170/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/230395170/</a>
Среднее значение, руб.				77 367	
Минимальное значение, руб.				32 143	
Максимальное значение, руб.				148 334	
Коэффициент вариации,%				25,88%	

Анализ ценообразующих факторов

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	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

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

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы.  
Высококласная торговая недвижимость

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

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

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

### 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:

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

б) 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;

с) 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 встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

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

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту, который выбирается типичным инвестором на рынке.

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

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

Рассматриваемый объект недвижимости относится к административно-хозяйственному зданию .

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

*При оценке справедливой стоимости нежилой недвижимости в рамках настоящего отчета применение затратного подхода представляется целесообразным. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.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 м<sup>2</sup> площади, на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$CЗ = CС + ПП + НДС,$$

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:

$$Cв = (Cбаз + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times Kпредп \times Кндс,$$

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);
- *Kпредп*- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- *Кндс* – 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
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
	Железобетон	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Железобетон в бескаркасных системах	
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
С преимущественным применением:		
	Нерудных и бетона	КС-8
	Монолитного железобетона	КС-9
	Сборного железобетона	КС-10
	Конструкционной стали	КС-11
	Стальных труб	КС-12
	Древесины	КС-13
	Кабелей и проводов	КС-14
	Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

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

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

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

$$ССС = S \cdot C_k,$$

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

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

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

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

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

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

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

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_z = C_{CO} \times V \times K_{pe} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ИД} \times K_{к}$$

где:

C<sub>CO</sub> стоимость единицы объема, площади или др., определенной по Справочнику оценщика «Общественные здания», Москва, КО-ИНВЕСТ, 2016;

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

*Расчет строительного объема<sup>1</sup>*

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

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

K<sub>pe</sub> – региональный коэффициент стоимости строительства (раздел 5.1. справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 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<sub>V/S</sub> – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствии с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест);  $2\,436,12 \text{ м}^3 / 10\,000 \text{ м}^3 = 0,24$ . *Корректировка составляет: 1,22*

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

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

<sup>1</sup> <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$K_{2020/2016}$  индекс изменения цен (выпуск 110 справочника Ко-Инвест 2020.)=10,302/8,358=1,233

$K_{кc}$  - 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:

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

где:

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

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

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

$t$  - текущее время осуществления проекта.

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

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

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

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

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

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

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗС-И+З)$$

Где ПД – прибыль девелопера; руб.

ЗС – затраты на замещение; руб.

И – износ; руб.

З – стоимость земельного участка; руб.

V – цена продажи объекта; руб.

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

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

Прибыль предпринимателя определялась по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26, 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) / Валовой износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
18.	Московская область				
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	14	17
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	14
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	9	11
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	10

Принимаем значение по классу: офисы объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости для объектов в 10-20 км от МКАД. Прибыль предпринимателя равняется: 14%

$$K_{ПД} = 1,14$$

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

$$ДКИ = n_1 \times ССС (1)$$

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

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

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

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

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

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

(Источник: [http://www.advisers.ru/review\\_article/article1452.html](http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)). 7

ЦНИИПРОМЗДАНИЙ

ЭКСПЕРТИЗА,

Ккс=1,12

**Расчет затрат на замещение объекта**

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест"	ru03.03.000.0002
Класс конструктивных систем	КС-1
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	9 358
<b>Первая группа поправок, руб./куб. м. (DC)</b>	
<b>на отличия в объемно-планировочных решениях:</b>	
<i>по количеству этажей</i>	0
<i>на различие в высоте этажа</i>	0
<i>на различие по протяженности здания</i>	0
<i>по ширине дома</i>	0
<i>на наличие подвала</i>	0
<i>по планировочному расположению лестниц</i>	0
<i>прочие отличия</i>	0
<b>на различие в конструктивных решениях:</b>	
<i>подземной части здания</i>	0
<i>стен</i>	0
<i>перегородок</i>	0
<i>перекрытий и покрытий</i>	0
<i>кровли</i>	0
<i>лестниц, балконов, лоджий</i>	0
<i>заполнения проемов</i>	0
<i>полов</i>	0
<i>отделки</i>	0
<i>прочие отличия</i>	0
<b>на отличия в решениях инженерных систем</b>	
<i>инженерное оборудование</i>	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	9 358
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>	
<i>на различие в площади здания</i>	1,22
<i>на различие в климате</i>	1
<i>на сейсмичность</i>	1
<i>на величину проч. и непредвиденных затрат</i>	1
<i>на региональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на зональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на изменение цен после издания справочника</i>	1,233
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	1,50426
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	14 076,87
<b>Объем Объекта оценки (S), куб. м</b>	2436,12
<b>Стоимость объекта оценки (BC), руб.</b>	<b>34 292 932,56</b>
<b>Косвенные издержки</b>	<b>1,12</b>
<b>Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.</b>	<b>38 408 084,47</b>
Прибыль предпринимателя, %	14%
<b>Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС</b>	<b>43 785 216,29</b>

Источник: расчет Оценщика

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

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

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта,

на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

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

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

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

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

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

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

Ифиз – физический износ, %;

Ифункц– функциональный износ, %;

Ивнеш – внешний износ, %.

#### Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

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

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

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

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

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

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений<sup>2</sup>:

**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.

<sup>2</sup>Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

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

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

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

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

**Таблица 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 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**

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>
Полная стоимость замещения (без НДС ), руб.	<b>43 785 216,29</b>
Износ	20,56%
<b>Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.( Полная стоимость замещения( без НДС)*(1-Износ))</b>	34 782 975,82
<b>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.</b>	<b>34 782 975,82</b>

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

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

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

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

$$ССС = S \cdot C_k,$$

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

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

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

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

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

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

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

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

6. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_3 = C_{CO} \times V \times K_{рег} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ЦД} \times K_{кв}$$

где:

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

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

*Расчет строительного объема<sup>3</sup>*

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

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

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

$K_{V/S}$  – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест);  $2\,576,45 \text{ м}^3 / 75\,000 \text{ м}^3 = 0,0034$ .  
Корректировка составляет: 1,22

$K_{НДС}$  – коэффициент учета НДС-1.

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

$K_{2020/2016}$  индекс изменения цен (выпуск 110 справочника Ко-Инвест 2020.) =  $10,302 / 8,358 = 1,233$

$K_{kc}$  – 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.

<sup>3</sup> <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

t - текущее время осуществления проекта.

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

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

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

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

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

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

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$\text{ПД} = V - (\text{ЗС} - \text{И} + \text{З})$$

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 №26, 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Классиф. система (КС) кв.м	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Валовой доход*	
				Млрд 2019 г.	Млрд 2020 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	8
	10-20 км от МКАД	Склады терминалы	6, «В»	62	64
	40-70 км от МКАД	Склады терминалы	6, «В»	47	49
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	44
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	37	38
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	28

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

$$K_{\text{ПД}} = 1,44$$

**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<sub>1</sub>%) от сметной стоимости строительства.

$$ДКИ = n_1 \times ССС (2)$$

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

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

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

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

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

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

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, [http://www.advisers.ru/review\\_article/article1452.html](http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)). 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"	ru03.11.000.0033
Класс конструктивных систем	КС-4
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	8 123
<b>Первая группа поправок, руб./куб. м. (DC)</b>	
<b>на отличия в объемно-планировочных решениях:</b>	
по количеству этажей	0
на различие в высоте этажа	0
на различие по протяженности здания	0
по ширине дома	0
на наличие подвала	0
по планировочному расположению лестниц	0
прочие отличия	0
<b>на различие в конструктивных решениях:</b>	
подземной части здания	0
стен	0
перегородок	0
перекрытий и покрытий	0
кровли	0
лестниц, балконов, лоджий	0
заполнения проемов	0
полов	0

<i>отделки</i>	0
<i>прочие отличия</i>	0
<b>на отличия в решениях инженерных систем</b>	
<i>инженерное оборудование</i>	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	8 123
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>	
<i>на различие в площади здания</i>	1,22
<i>на различие в климате</i>	1
<i>на сейсмичность</i>	1
<i>на величину проч. и непредвиденных затрат</i>	1
<i>на региональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на зональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на изменение цен после издания справочника</i>	1,233
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	1,50426
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	12 219,10
<b>Объем Объекта оценки (S), куб. м</b>	2576,45
<b>Стоимость объекта оценки (BC), руб.</b>	31 481 910,45
<b>Косвенные издержки</b>	1,12
<b>Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.</b>	35 259 739,70
<b>Прибыль предпринимателя, %</b>	44%
<b>Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС</b>	50 774 025,17

Источник: расчет Оценщика

### Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

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

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

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

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

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

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

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

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

, где:

$I_{физ}$  – физический износ, %;

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

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 строений<sup>4</sup>:

**Таблица 15**

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

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

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

<sup>4</sup>Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

- 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	25
Полы	Не Значительные повреждения	25
Проемы	Не Значительные повреждения	25
Отделочные работы	Не Значительные повреждения	20
Электроосвещение	Не Значительные повреждения	15
Прочие работы	Не Значительные повреждения	20
Средний износ по зданию		22,78

### 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 неустраняемым. 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 неустраняемому 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 22,78%.*

*Накопленный износ составляет: 22,78%*



**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**

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>
Полная стоимость замещения (без НДС ), руб.	50 774 025,17
Износ	22,78%
<b>Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.( Полная стоимость замещения( без НДС)*(1-Износ))</b>	<b>39 207 702,24</b>
<b>Справедливая стоимость Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб.</b>	<b>39 207 702,24</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

## 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

**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		<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/242645706/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/242645706/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/22537563/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/22537563/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/219757129/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/219757129/</a>
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		71 000 000	124 900 000	8 100 000
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	676,7	1 157	1 482	93
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.			84 279	87 097
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		61 366	70 232,50	72 580,83
Доля улучшений в ЕОН		0,77	0,77	0,77
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		47 251,82	54 079,03	55 887,24
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		47 251,82	54 079,03	55 887,24
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		47 251,82	54 079,03	55 887,24
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 526,64	48 671,12	50 298,52
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 526,64	48 671,12	50 298,52
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, Вокзальная ул., 37/1	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, Светлая ул., 3Ас1	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, 2А
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 526,64	48 671,12	50 298,52
<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	здание	помещение
Корректировка		0%	0	12,36%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 526,64	48 671,12	56 515,41
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	676,7	1 157	1 482	93
Корректировка		+7%	+7%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 503,50	52 078,10	41 821,40
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 503,50	52 078,10	41 821,40
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 503,50	52 078,10	41 821,40
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 503,50	52 078,10	41 821,40
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 503,50	52 078,10	41 821,40
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		<b>46 467,67</b>		
Итоговая стоимость объекта, руб.		<b>31 444 671,92</b>		

## Обоснование вносимых корректировок

### Объяснение вносимых поправок

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

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

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

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

#### Порядок внесения поправок:

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

## Обоснование поправок

### Корректировка на стоимость улучшений в ЕОН

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 145).

Корректировка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет: 0,77

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 78

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,78	0,76	0,80
3. Высококласная торговая недвижимость	0,76	0,75	0,80

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 2020 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 2020году, 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 №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

#### Значение скидки на торг по городам

Наименование субъекта	Яктыя		Торговля		Оффисы		Промышленно-складские		Итого
	Арханг.	Иркутск	Арханг.	Иркутск	Арханг.	Иркутск	Арханг.	Иркутск	
<b>Крупные города</b>									
Москва	5,1 (18)	6,0 (7,3)	4,7 (4,3)	6,8 (7)	4,6 (3)	8,10 (9)	4,7 (5,5)	9,11 (10)	9,11 (10)
Санкт-Петербург	4,8 (3)	7,10 (8,3)	5,5 (4)	5,8 (7)	4,6 (3)	7,8 (8)	7,8 (8,3)	9,11 (10,3)	9,11 (10,3)
Красноярск	4,6 (3)	6,4 (7)	4,8 (3)	6,9 (7,3)	4,7 (4,3)	7,9 (8)	4,7 (6,3)	7,10 (8,3)	10,11 (11)
Новосибирск	4,6 (3)	6,4 (7)	4,8 (3)	7,9 (8)	5,8 (5,3)	8,10 (9)	4,7 (5,3)	9,11 (10)	9,11 (10)
Иркутск	5,4 (4,3)	6,9 (7,3)	5,7 (6)	8,10 (9)	5,8 (5,3)	9,10 (8,3)	7,7 (8)	10,11 (11)	9,11 (10)
Уфа	4,4 (3)	6,4 (7)	5,7 (6)	8,11 (9,3)	4,4 (3)	8,10 (8)	4,4 (3)	10,11 (11)	9,11 (10)
С. Пенза	5,4 (3,3)	5,7 (6)	5,7 (6)	8,10 (8)	4,7 (4)	7,10 (8,3)	5,7 (6)	8,10 (9)	9,11 (10,3)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,8	7,2	5,2	6,1	4,9	8,7	6,9	10,0	10,3
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5,3 (4)	7,0 (8)	4,7 (3,3)	8,10 (9)	4,8 (3)	8,10 (9)	5,7 (6)	9,11 (10,3)	9,11 (10,3)
Омск	5,6 (4,3)	5,8 (6,3)	4,8 (3)	8,11 (9,3)	5,8 (6,3)	9,11 (10,3)	7,8 (8,3)	10,11 (11)	10,11 (11,3)
Самара	6,8 (7)	9,11 (10)	-	8,11 (9,3)	-	10,11 (11)	-	10,11 (11)	11,14 (13)
Саратов	4,6 (3)	8,10 (9)	5,7 (6)	8,10 (8)	5,7 (6)	8,11 (9,3)	4,8 (3)	10,11 (11)	10,11 (11)
Тольятти	5,7 (6)	7,0 (8)	5,7 (6)	8,10 (9,3)	5,8 (6,3)	10,11 (11)	8,9 (7,5)	9,11 (10)	11,13 (12)
Тюмень	5,3 (4)	6,4 (7)	5,7 (6)	9,11 (10)	4,7 (3,3)	8,10 (9)	4,4 (3)	10,11 (11)	9,11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	6,1	8,1	5,7	8,4	6,0	10,0	6,0	10,0	11,1
<b>Небольшие города и поселковые пункты</b>									
Ижевск	6,6 (5)	8,11 (8,3)	4,7 (3,3)	10,11 (11)	6,8 (7)	8,11 (10)	8,9 (7,5)	11,14 (12,3)	10,11 (11,3)

Примечание: В скобках указаны средние значения.  
По данным исследовательского рынка рынка РФ минимальные скидки при продаже при собственности выносятся в мае и в мае, в июле – в мае и декабре.

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

#### Тип объекта

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

*Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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, 2018 г.*

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**  
Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка составит:  $(1/0,89-1)*100\%=12,36\%$

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-2018. 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, 2018 г.

Таблица 95

Площадь, кв. м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,15	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,38	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,56	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,51	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,55	0,62	0,68	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

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

Общая площадь объектов аналогов 1 157;1 482;93 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	1 157	1 482	93
Коэффициент	1	1,07	1,07	0,74
Корректировка, %		+7%	+7%	-26%

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

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

**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		<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/242080228/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/242080228/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/202736698/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/202736698/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/244970248/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/244970248/</a>
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		133 044 000	9 900 000	49 000 000
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС		110 870 000,00	8 250 000,00	40 833 333,33
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	511,2	1 108,7	63,8	379,8
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		100 000,00	129 310,34	107 512,73
<i>Доля улучшений в ЕОН</i>		0,77	0,77	0,77
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		77 000,00	99 568,97	82 784,80
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 000,00	99 568,97	82 784,80
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 000,00	99 568,97	82 784,80
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		68 530,00	88 616,38	73 678,47
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		68 530,00	88 616,38	73 678,47
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6Б	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, ул. Имени Зверева, 4	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		68 530,00	88 616,38	73 678,47



<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка		0%	12,36%	12,36%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		68 530,00	99 569,36	82 785,13
<i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i>	511,2	1 108,7	63,8	379,8
Корректировка		+7%	-26%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		73 327,10	73 681,33	75 334,47
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		73 327,10	73 681,33	75 334,47
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		73 327,10	73 681,33	75 334,47
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		73 327,10	73 681,33	75 334,47
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		73 327,10	73 681,33	75 334,47
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		<b>74 114,30</b>		
Итоговая стоимость объекта, руб.		<b>37 887 229,76</b>		

### Обоснование вносимых корректировок

#### Объяснение вносимых поправок

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

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

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

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

#### Порядок внесения поправок:

- - Условия финансирования,
- - Дата предложения,
- - Уторговывание,
- - Права на ЗУ и Улучшения
- - Категория земли, назначение
- - Местоположение
- - Тип здания
- - Составление здания
- - Составление 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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 145).

Корректировка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет:0,77

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 78

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,78	0,76	0,80
3. Высококласная торговая недвижимость	0,78	0,75	0,80

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 2020 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 2020году, 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 №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Наименование субъекта	Жилое		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Итоговые значения
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5,1 (8)	6,9 (7,1)	4,7 (4,5)	6,8 (7)	4,8 (5)	8,18 (8)	4,7 (5,5)	9,11 (10)	9,11 (10)
Екатеринбург	4,8 (5)	7,16 (8,7)	5,5 (6)	5,8 (7)	4,4 (5)	7,8 (8)	7,8 (8,3)	9,12 (10,3)	9,12 (10,3)
Красноярск	4,4 (5)	6,4 (7)	4,4 (5)	6,9 (7,3)	4,7 (4,3)	7,9 (8,3)	4,7 (6,5)	7,16 (8,3)	10,12 (11)
Москва	4,4 (5)	4,4 (5)	4,4 (5)	7,8 (8)	5,4 (5,7)	8,18 (8)	4,7 (5,5)	9,11 (10)	9,11 (10)
Новосибирск	5,4 (4,5)	4,9 (5,7)	5,7 (6)	8,18 (9)	5,4 (5,3)	8,18 (8,3)	5,7 (6)	10,12 (11)	9,12 (10)
Ростов-на-Дону	4,4 (5)	6,4 (7)	5,7 (6)	8,11 (8,3)	4,4 (5)	8,18 (8)	4,4 (5)	10,12 (11)	9,12 (10)
С. Петербург	3,4 (3,3)	5,7 (6)	5,7 (6)	8,18 (9)	4,7 (6)	7,16 (8,3)	5,7 (6)	8,18 (9)	9,12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,8	7,2	5,2	6,5	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
<b>Средние города</b>									
Владимир	5,3 (6)	7,0 (8)	4,7 (5,3)	8,18 (9)	4,8 (5)	8,18 (8)	5,7 (6)	9,12 (10,3)	9,12 (10,5)
Омск	5,4 (6,3)	5,8 (6,3)	4,4 (5)	8,11 (8,3)	5,8 (6,3)	9,12 (10,3)	7,8 (8,3)	10,12 (11)	10,12 (11,3)
Самарская	6,8 (7)	9,11 (10)	-	8,12 (10,3)	-	10,12 (11)	-	10,14 (12)	12,14 (13)
Свердлов	4,4 (5)	6,18 (6)	5,7 (6)	8,18 (8)	5,7 (6)	8,12 (8,3)	6,8 (7)	10,12 (11)	10,12 (11)
Тамбов	5,7 (6)	7,0 (8)	5,7 (6)	8,18 (8,3)	5,8 (6,3)	10,12 (11)	8,9 (7,5)	9,11 (10)	11,13 (12)
Тверь	5,3 (6)	6,4 (7)	5,7 (6)	9,11 (10)	4,7 (5,3)	8,18 (8)	6,8 (7)	10,12 (11)	9,11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	6,1	8,1	5,7	8,4	6,9	10,0	6,9	10,0	11,3
<b>Наименьшие города и малонаселенные субъекты</b>									
Иркутская область в мае 2020 г.	6,6 (5)	8,11 (8,3)	4,7 (5,3)	10,12 (11)	6,8 (7)	8,12 (10)	6,9 (7,5)	11,14 (12,3)	10,12 (14,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.  
По данным исследовательского центра РНМ «Индикаторы рынка недвижимости» за период с января по май, в мае включительно – в июне и декабре.

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

#### Тип объекта

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

*Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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, 2018 г.*

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**  
Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка составит:  $(1/0,89-1)*100\%=12,36\%$

*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-2018. 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, 2018 г.

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,81
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,76	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

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

Общая площадь объектов аналогов 1 108,7; 63,8; 379,8 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	1 108,7	63,8	379,8
Коэффициент	1	1,07	0,74	0,91
Корректировка, %		+7%	-26%	-9%

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

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

## 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### Методология доходного подхода

Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

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

Где

- NOI – чистый операционный доход;
- $R_o$  – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

### Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S, (4)$$

Где

- A – рыночная ставка арендной платы (годовая);  
S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 20

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

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- Потенциальный валовой доход;
- Эффективный валовой доход;
- Чистый операционный доход.

**Потенциальный валовой доход** (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

*Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC* – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора.

При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

*Скользящий доход, PH* – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

*Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM* – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы. \_\_\_

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vacancy and losses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (*PA*) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов:  $EGI = PGI - V \& L + PA$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:  $NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR)$ .

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- Пусловно-постоянные расходы или издержки;
- Пусловно-переменные расходы или издержки;
- Прасходы 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	330-390	280-290	12%
Ремонт и обслуживание	450-490	400-430	17%
Расходы на охрану	230-320	240-270	11%
Административные расходы	280-290	185-195	7%
Восстановление УК	345-375	230-260	10%
Налог	1080-1300	850-880	34% V
Страхование	130-180	55-65	2%
Коммунальные платежи	490-490	460-490	17%
Итого	3300-3700	2300-2600	100%

По данным УК BlackStone Realty 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:

- Пналог на имущество;
- Пстраховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Пплатежи за земельный участок;
- Прасходы на уборку территории;
- Побеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- Пнекоторые 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:

- Пзаработная плата обслуживающего персонала;

- Пналоги на заработную плату обслуживающего персонала; управляющий с накладными расходами;
- Пбухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- Пмаркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- Ппервооснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение, газоснабжение);
- Пкоммунальные услуги (водоснабжение; канализация, удаление мусора);
- Пна эксплуатацию (печенция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- Побеспечение безопасности (служба безопасности);
- Пна рекламу и заключение арендных договоров;
- Ппрочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

*Расходы на замещение (RR)* – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

**Чистый операционный доход** (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- Прасходы, связанные с бизнесом;
- Пбухгалтерская амортизация;
- Пподходные налоги и владения;
- Пкапиталовложения 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:

- Посновные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- Пвспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- Птехнические 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

$$PGI = \sum_{k=1}^k A_k \times S_k = \sum_{k=1}^k A_k \times S_k$$

где  $k$  — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений)—при назначении ставок на единицу арендной площади).

### Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв.м. площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.



Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода не применялась, в виду возможности реализации объектов блоками (в большинстве случаев, при сдаче в аренду крупного объекта, арендодатель готов сдавать его частями).

**Расчет величины среднерыночной ставки арендной платы для помещений Административно – хозяйственного здания**

**Таблица 22**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/240679270/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/240679270/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/218329419/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/218329419/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/240783283/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/240783283/</a>
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			<b>9 600</b>	<b>13 000</b>	<b>12 000</b>
<b>1. Качество прав</b>					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>9 600</b>	<b>13 000</b>	<b>12 000</b>
<i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>9 600</b>	<b>13 000</b>	<b>12 000</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>9 600</b>	<b>13 000</b>	<b>12 000</b>
<b>3. Особые условия</b>					
		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%

<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>9 600</b>	<b>13 000</b>	<b>12 000</b>
<b>4.Условия рынка</b>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./ кв. м/год</b>		<b>9 600</b>	<b>13 000</b>	<b>12 000</b>
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
<b>Скорректированная ставка на условия сделки</b>	<b>руб./ кв. м/год</b>		<b>8 928,00</b>	<b>12 090,00</b>	<b>11 160,00</b>
<b>5. Местоположение</b>					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 3	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 10	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 13к1
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>					
<i>6.1. Тип объекта</i>		встроенные помещения этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 5 этаж	встроенные помещения 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		676,7	258	103	200
Корректировка	%		-7%	-14%	-14%
<b>Скорректированная стоимость на общую площадь</b>			<b>8 303,04</b>	<b>10 397,40</b>	<b>9 597,60</b>
<i>5.4. Состояния отделки</i>		отделка в хорошем	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии

		состоянии			
Корректировка	%		0%	0%	-0%
<b>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</b>	руб./кв. м		<b>8 303,04</b>	<b>10 397,40</b>	<b>9 597,60</b>
<b>7. Экономические характеристики</b>					
7.1. Функциональное назначение		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>8 303,04</b>	<b>10 397,40</b>	<b>9 597,60</b>
<b>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС</b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>9 432,68</b>			

Источник: Расчет оценщика

**Обоснование внесенных корректировок**

**ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды. Корректировка не требуется.

**УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

**ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ**

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в декабре 2020 г. Дата оценки – 11.12.2020 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 №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Наименование субъекта	Январь		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Итого
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5,1 (1)	6,0 (7,7)	4,1 (4,7)	5,2 (7)	4,8 (7)	8,10 (9)	4,7 (5,7)	9,11 (10)	8,11 (10)
Екатеринбург	4,8 (7)	7,10 (8,7)	3,5 (4)	5,8 (7)	4,8 (7)	7,8 (9)	3,8 (4,7)	8,11 (10,7)	8,11 (10,7)
Красноярск	4,8 (7)	6,8 (7)	4,8 (7)	6,8 (7,7)	4,7 (6,7)	7,8 (8,7)	4,7 (5,7)	7,10 (8,7)	10,11 (11)
Москва	6,6 (7)	8,8 (12)	4,8 (7)	7,8 (10)	5,8 (7,7)	8,10 (9)	4,7 (5,7)	9,11 (10)	9,11 (10)
Новосибирск	5,6 (4,7)	8,9 (12,7)	3,7 (4)	6,10 (9)	5,8 (7,7)	8,10 (8,7)	3,7 (4)	10,11 (11)	8,11 (10)
Ростов-на-Дону	4,8 (7)	6,8 (7)	5,7 (6)	8,11 (9,7)	4,8 (7)	8,10 (9)	4,8 (7)	10,11 (11)	9,11 (10)
С.-Петербург	3,4 (7,7)	5,7 (6)	3,7 (6)	6,10 (9)	4,7 (6)	7,10 (8,7)	3,7 (4)	8,10 (9)	8,11 (10,7)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,8	7,1	5,2	6,1	4,8	8,7	5,9	10,6	10,7
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5,3 (4)	7,6 (8)	4,7 (5,7)	6,10 (9)	4,8 (7)	8,10 (9)	3,7 (4)	9,11 (10,7)	8,11 (10,7)
Омск	3,8 (8,7)	5,8 (8,7)	4,8 (7)	6,11 (6,7)	5,8 (6,7)	8,11 (10,7)	3,8 (4,7)	10,11 (11)	10,11 (11,7)
Самарская	6,8 (7)	9,11 (10)	-	8,11 (10,7)	-	10,11 (11)	-	10,11 (11)	11,14 (13)
Сургутский	4,8 (7)	8,10 (8)	5,7 (6)	6,10 (8)	5,7 (6)	8,11 (8,7)	4,8 (7)	10,11 (11)	10,11 (11)
Тамбов	5,7 (8)	7,6 (8)	3,7 (6)	6,10 (8,7)	5,8 (6,7)	10,11 (11)	4,8 (5,7)	9,11 (10)	11,11 (12)
Тюль	3,7 (8)	6,8 (7)	3,7 (6)	6,11 (10)	4,7 (5,7)	8,10 (9)	4,8 (7)	10,11 (11)	9,11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	6,1	5,7	6,4	5,9	10,6	4,8	10,6	11,1
<b>Наименьшие города и исключительные объекты</b>									
Исключительный объект в мае 2020 г.	4,8 (7)	8,11 (8,7)	4,7 (5,7)	10,11 (11)	6,8 (7)	8,11 (10)	6,9 (7,7)	11,14 (12,7)	10,11 (11,7)

Примечание: В скобках указаны средние значения.  
По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

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

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а

также ближайшее окружение и другие особенности. Данная поправка рассчитывается на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка (список агентств приведён выше). По данным консультаций с риэлторами местоположение оцениваемой недвижимости и выбранных аналогов сопоставимо, корректировка не применяется.

Следует отметить, что объект оценки и выбранные аналоги находятся неподалеку друг от друга

### 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.

Таблица 100

		г. Москва (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	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,06	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Поправка на площадь определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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, 2018 г.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	258	103	200
Коэффициент	1	0,93	0,86	0,86
Корректировка, %		-7%	-14%	-14%

### 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 :

**9 432,68 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов**

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

**Таблица 23**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/232600696/">https://www.cian.ru/rent/commercial/232600696/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/243371922/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/243371922/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/189222095/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/189222095/</a>
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС				<b>18 000</b>	<b>15 600</b>
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			<b>14 184</b>	<b>15 000</b>	<b>13 000</b>
<b>1. Качество прав</b>					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>14 184</b>	<b>15 000</b>	<b>13 000</b>
<i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>14 184</b>	<b>15 000</b>	<b>13 000</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		<b>14 184</b>	<b>15 000</b>	<b>13 000</b>
<b>3. Особые условия</b>					
		особые	особые условия не	особые условия не	особые условия не

		условия не зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>14 184</b>	<b>15 000</b>	<b>13 000</b>
<b><u>4.Условия рынка</u></b>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./ кв. м/год</b>		<b>14 184</b>	<b>15 000</b>	<b>13 000</b>
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-5,5%	-5,5%	-5,5%
<b>Скорректированная ставка на условия сделки</b>	<b>руб./ кв. м/год</b>		<b>13 403,88</b>	<b>14 175,00</b>	<b>12 285,00</b>
<b><u>5. Местоположение</u></b>					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Барышиха, 20	Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, ул. Кирова, 19	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Жуковского, 7
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b><u>6. Физические характеристики</u></b>					
<i>6.1. Тип объекта</i>		встроенные помещения этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		511,2	219,2	160	575
Корректировка	%		-14%	-14%	0%



<b>Скорректированная стоимость на общую площадь</b>			<b>11 527,34</b>	<b>12 190,50</b>	<b>12 285,00</b>
5.4. Состояния отделки		отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии
Корректировка	%		0%	0%	-0%
<b>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</b>	руб./кв. м		<b>11 527,34</b>	<b>12 190,50</b>	<b>12 285,00</b>
<b>7. Экономические характеристики</b>					
7.1. Функциональное назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>11 527,34</b>	<b>12 190,50</b>	<b>12 285,00</b>
<b>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС</b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>12 000,95</b>			

Источник: Расчет оценщика

## Обоснование внесенных корректировок

### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды. Корректировка не требуется.

### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

### ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в декабре 2020 г. Дата оценки – 11.12.2020 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 №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Наименование субъекта	Жилое		Торговое		Офисное		Производственно-складское		Итого за субъекта
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5,1 (18)	6,9 (7,1)	4,3 (4,5)	6,8 (7)	4,8 (5)	8,18 (8)	4,3 (5,5)	9,11 (10)	9,11 (10)
Екатеринбург	4,8 (5)	7,18 (8,7)	3,5 (4)	5,8 (7)	4,4 (5)	7,8 (8)	3,8 (8,3)	9,12 (10,3)	9,12 (10,3)
Краснояр	4,8 (5)	6,4 (7)	4,4 (5)	6,9 (7,3)	4,3 (4,5)	7,9 (8)	4,7 (8,5)	7,18 (8,3)	10,12 (11)
Москва	4,4 (5)	8,4 (9)	4,4 (5)	7,8 (8)	5,4 (5,7)	8,18 (8)	4,7 (5,5)	9,11 (10)	9,11 (10)
Новосибирск	4,4 (4,5)	6,9 (7,5)	3,7 (4)	6,18 (6)	3,8 (5,3)	8,18 (8,3)	3,7 (6)	10,12 (11)	9,12 (10)
Ростов-на-Дону	4,4 (5)	6,4 (7)	3,9 (4)	6,11 (6,3)	4,4 (5)	8,18 (8)	4,4 (5)	10,12 (11)	9,12 (10)
С.-Петербург	3,4 (3,3)	5,7 (6)	3,7 (4)	6,18 (6)	4,3 (4)	7,18 (8,3)	3,7 (6)	8,18 (9)	9,12 (10,3)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,8	7,1	4,2	6,1	4,8	8,7	5,9	10,0	10,3
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5,3 (4)	7,6 (8)	4,7 (5,5)	6,18 (6)	4,4 (5)	8,18 (8)	3,7 (6)	9,12 (10,3)	9,12 (10,3)
Омск	3,8 (8,3)	5,8 (8,3)	4,4 (5)	6,11 (6,3)	3,8 (6,3)	9,12 (10,3)	3,8 (6,3)	10,12 (11)	10,12 (11,3)
Самарская	6,8 (7)	9,11 (10)	-	9,12 (10,3)	-	10,12 (11)	-	10,18 (12)	13,18 (15)
Сургут	4,4 (5)	6,18 (6)	3,7 (4)	6,18 (6)	3,7 (4)	8,12 (8,3)	4,4 (5)	10,12 (11)	10,12 (11)
Тюмень	3,7 (4)	5,9 (6)	3,7 (4)	6,18 (6,3)	3,8 (4,3)	10,12 (11)	4,4 (5,5)	9,11 (10)	11,12 (12)
Уфа	3,3 (4)	6,4 (7)	3,7 (4)	6,11 (6)	4,3 (5,3)	8,18 (8)	4,4 (5)	10,12 (11)	9,12 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	4,1	6,1	4,7	6,4	4,8	10,0	4,8	10,0	11,3
<b>Наименьшие города и населенные пункты</b>									
Иркутская область в мае 2020 г.	4,4 (5)	6,11 (6,5)	4,7 (5,5)	10,12 (11)	6,8 (7)	8,12 (10)	6,9 (7,5)	11,18 (12,3)	10,12 (11,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.  
По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

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

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а

также ближайшее окружение и другие особенности. Данная поправка рассчитывается на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка (список агентств приведён выше). По данным консультаций с риэлторами местоположение оцениваемой недвижимости и выбранных аналогов сопоставимо, корректировка не применяется.

Следует отметить, что объект оценки и выбранные аналоги находятся неподалеку друг от друга

### 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.

Таблица 100

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,06	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,86	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	

Поправка на площадь определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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, 2018 г.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	219,2	160	575
Коэффициент	1	0,86	0,86	1
Корректировка, %		-14%	-14%	0%

### 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:

**12 612,10 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов**

### РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации была определена суммированием ставки доходности рынка недвижимости (дисконтирования) и нормы возврата капитала.

Величина коэффициента дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала. Данный метод, по мнению Оценщика, отличается низкой достоверностью.

Источник информации: На основании Справочника оценщика недвижимости-2018 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, 2018, табл.33 стр. 79

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5% - 12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7% - 11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5% - 12,8%

Ожидаемая текущая доходность для офисных помещений составит 10,5-12,50%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11,50%.

Ожидаемая текущая доходность для торговых помещений составит 10,5-12,50%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11,50%.

### РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ Потенциальный валовой доход

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

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

### Эффективный валовой доход

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

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

### Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

Коэффициент от неиспользования площадей (недозагрузка) составил 12,1% для офисно-торговых помещений.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% - 12,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В)	12,6%	12,0% - 13,1%

*Источник информации: На основании Справочника оценщика недвижимости-2018 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, 2018, табл.3 стр. 36*

Недосбор платежей в данном случае принимается равным 0%, т. е. предполагается, что будут заключаться договора аренды в которых будет предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

### Чистый операционный доход

**Чистый операционный доход** равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и прочие расходы.

Рассчитанная выше арендная ставка для объекта оценки очищена от операционных расходов, соответственно, при определении величины чистого операционного дохода данные расходы учитываться не будут.

Операционные расходы принимались по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2018 г ).

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник информации: На основании Справочника оценщика недвижимости-2018 «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, 2018, табл.3 стр. 52

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости методом капитализации доходов рассчитывается путем деления чистого операционного дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации.

Таблица 24 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	9 432,68	12 000,95
Площадь помещений, кв.м.	676,7	511,2
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>6 383 094,56</b>	<b>6 134 885,64</b>
Недозагрузка, %	12,10%	12,10%
Потери от недозагрузки, руб.	772 354,44	742 321,16
Недосбор платежей, %	0	0
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>5 610 740,11</b>	<b>5 392 564,48</b>
Операционные расходы, %	0	0
Операционные расходы, руб.	0	0
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>5 610 740,11</b>	<b>5 392 564,48</b>
<b>Коэффициент капитализации, %</b>	<b>11,50%</b>	<b>11,50%</b>
<b>Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.</b>	<b>48 789 044,48</b>	<b>46 891 865,02</b>
<b>Доля улучшений в стоимости ЕОН</b>	<b>0,77</b>	<b>0,77</b>
<b>Стоимость оцениваемых зданий, руб.</b>	<b>37 567 564,25</b>	<b>36 106 736,07</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 145).

Корректировка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет:0,77

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 78

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	0,76	0,76	0,80
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	0,76	0,75	0,80

## 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	39 207 702,24	34 782 975,82	73 990 678,06
Сравнительный подход	37 887 229,76	31 444 671,92	69 331 901,68
Доходный подход	36 106 736,07	37 567 564,25	73 674 300,32
Веса			
Затратный подход	0,33	0,33	
Сравнительный подход	0,33	0,33	
Доходный подход	0,33	0,33	
Итого	37 733 889,36	34 598 404,00	72 332 293,35
Итого, округленно	37 730 000	34 600 000	72 330 000

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:**

**72 330 000**

**(Семьдесят два миллиона триста тридцать тысяч рублей), без учета НДС**

**В том числе:**

Наименование	Значение, руб.
Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	34 600 000
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	37 730 000
Итого	72 330 000

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)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.*

## **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.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

### **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 объектов 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.

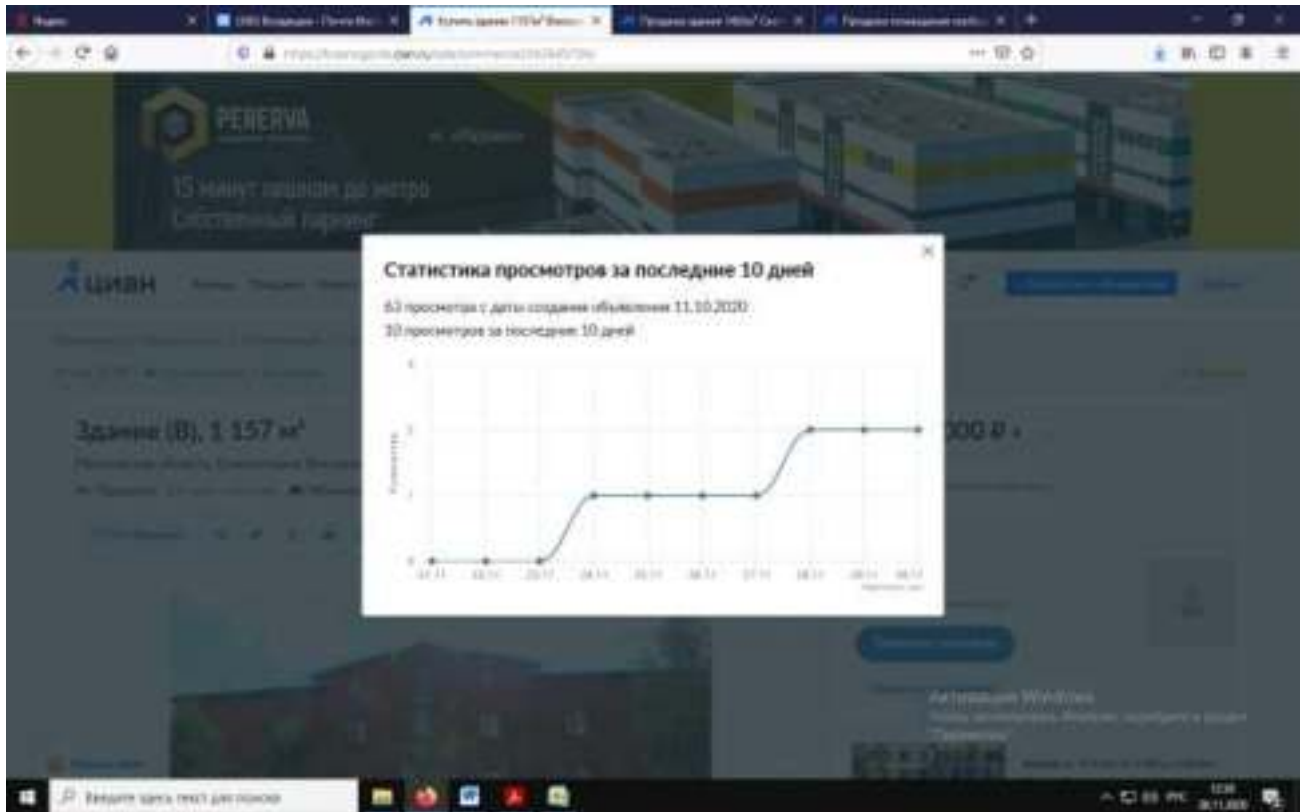
**Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, 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:

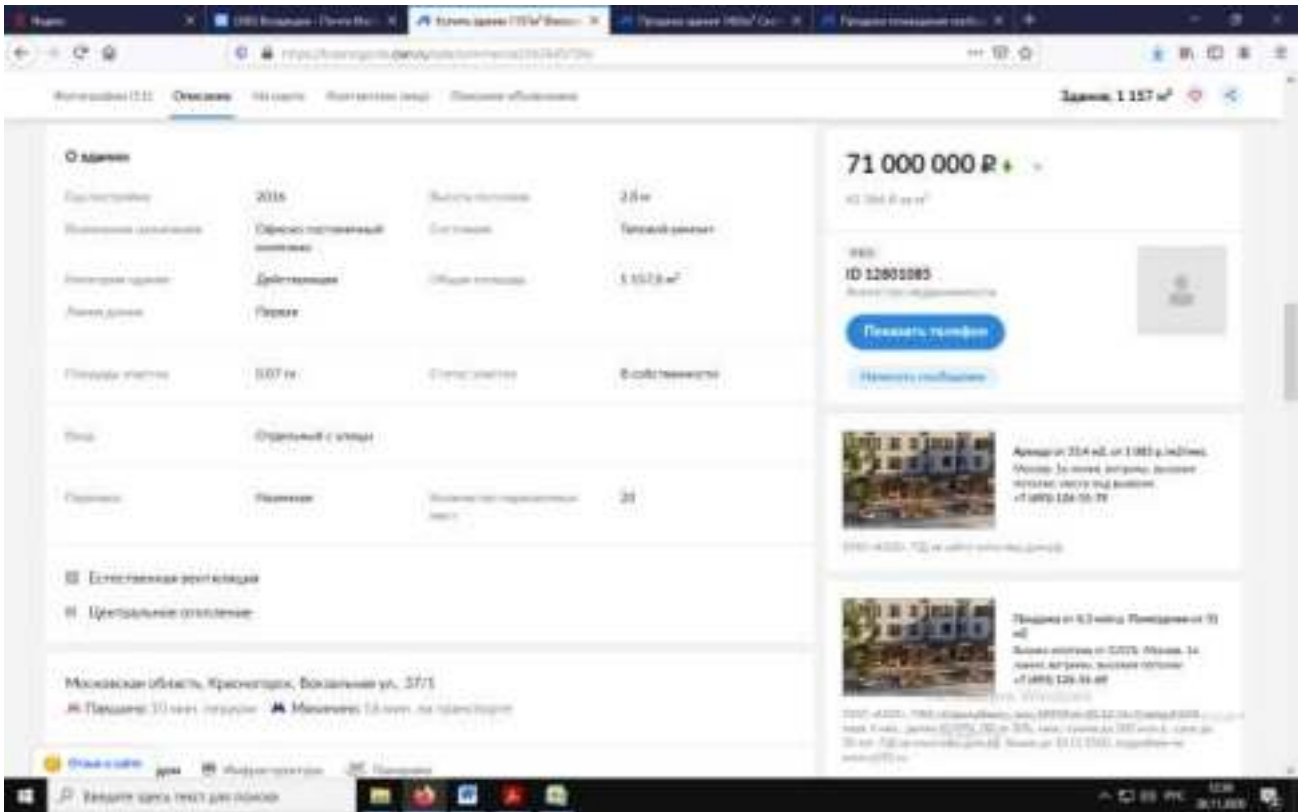
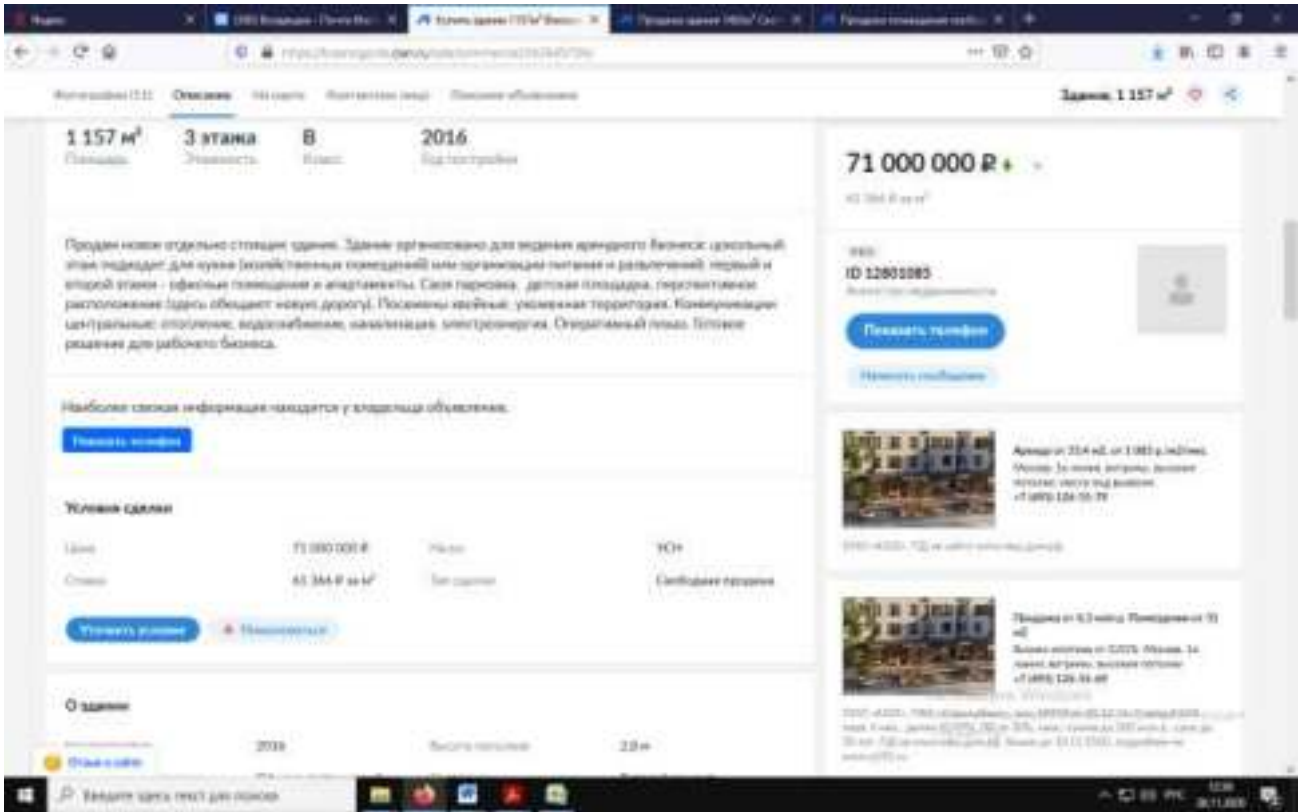
- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить 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

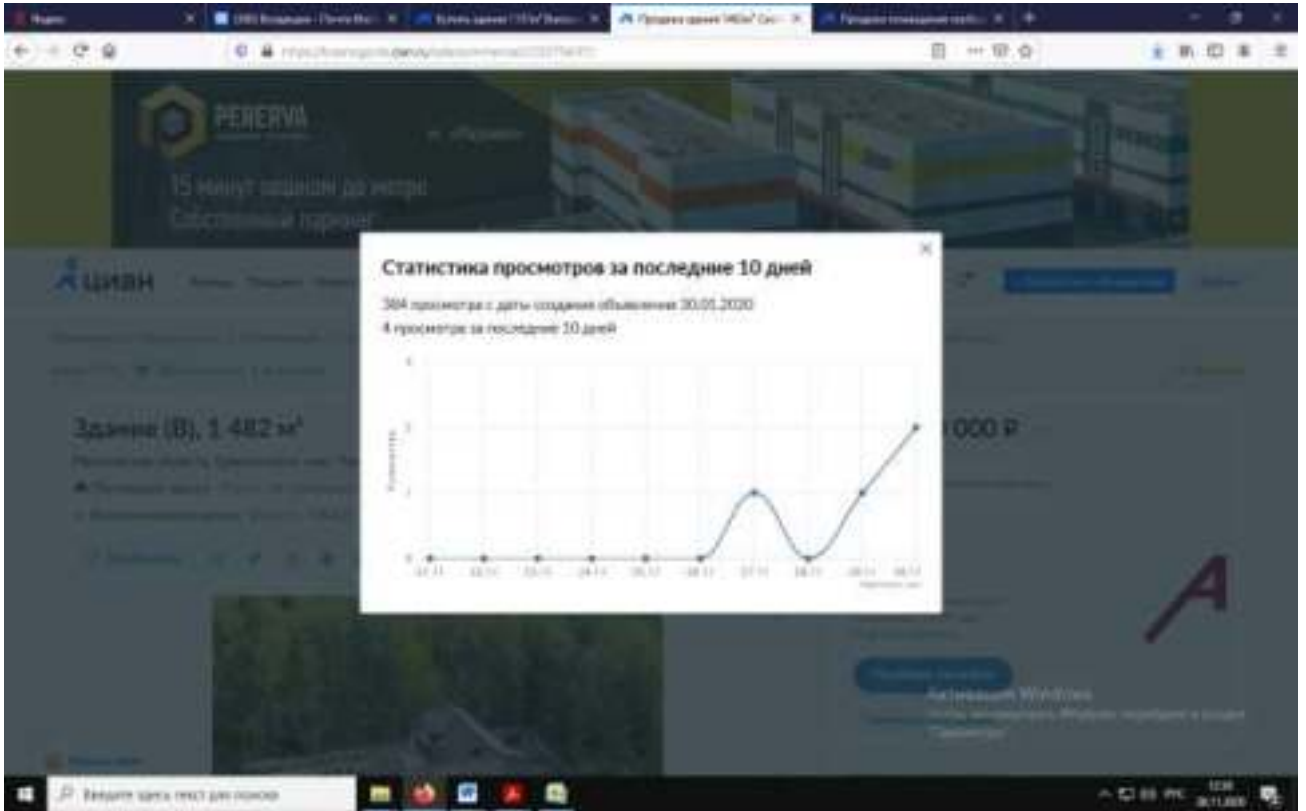
## Аналог 1



The screenshot shows a real estate listing page for a building. The main title is "Здание (В), 1 157 м²" (Building (B), 1 157 m²). The location is "Московская область, Коломенское, Бокановская ул., 37/1 (на карте)" (Moscow region, Kolomenskoye, Bokanovskaya St., 37/1 (on map)). The price is "71 000 000 Р" (71,000,000 R). The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the interior. There are also several smaller photos showing different rooms. The page includes a "Позвоните телефону" (Call the phone) button and a "Минимум информации" (Minimum information) button. There are also several smaller listings for other properties.



Аналог 2



The screenshot displays a real estate listing for a building. The main details are:

- Здание (В), 1 482 м<sup>2</sup>**
- Московская область, Коломенский м-р, Черное-2, Октябрь ул. 39к1, № 10/10
- Пятиэтажное здание. Улицы на транспорте
- Возможность сдать от 10 кв. м (ИЖА)

The listing includes a large aerial photograph of the building and a price tag of **124 900 000 Р**. A yellow badge indicates "Возле метро" (Near metro) with the text "отметить объект в избранном" and "Аренд-оплата до 16 лет до 150 млн?". The listing is categorized as "Аренда" (Lease) for a period of 1-3 years, with a contact button "Позвонить телефону".



1482 м²  
Этажность: 2 этажа  
В

Краснодар, ул. Сегина Д. За первая линия Волжского шоссе, отдельно стоящее здание 1482 кв.м (подвал 180 кв.м, 2 этажа и мансарда), отделочный офисный ремонт, три отдельных входа в здание, интернет-кабель 100Мб/с (вся возможность увеличения), центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, видеонаблюдение, автономная телефонная линия, интернет, автономная охранная территория, большие парковки на 50 мест, земельный участок 0,57 га в здании до 20М года, нагретые густонаселенный жилой микрорайон, на здании Огноточной лестницы. Собственный проект, продажа по ДДУ. НДС включен. Возможность использования под представительский офис, отель, медицинскую клинику со стационаром.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

**Условия сделки**

Цена	124 900 000 Р	Налич	НДС включен: 20 638 666 Р
Стоимость	84 279 Р за м²	Тип сделки	Сделка без посредников

Позвонить агенту

124 900 000 Р  
84 279 Р за м²

Адрес: Краснодар, ул. Сегина Д. За первая линия Волжского шоссе, отдельно стоящее здание 1482 кв.м, 2 этажа и мансарда. 124 900 000 Р

городской сети, централизованная канализация, видеонаблюдение, автономная телефонная линия, интернет, автономная охранная территория, большие парковки на 50 мест, земельный участок 0,57 га в здании до 20М года, нагретые густонаселенный жилой микрорайон, на здании Огноточной лестницы. Собственный проект, продажа по ДДУ. НДС включен. Возможность использования под представительский офис, отель, медицинскую клинику со стационаром.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

**Условия сделки**

Цена	124 900 000 Р	Налич	НДС включен: 20 638 666 Р
Стоимость	84 279 Р за м²	Тип сделки	Сделка без посредников

Позвонить агенту

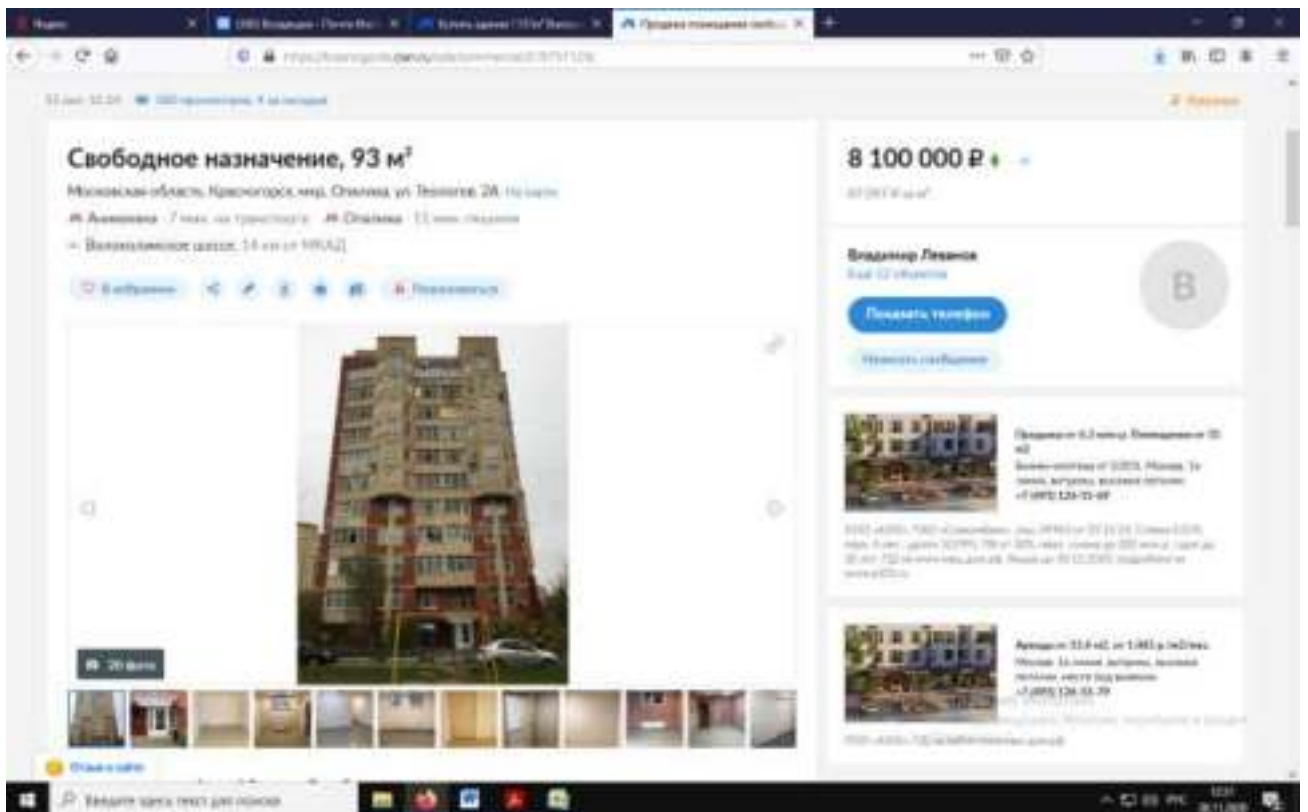
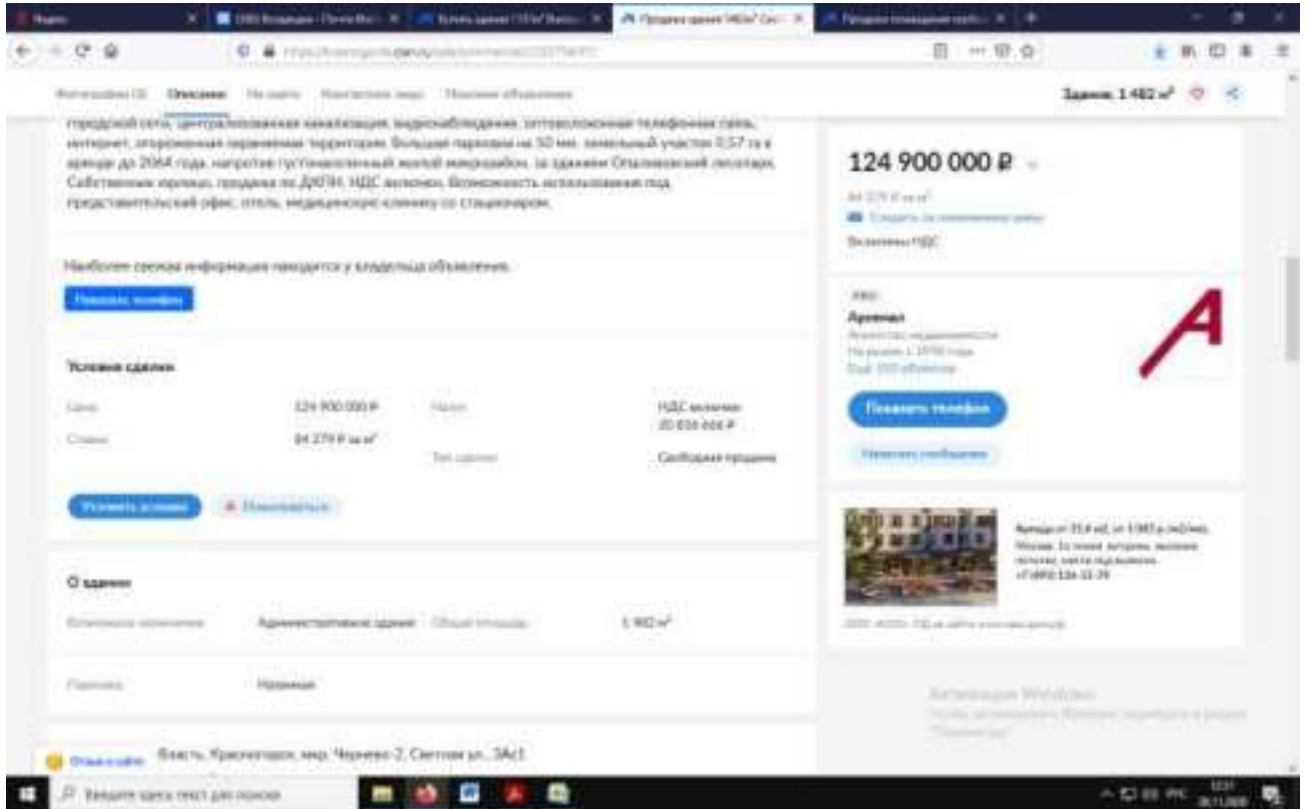
**Условия сделки**

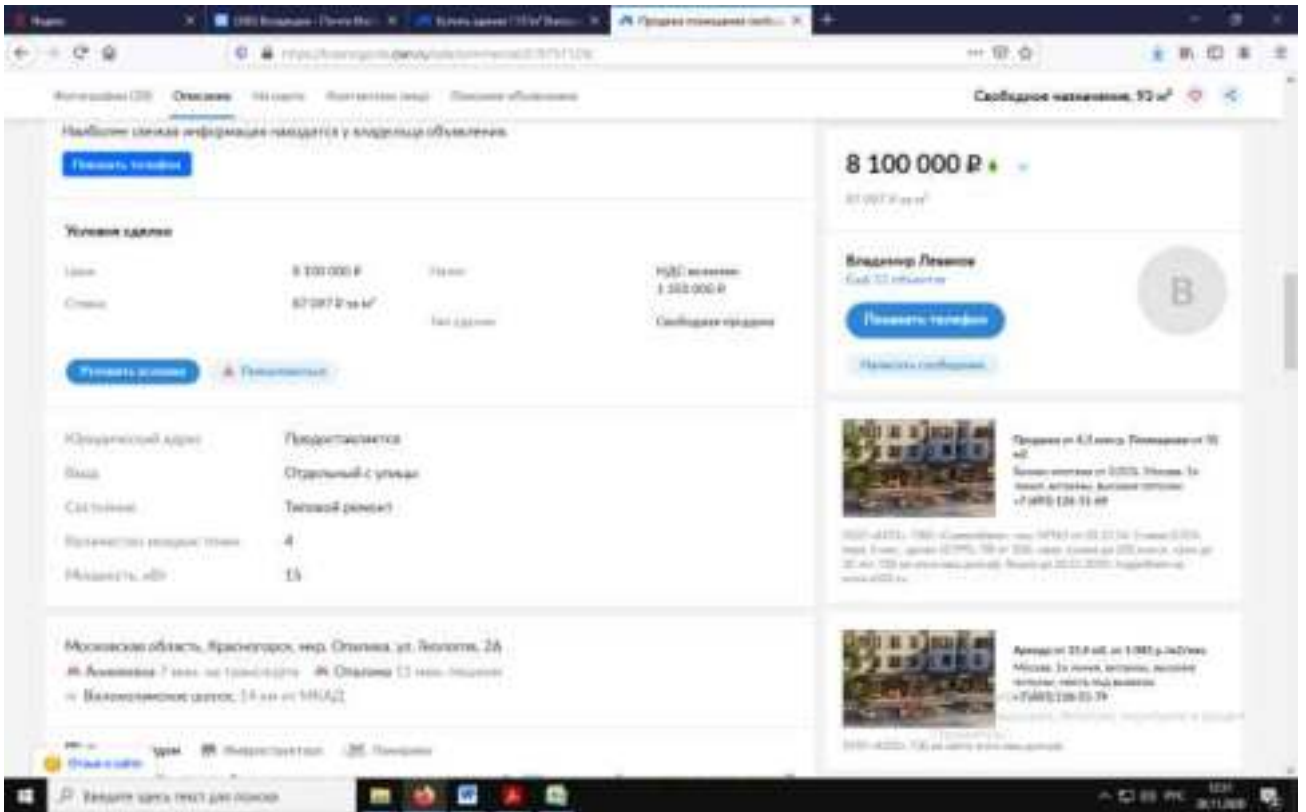
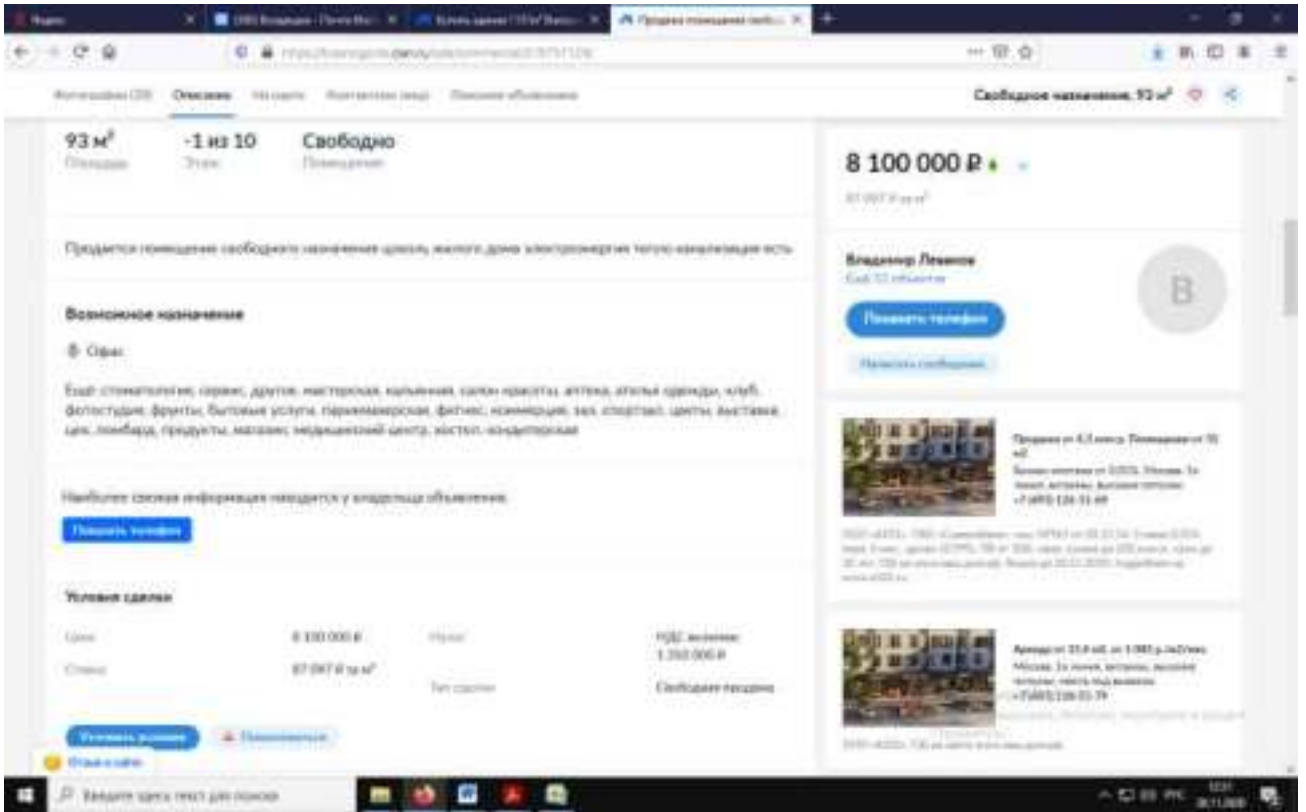
Возможность использования	Административная здание	Общая площадь	1482 м²
Площадь	Мансарда		

124 900 000 Р  
84 279 Р за м²

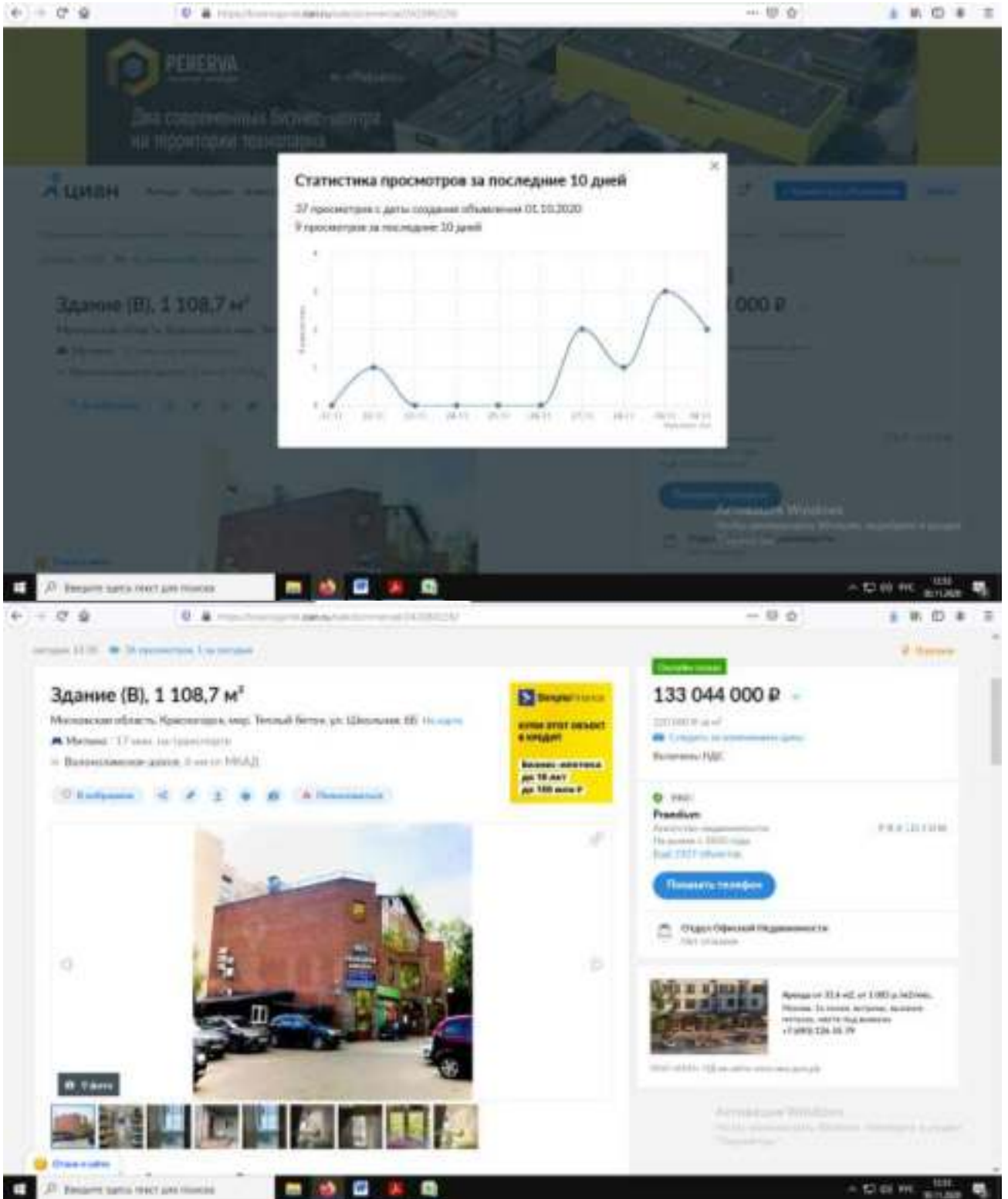
Адрес: Краснодар, ул. Сегина Д. За первая линия Волжского шоссе, отдельно стоящее здание 1482 кв.м, 2 этажа и мансарда. 124 900 000 Р

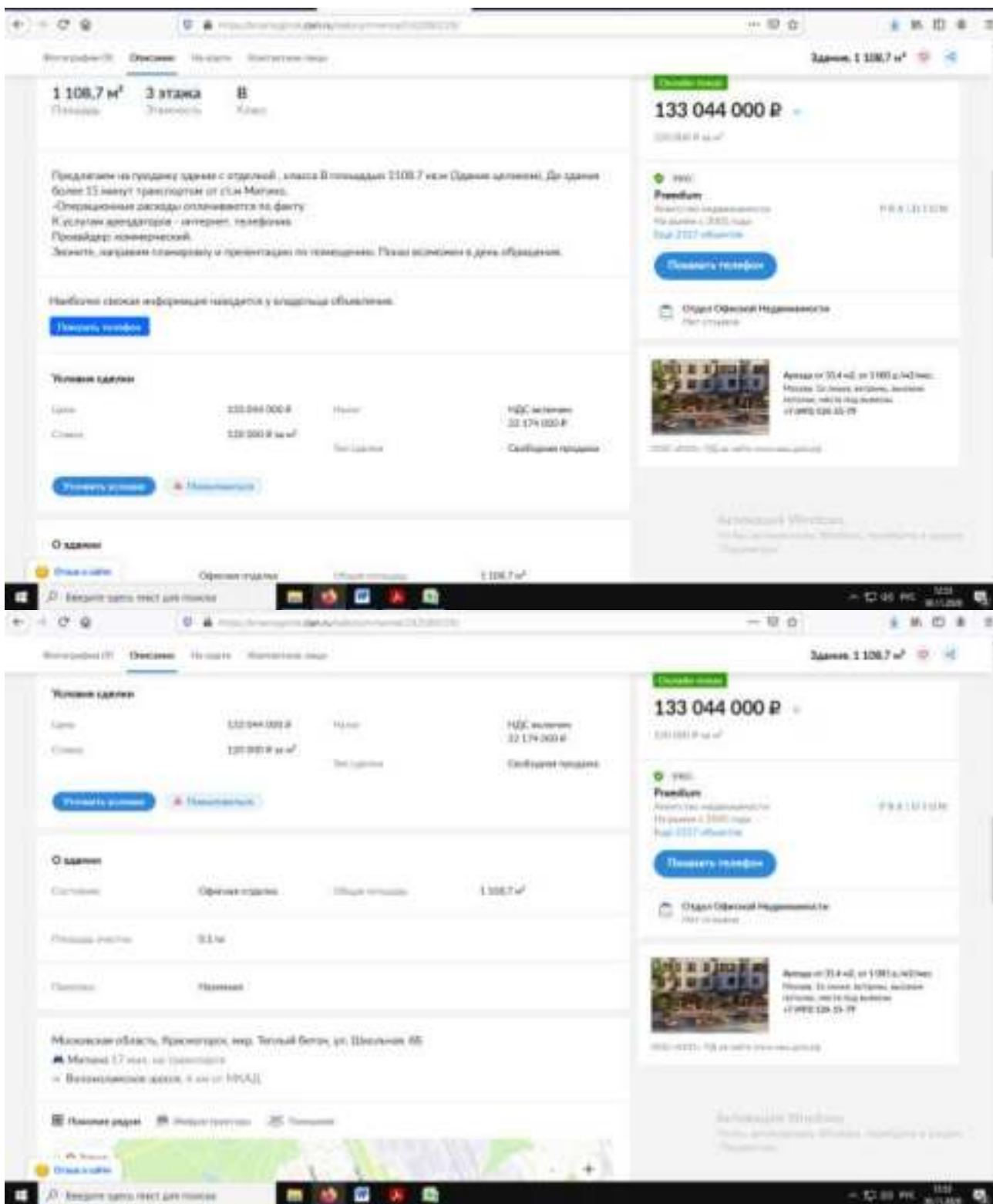
Аналог 3

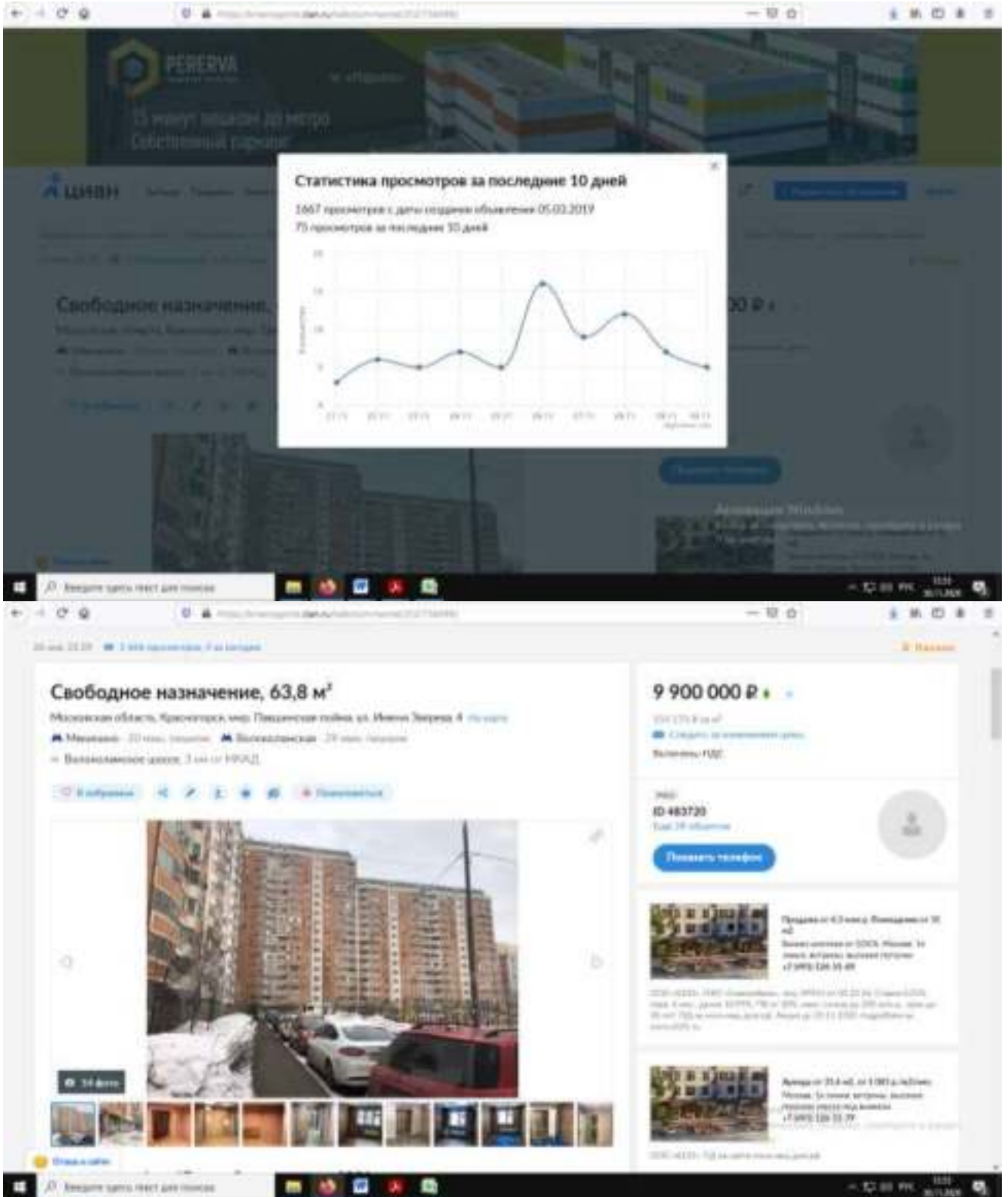


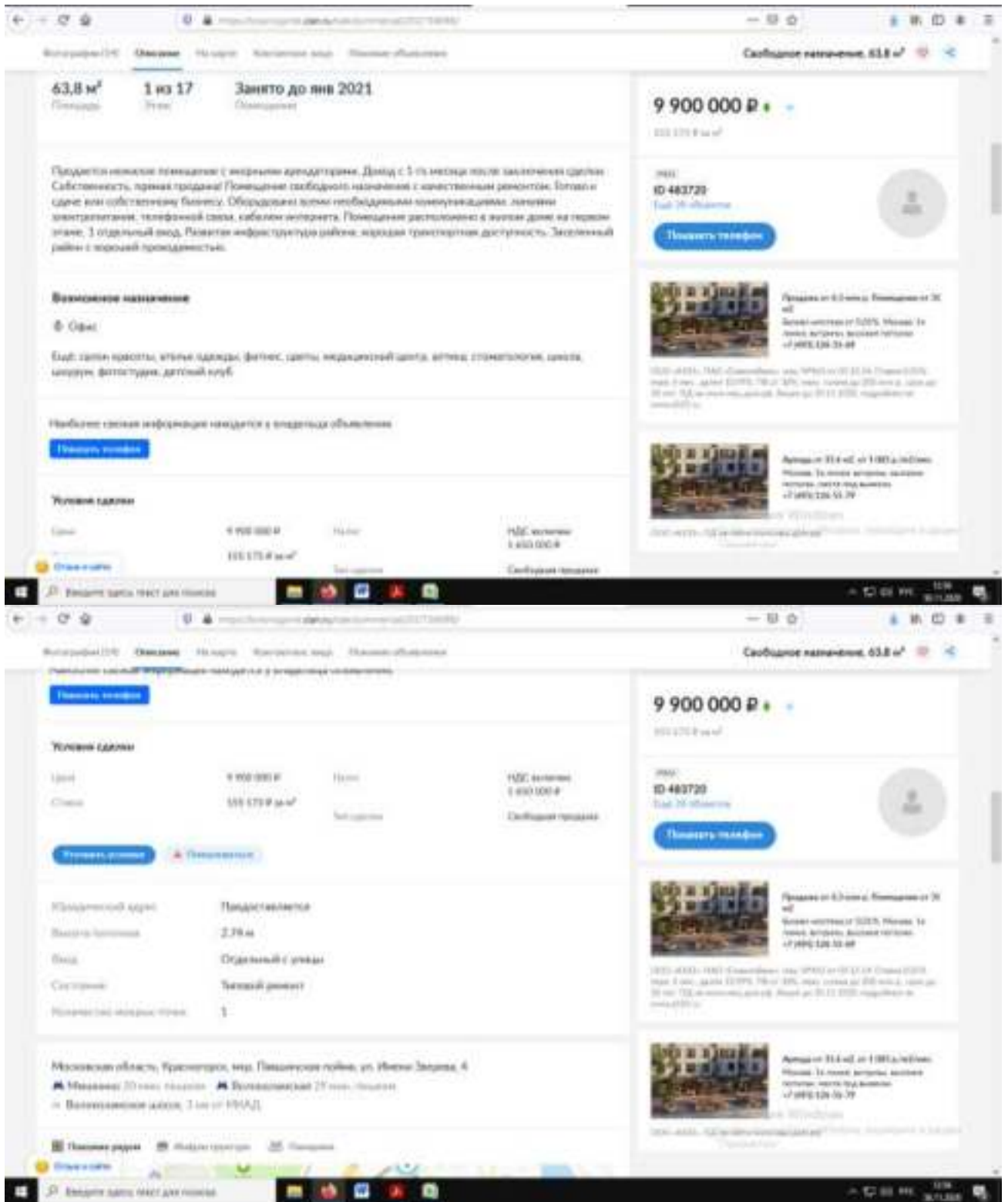


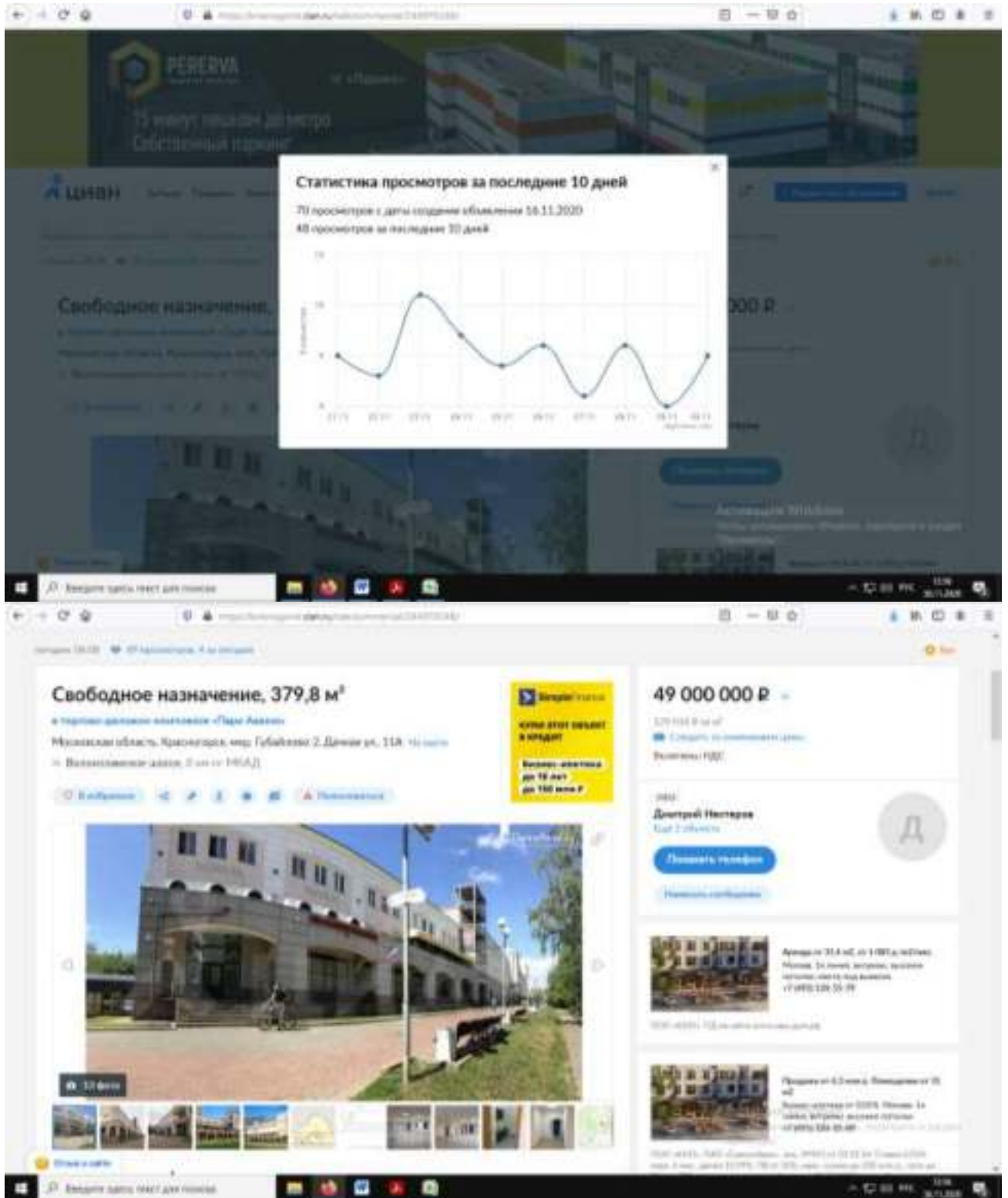
Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания  
Аналог 1



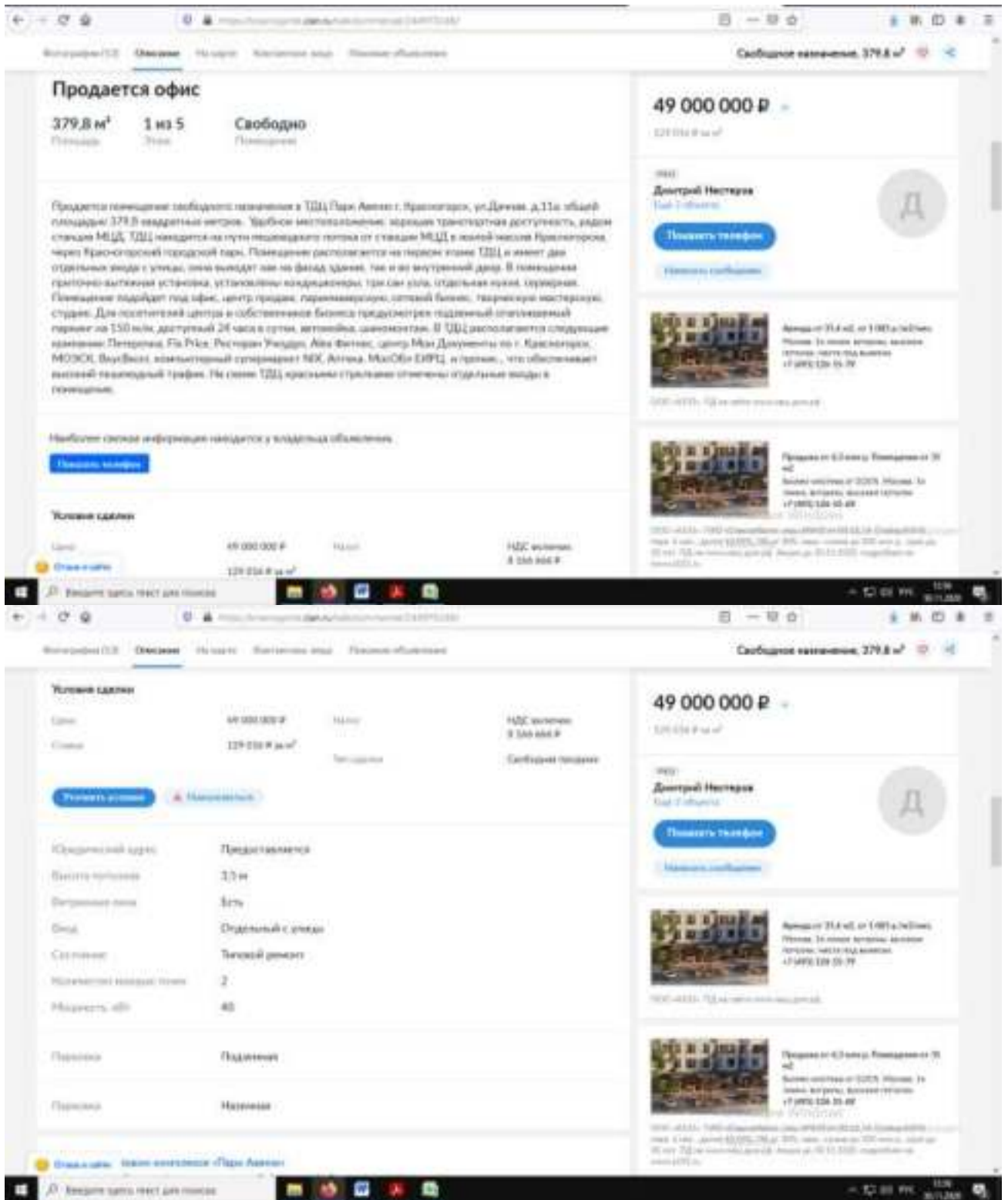




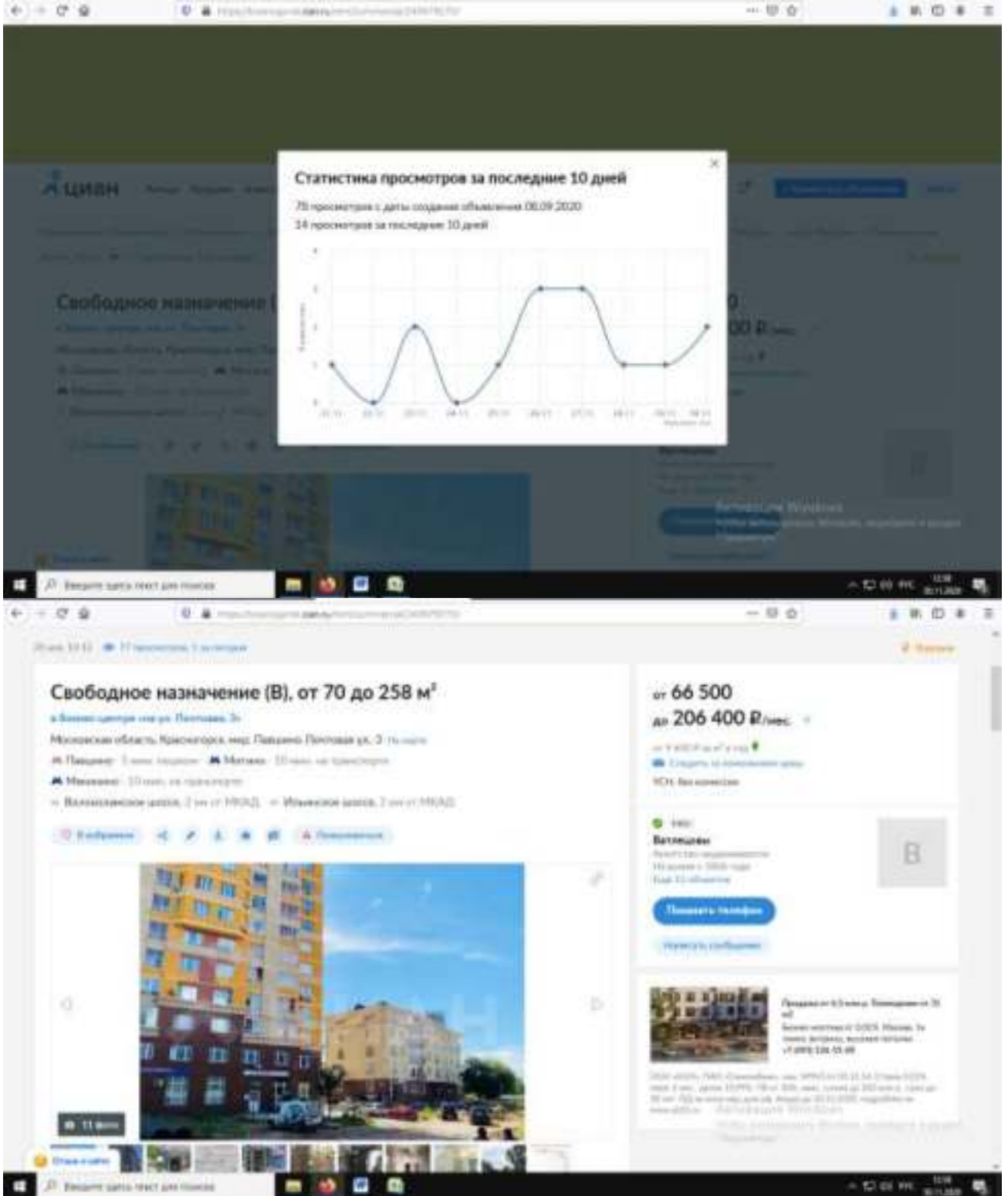


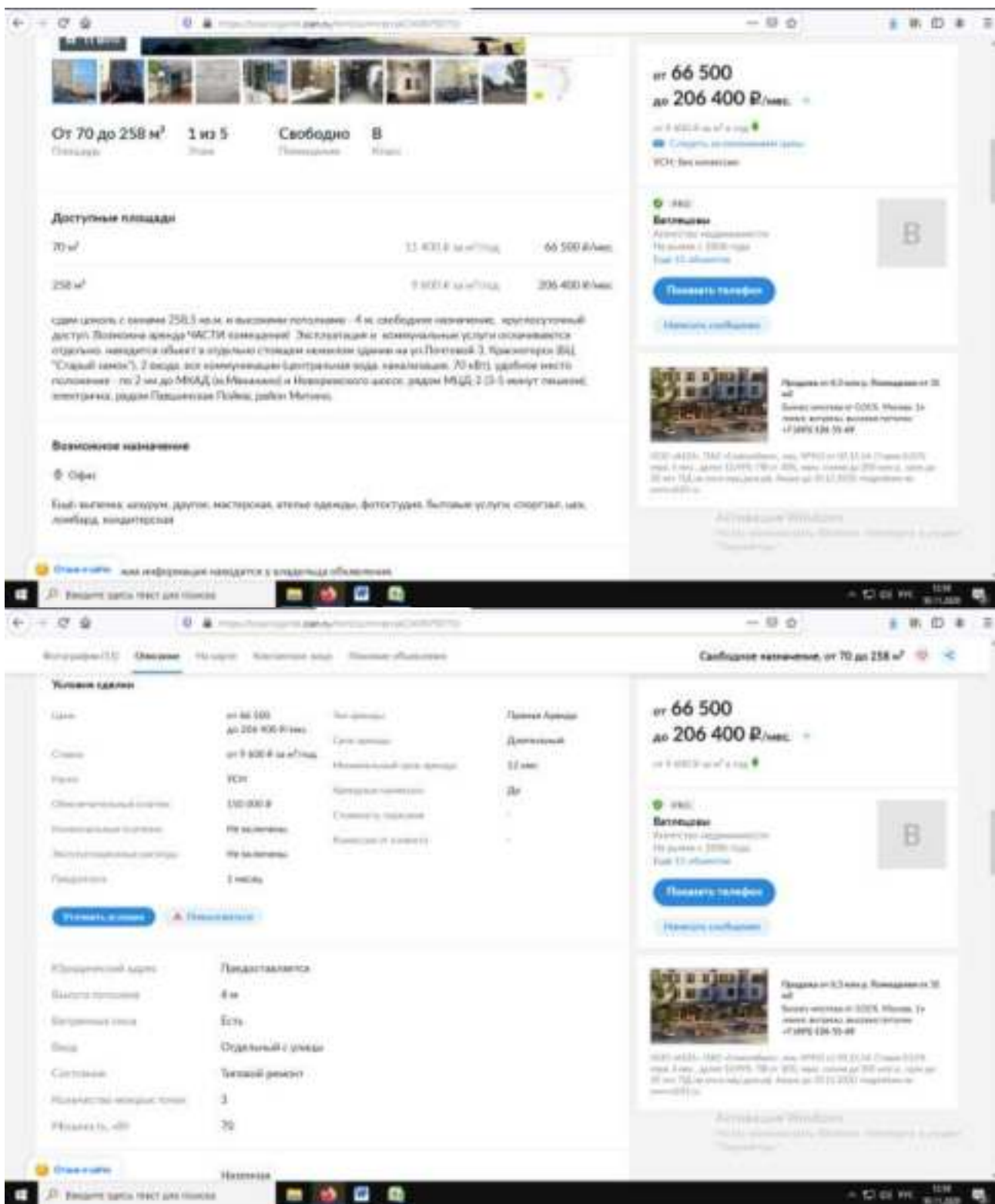


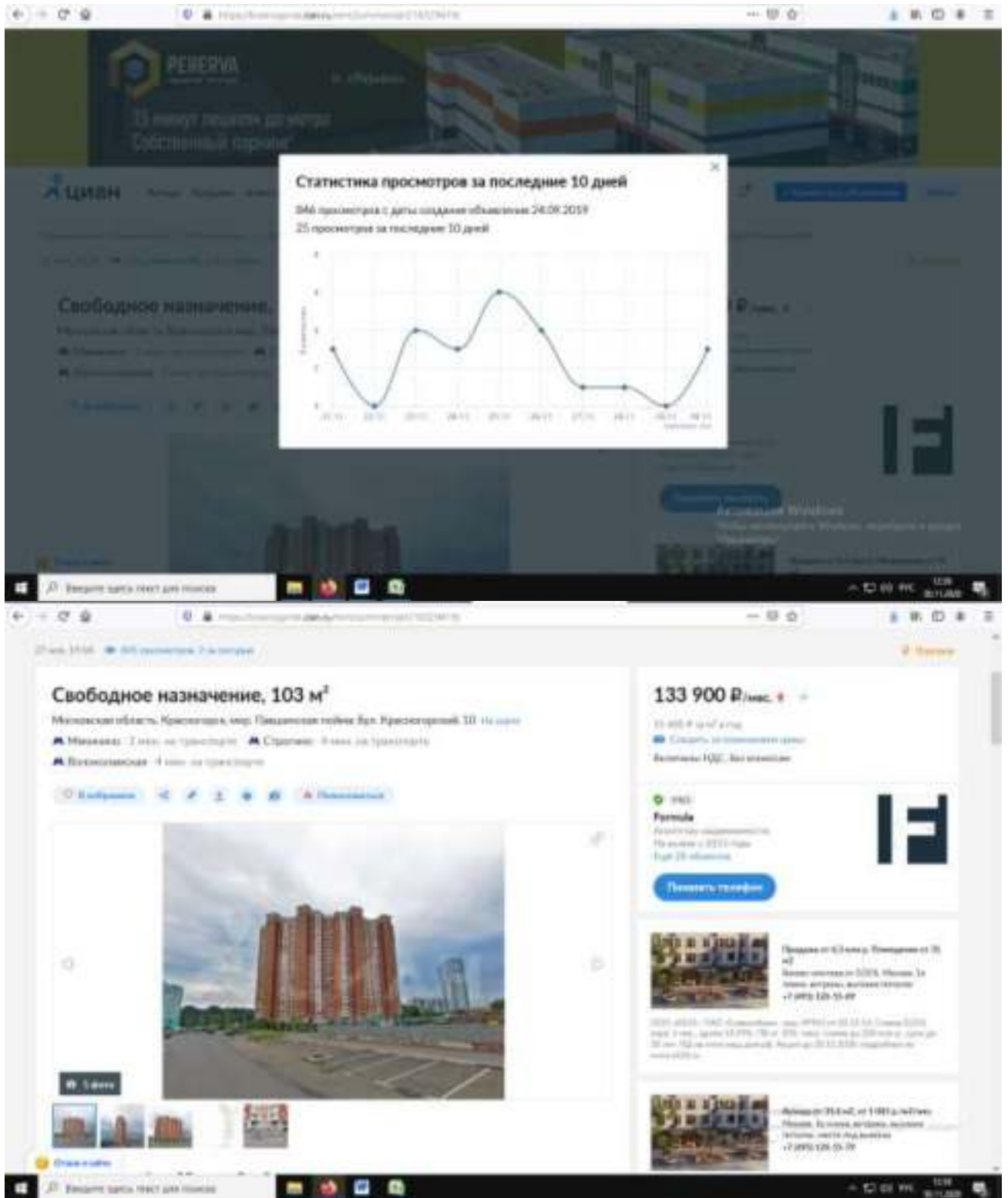




### Сканы страниц аренды Аналогов Аналог 1







Средств в аренду комната в помещении свободной планировки, расположенного на 1м этаже многоквартирного жилого дома в густонаселенном районе г. Красногорск Московской области Пашковской пойме - непосредственный выходы на Красногорский бульвар. Планировка имеет две независимых входа. Внутри планировка разделена на комнаты. Высота потолка 3,2м. Планировка с отдельной.

**Возможное назначение:**

- Офис

Подойдет для: примерочная, салон красоты, аптека, аптечка, выставка, фотостудия, детский медицинский центр, маникюр, фотостудия, аптека, продукты, школа, магазин, коммерция, стоматология, салон

Наиболее свежую информацию находите в разделе объявлений.

[Позвоните сейчас](#)

**Условия сделки**

Цена	133 900 ₽/мес.	Тип сделки	Прямая аренда
Сроки	15 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 22 250 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендный платеж	-
Комиссионный платеж	Не актуально	Средства поручения	-
Земельный налог	Не актуально	Возможность оплаты	-

**Formula**  
Агентство недвижимости  
19 000 руб  
100% отзывы  
[Позвоните сейчас](#)

**Прямая аренда в 6-этажном доме в 15 км от МКАД**  
Площадь: 15 кв. м  
Срок аренды: от 12 мес.  
+7 995 126 55 99

**Аренда в 15 км от МКАД**  
Площадь: 15 кв. м  
Срок аренды: от 12 мес.  
+7 995 126 55 99

**Условия сделки**

Цена	133 900 ₽/мес.	Тип сделки	Прямая аренда
Сроки	15 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 22 250 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендный платеж	-
Комиссионный платеж	Не актуально	Средства поручения	-
Земельный налог	Не актуально	Возможность оплаты	-
Платежи	Ежемесячно		

[Узнать подробнее](#)

Страна: **Страны СНГ**

Состояние: **Только ремонт**

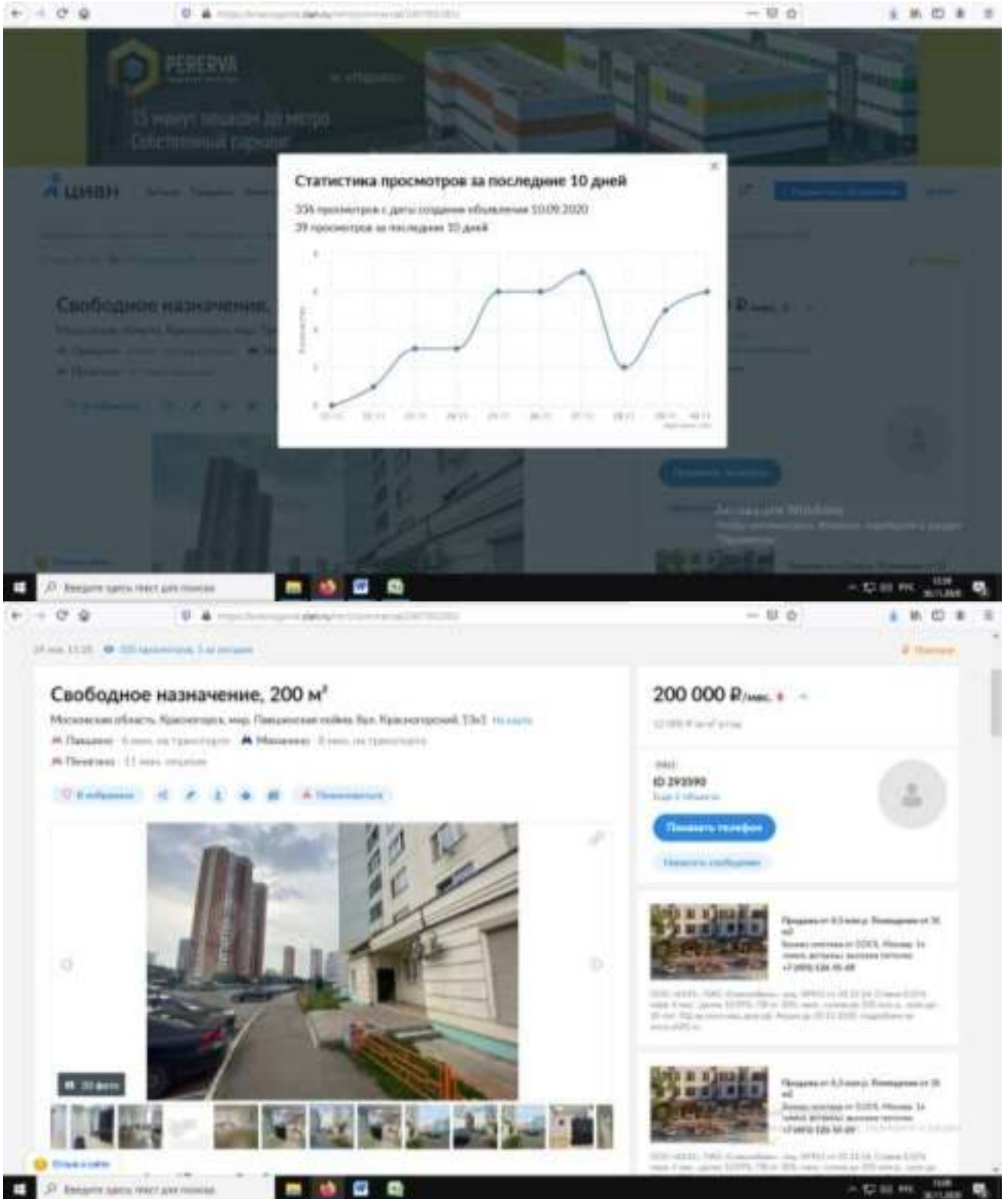
Московская область, Красногорск, мкр. Пашковская пойма, ул. Красногорский, 10

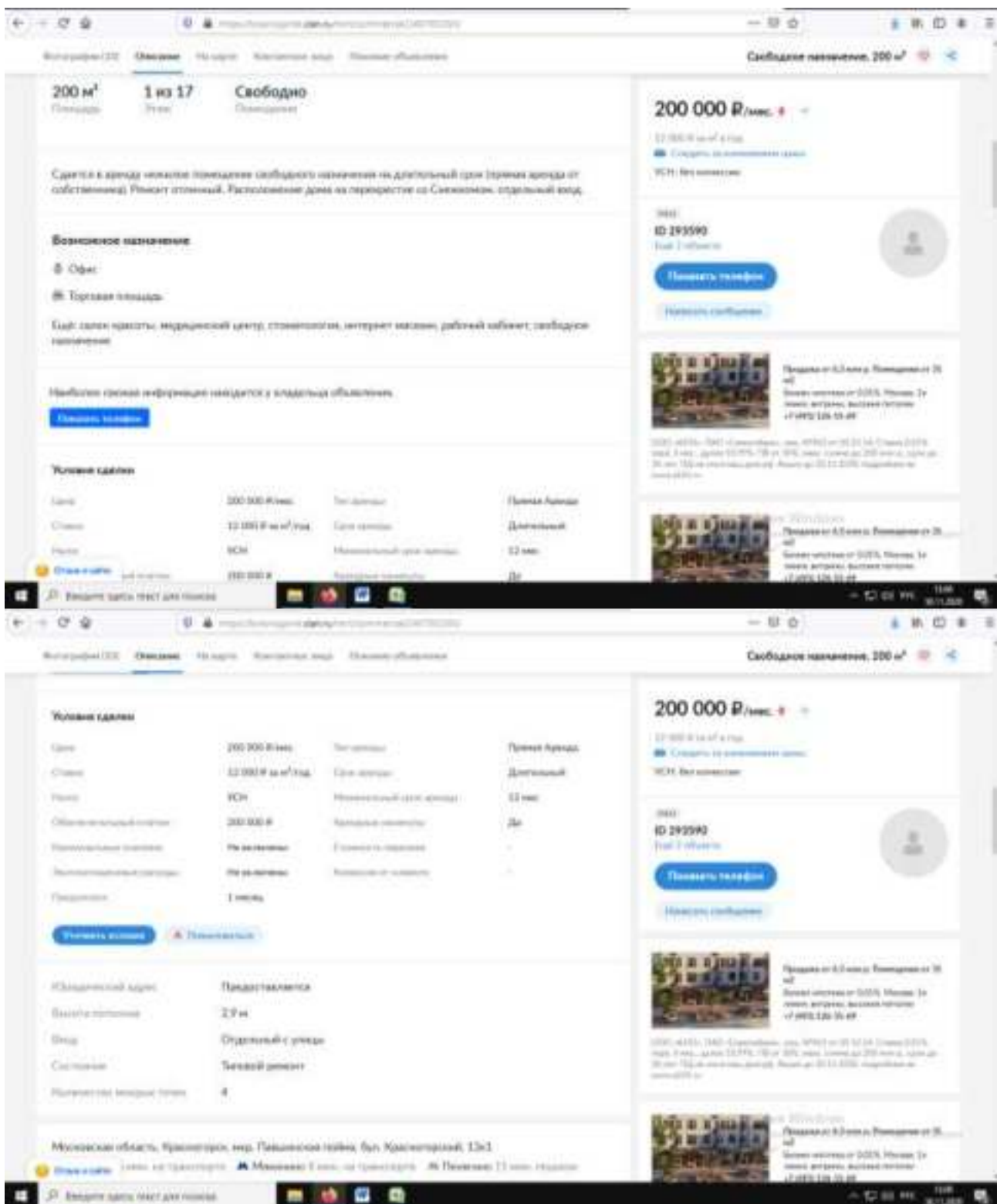
- Метро: 2 км. на транспорте
- Станция: 0 км. на транспорте
- Вокзал: 4 км. на транспорте

**Formula**  
Агентство недвижимости  
19 000 руб  
100% отзывы  
[Позвоните сейчас](#)

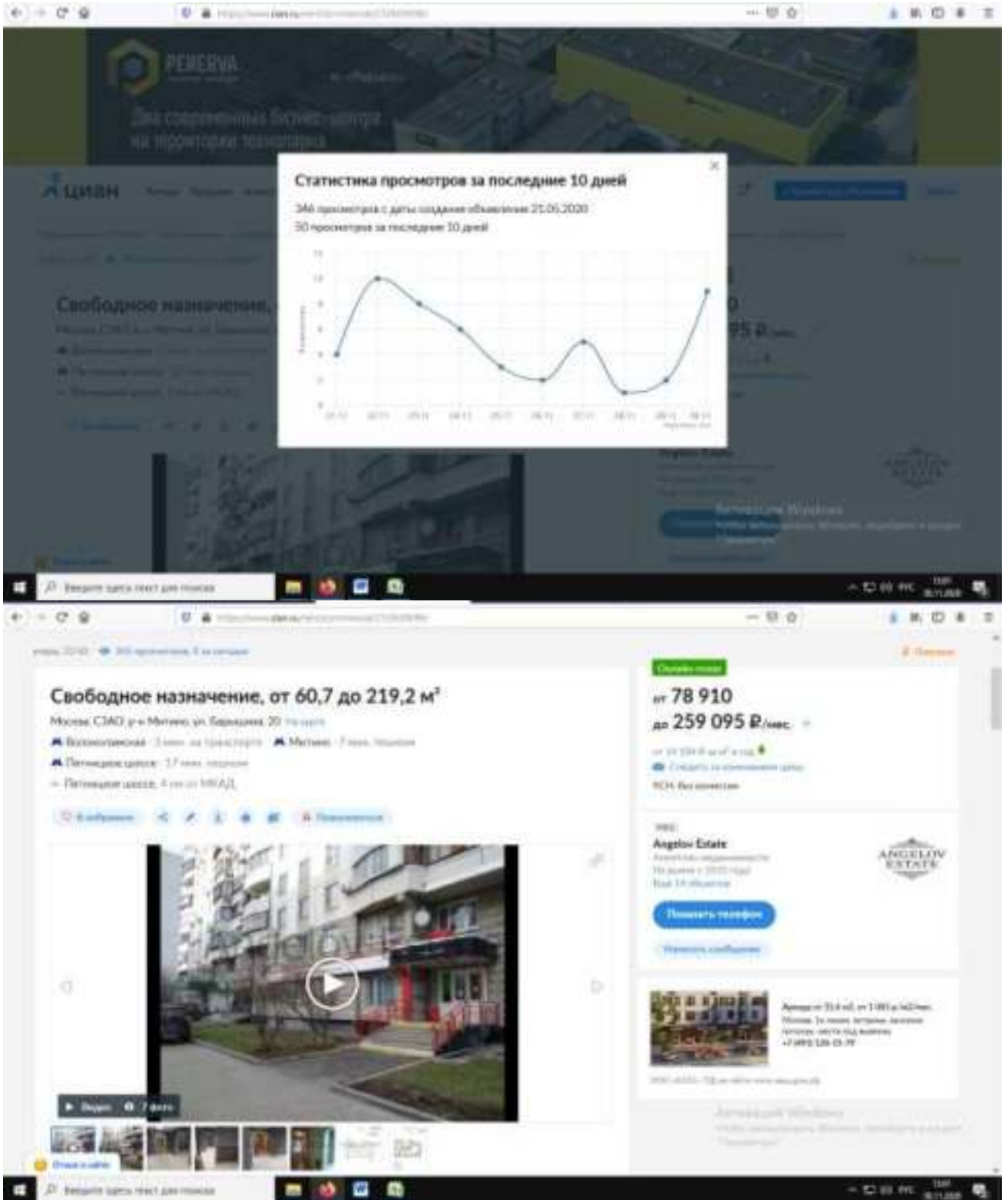
**Прямая аренда в 6-этажном доме в 15 км от МКАД**  
Площадь: 15 кв. м  
Срок аренды: от 12 мес.  
+7 995 126 55 99

**Аренда в 15 км от МКАД**  
Площадь: 15 кв. м  
Срок аренды: от 12 мес.  
+7 995 126 55 99

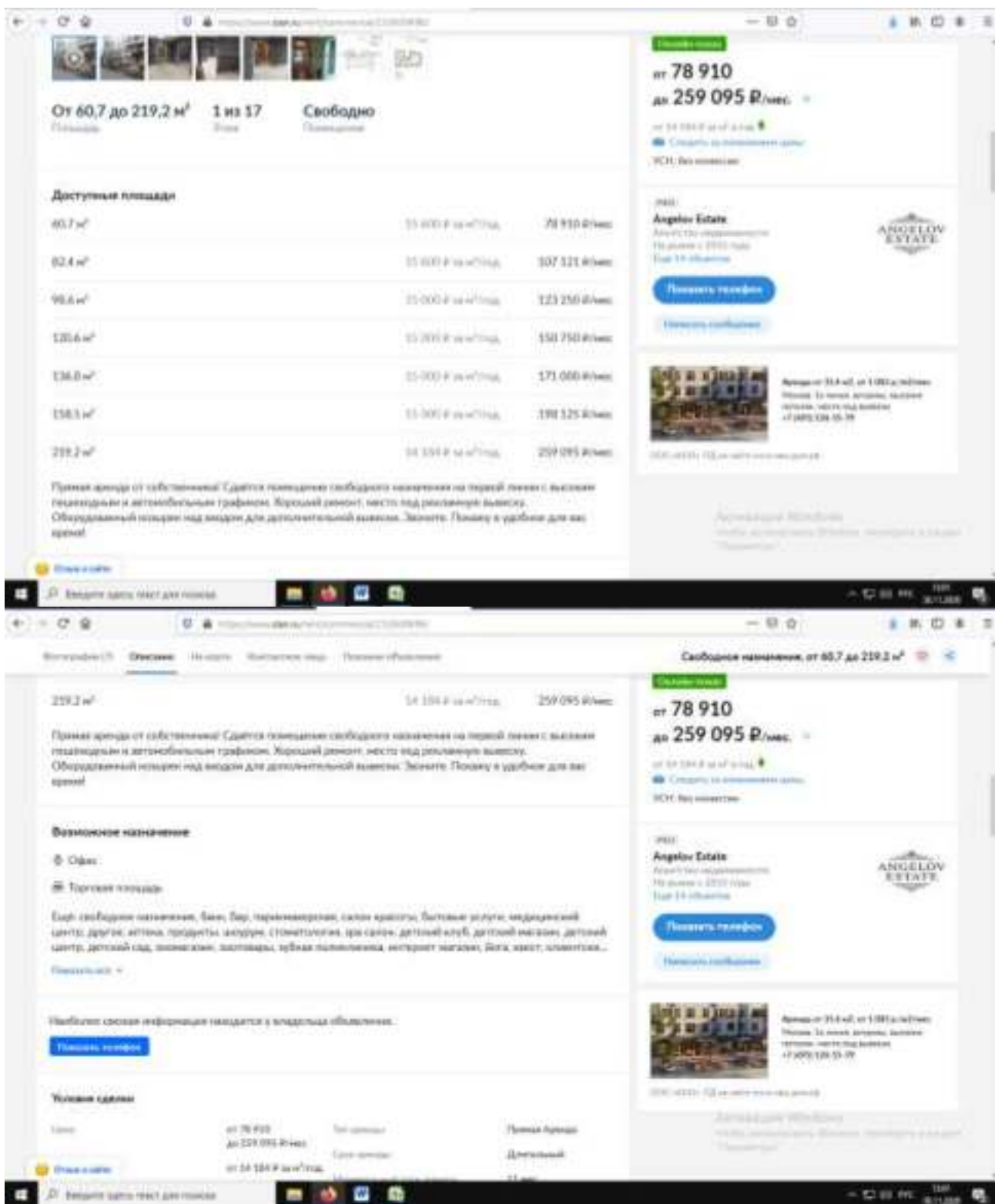


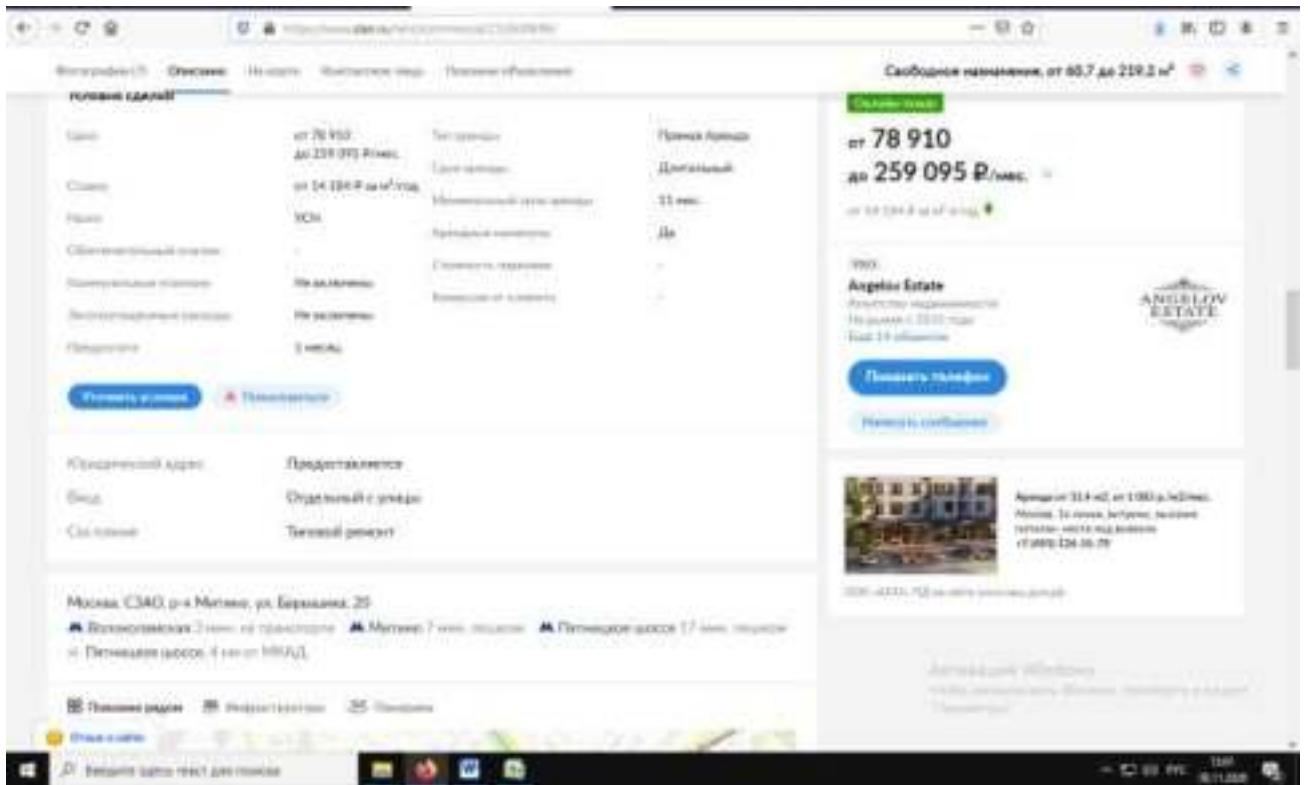


Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания  
Аналог 1

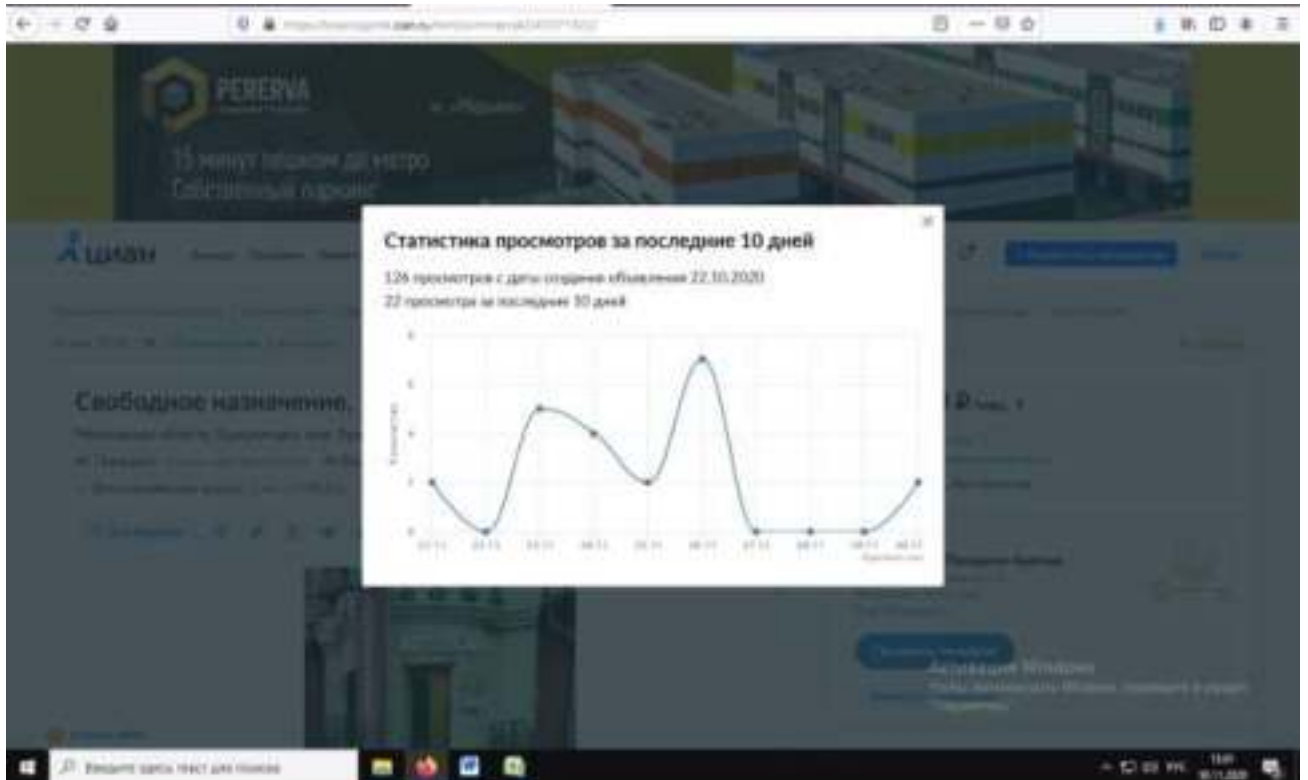


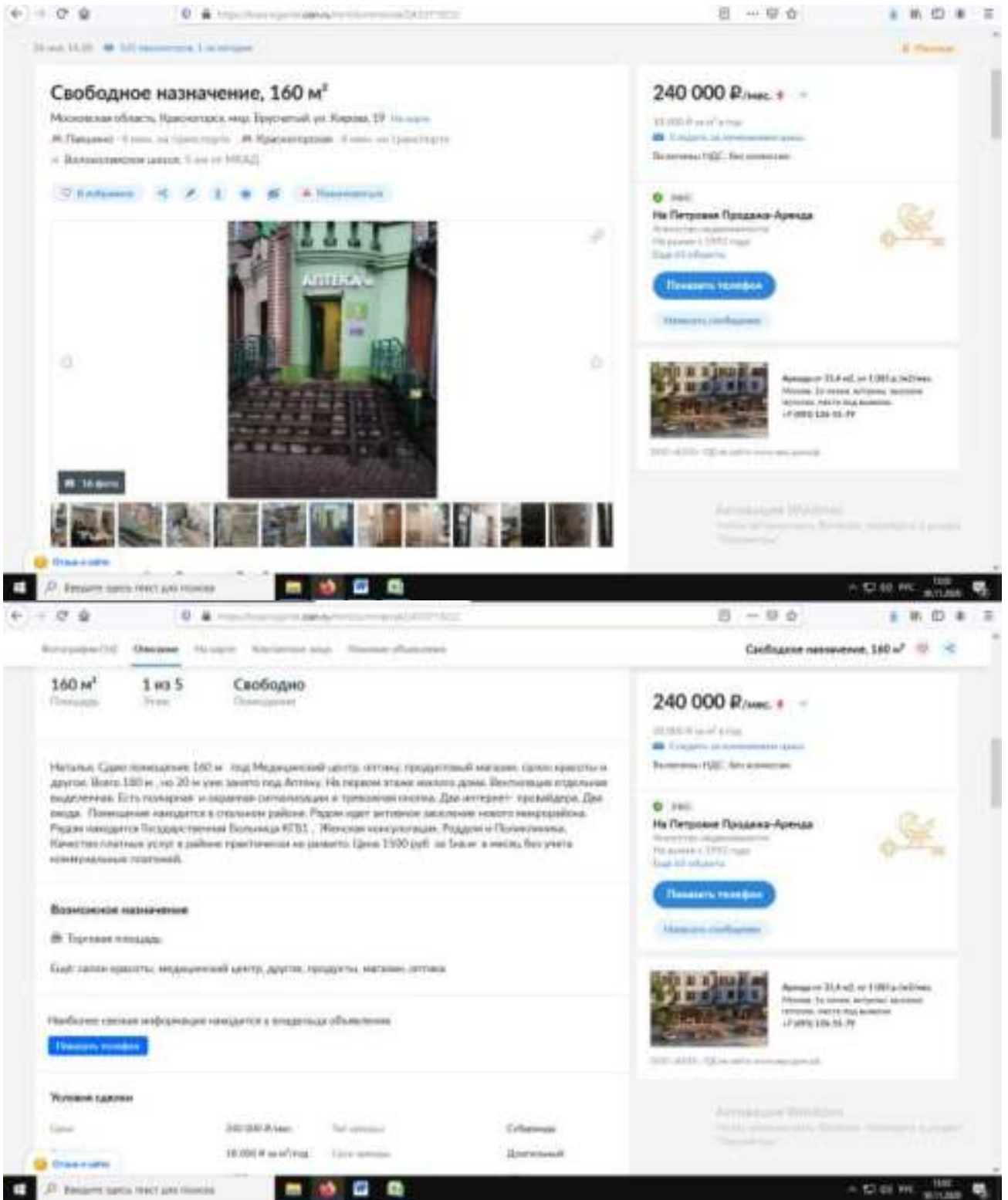


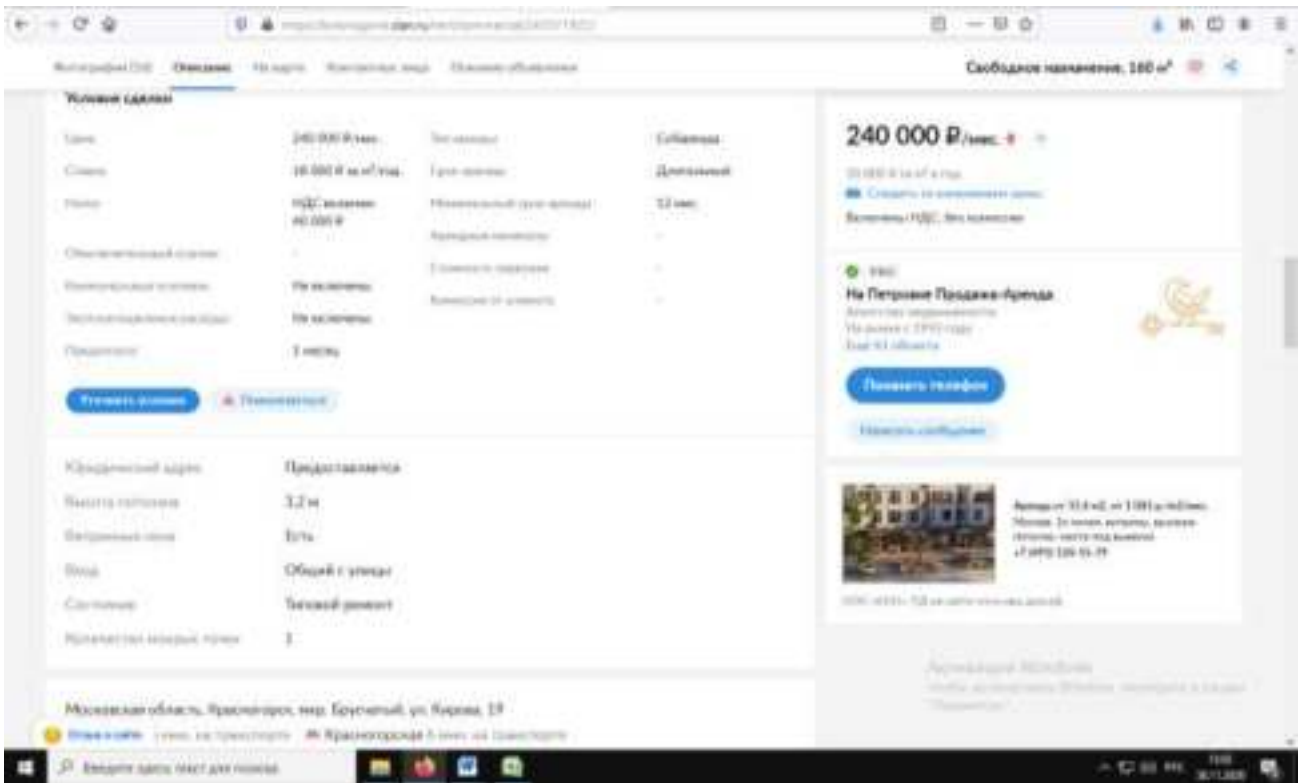




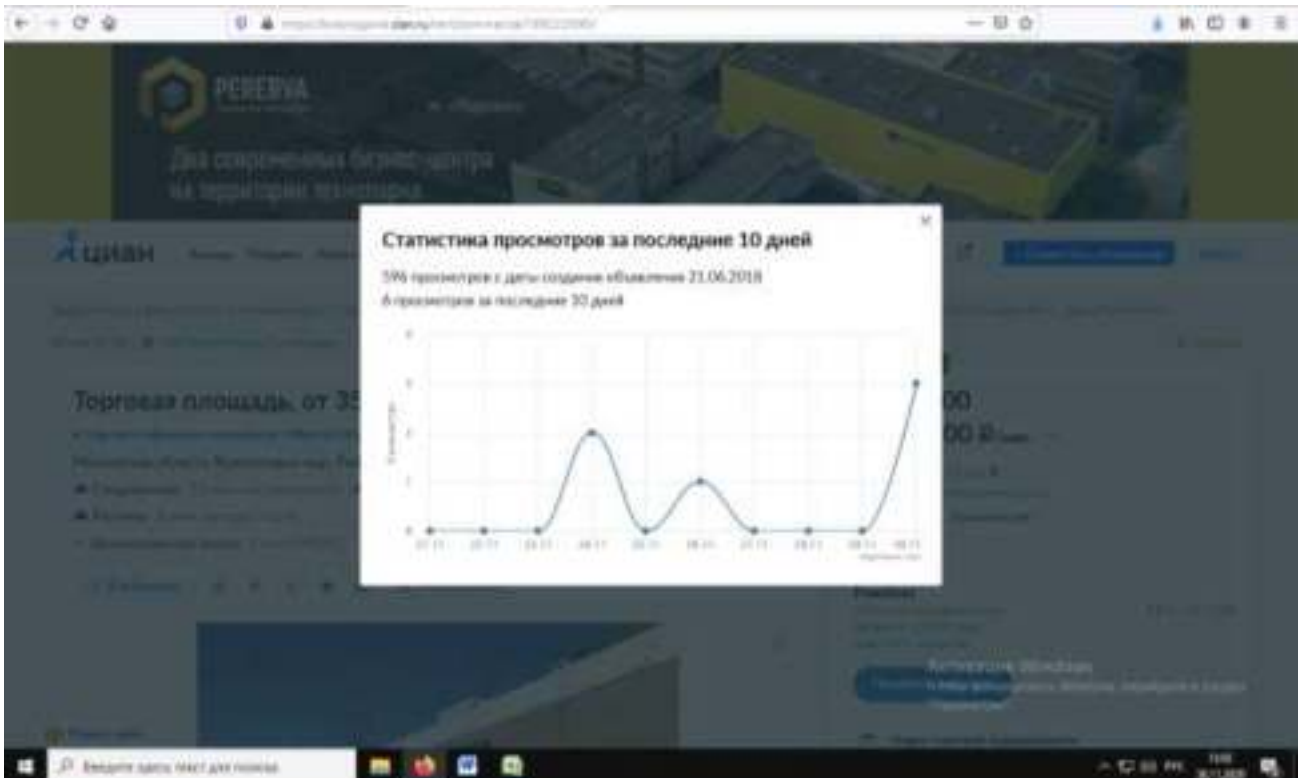
Аналог 2

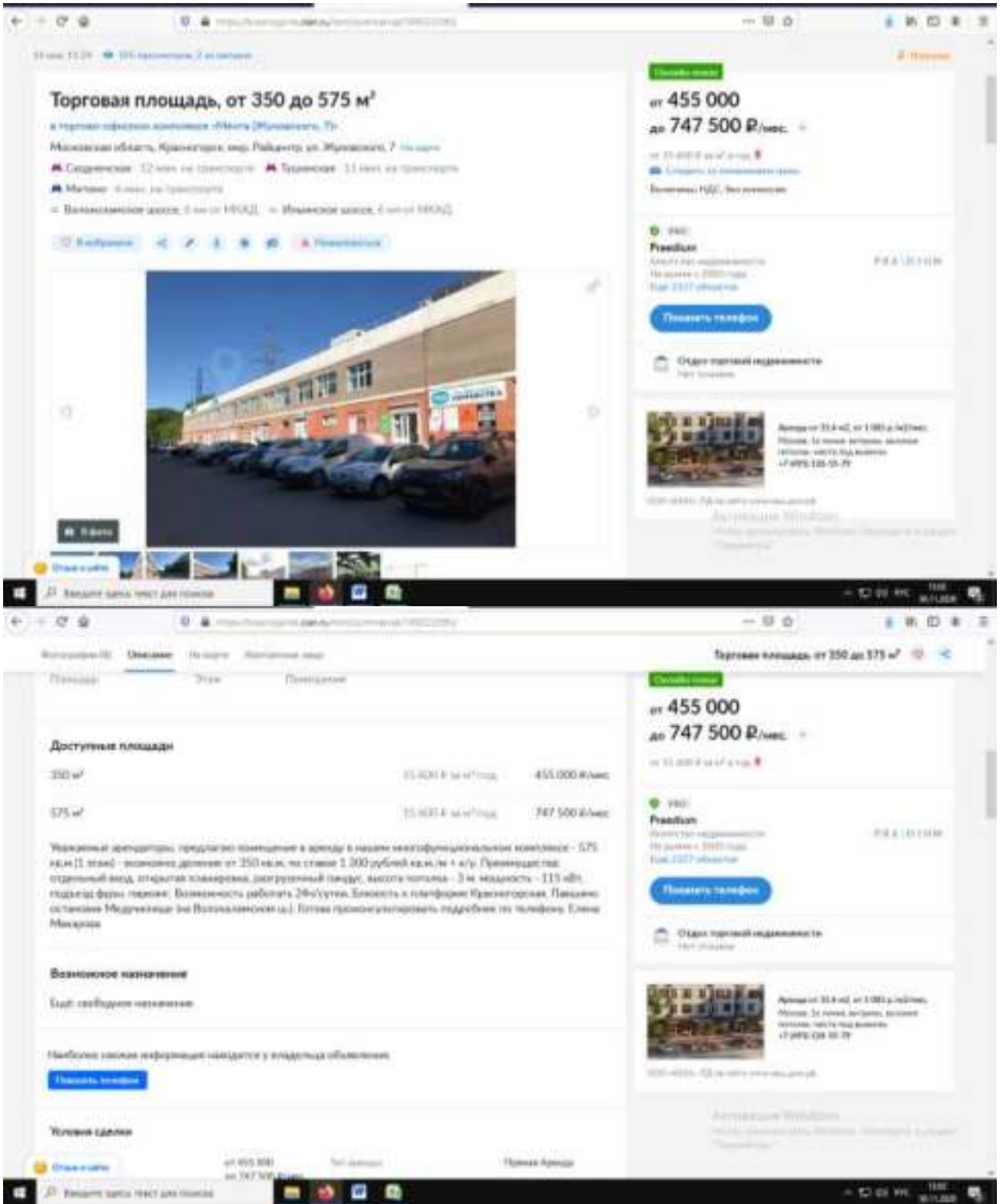






Аналог 3





Условия сделки

Цена	от 455 000 до 747 500 ₽/мес.	Тип сделки	Продажа	Цена за кв.м.	Договор
Срок	от 10 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Минимальный срок аренды	-	-
Наличие НДС	НДС включен 75 834 124 502 ₽	Классификация	Специальное	-	-
Обремененный объект	-	Состояние объекта	-	-	-
Коммунальные платежи	Не включены	Кол-во кв. метров	-	-	-
Депозитный платеж	Не включены	-	-	-	-
Срок аренды	3 месяца	-	-	-	-

[Узнать больше](#) [Пополнить](#)

Тип помещения: в торговом комплексе

Высота потолков: 3 м

Этаж: Отдельный с улицей

Состояние: Чистый ремонт

Площадь, м²: 111

Локация: Матвеево

**Почти новое**

**от 455 000 до 747 500 ₽/мес.**

от 10 400 ₽ за м²/год

[Связаться со специалистом](#)

Выгода: НДС, без комиссии

**ИЖС**

**Freemium**

Купите на аукционе


По адресу: 2000 г. Самара

Этаж: 2/2/7 этаж

[Позвонить телефону](#)

**Отдел прямой поддержки**

800-000-0000

 Адрес: 31.8 м² от 1 000 000 руб. Новая 3-х комнатная квартира, торжественное открытие! +7 495 124 51 79

800-000-0000 по всей территории России

ИЖС, 3-комнатная квартира, торжественное открытие

Позвоните

Введите свою почту для поиска

100% РРР 11/02/2025

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

Выпуск 110 • январь 2020

50

2  
Средне-  
месячные  
цены

Дата окончания периода (мес. период)	Среднемесячные цены						
	Цемент	Щебень (класс)	Песчаный класс	Песчаный класс	Песчаный класс	Песчаный класс	Песчаный класс
01.01.2004	6,04077	6,04089	6,04092	6,04095	6,04098	6,04101	6,04104
01.01.2005	6,07232	6,08096	6,08960	6,09824	6,10688	6,11552	6,12416
<b>начало 2000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000г.	1,134	1,074	1,240	1,176	1,318	1,251	1,186
2001г.	1,510	1,391	1,618	1,499	1,681	1,612	1,509
2002г.	1,788	1,662	1,906	1,789	1,972	1,901	1,797
2003г.	2,067	1,937	2,207	2,075	2,267	2,193	2,088
2004г.	2,368	2,239	2,488	2,345	2,537	2,463	2,358
2005г.	2,725	2,604	2,854	2,700	2,892	2,817	2,712
2006г.	3,027	2,906	3,156	3,000	3,192	3,117	3,012
2007г.	4,029	3,787	4,102	3,891	4,321	4,186	4,051
2008г.	4,793	4,551	4,800	4,588	5,117	4,982	4,847
2009г.	6,290	6,047	6,320	6,108	6,488	6,353	6,218
2010г.	6,674	6,431	6,660	6,448	6,827	6,692	6,557
2011г.	7,530	7,287	7,460	7,248	7,607	7,472	7,337
2012г.	8,486	8,010	8,400	7,924	8,343	7,967	7,891
2013г.	10,172	7,714	8,249	7,263	8,276	8,175	7,825
2014г.	10,308	7,758	8,642	7,503	8,581	8,404	7,910
2015г.	10,608	7,953	8,408	7,783	8,772	8,470	8,220
2016г.	10,238	8,208	8,704	8,151	8,386	8,627	8,462
2017г.	10,499	8,199	9,026	8,499	8,694	8,935	8,707
<b>2018г.</b>	<b>11,326</b>	<b>8,728</b>	<b>9,125</b>	<b>8,843</b>	<b>9,787</b>	<b>9,304</b>	<b>9,086</b>
1-й кв.	11,081	8,576	9,045	8,726	9,591	9,114	8,876
2-й кв.	11,216	8,636	9,076	8,782	9,706	9,240	8,931
3-й кв.	11,324	8,810	9,108	8,894	9,841	9,402	9,044
4-й кв.	11,326	8,939	9,206	8,969	9,923	9,509	9,105
<b>2019г.</b>	<b>11,371</b>	<b>9,074</b>	<b>9,205</b>	<b>9,019</b>	<b>9,969</b>	<b>9,576</b>	<b>9,296</b>
1-й кв.	11,418	10,021	9,238	9,081	9,254	9,987	9,518
2-й кв.	<b>11,469</b>	<b>10,138</b>	<b>9,289</b>	<b>9,187</b>	<b>9,122</b>	<b>9,786</b>	<b>9,385</b>
3-й кв.	11,432	10,300	9,400	9,051	9,266	9,432	10,002
4-й кв.	11,408	10,248	9,320	9,063	9,221	9,908	10,010
итогово	11,371	10,352	9,319	9,275	9,233	9,907	10,000
<b>4-й кв.</b>	<b>11,408</b>	<b>10,358</b>	<b>9,305</b>	<b>9,263</b>	<b>9,221</b>	<b>9,926</b>	<b>10,015</b>
<b>2020г. - прогноз</b>							
итогово	11,316	10,275	9,330	9,237	9,242	9,370	10,042
февраль	11,021	10,388	9,343	9,288	9,267	9,348	10,034
апрель	11,341	10,382	9,333	9,312	9,268	9,363	10,068

Дата окончания периода (мес. период)	Среднемесячные цены						
	Цемент	Щебень (класс)	Песчаный класс	Песчаный класс	Песчаный класс	Песчаный класс	Песчаный класс
01.01.2004	6,04099	6,04078	6,04080	6,04082	6,04084	6,04086	6,04087
01.01.2005	6,08062	6,12088	6,16088	6,20078	6,24078	6,28078	6,32078
<b>начало 2000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000г.	1,272	1,274	1,271	1,266	1,264	1,268	1,266
2001г.	1,655	1,471	1,465	1,272	1,258	1,258	1,270
2002г.	1,963	1,703	1,692	1,681	1,707	1,672	1,688
2003г.	2,303	2,054	2,054	1,889	1,845	1,908	2,311
2004г.	2,634	2,411	2,330	2,110	2,074	2,140	2,338
2005г.	3,087	2,871	2,770	2,606	2,629	2,652	2,788
2006г.	3,693	3,487	3,401	3,233	3,256	3,280	3,401
2007г.	4,110	4,366	4,889	3,904	3,791	3,934	4,888
2008г.	4,851	5,992	4,490	4,324	4,521	4,567	4,499
2009г.	6,181	6,401	6,740	6,026	6,026	6,011	6,091
2010г.	6,889	8,134	6,207	6,092	6,017	6,081	6,890
2011г.	8,491	8,307	8,098	8,239	8,014	8,086	8,399
2012г.	8,029	7,894	8,099	8,172	8,060	8,171	7,941
2013г.	7,037	8,020	8,019	8,087	8,016	7,914	8,071
2014г.	7,880	8,100	7,416	8,140	7,187	7,734	8,268
2015г.	7,094	8,287	7,999	8,047	7,560	7,734	8,482
2016г.	8,059	8,342	8,443	8,016	7,942	7,868	8,758
2017г.	8,388	8,825	8,890	8,070	8,201	8,348	10,202
<b>2018г.</b>	<b>9,080</b>	<b>10,291</b>	<b>9,473</b>	<b>9,128</b>	<b>8,604</b>	<b>8,817</b>	<b>10,887</b>
1-й кв.	8,958	10,118	9,382	8,894	8,524	8,718	10,732
2-й кв.	9,090	10,198	9,401	9,097	8,682	8,293	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,891	8,778	10,828
4-й кв.	9,214	10,308	9,586	9,289	8,688	8,423	11,082
<b>2019г.</b>	<b>9,262</b>	<b>10,364</b>	<b>9,687</b>	<b>9,296</b>	<b>8,706</b>	<b>8,476</b>	<b>11,889</b>
1-й кв.	9,303	10,442	9,696	9,367	8,788	8,811	11,148
2-й кв.	<b>9,335</b>	<b>10,542</b>	<b>9,643</b>	<b>9,419</b>	<b>8,843</b>	<b>8,653</b>	<b>11,233</b>
3-й кв.	9,462	10,618	9,712	9,547	8,957	8,756	11,380
4-й кв.	9,475	10,632	9,726	9,559	8,969	8,748	11,388
итогово	9,487	10,668	9,756	9,572	8,980	8,758	11,411
<b>4-й кв.</b>	<b>9,475</b>	<b>10,652</b>	<b>9,760</b>	<b>9,558</b>	<b>8,989</b>	<b>8,769</b>	<b>11,401</b>
<b>2020г. - прогноз</b>							
итогово	9,330	10,876	9,810	9,534	8,980	8,768	11,428
февраль	9,012	10,688	9,822	9,587	9,004	8,781	11,442
апрель	9,324	10,798	9,834	9,519	9,018	8,759	11,442

АНАЛОГ ПО СПРАВОЧНИКУ КО-ИНВЕСТА

Банки и офисы. Показатели стоимости зданий

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ														Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-1											
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / водонепроницаемые листы									
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛОМ — Кирпичные				ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Блоковые									
ПОЛЫ — Деревянные														Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
НОД.03.000.0001														до 10000				Средн.	руб. на 1 м³		9 358						
	ИЗДАНИЕ	КАНАЛ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ								
НОД.03.000.0001	373,23		2029,06	468,35	1122,97	654,97		936,71	1122,97	790,39	373,23	468,35	384,12	94,22	307,75	252,21			9338,25								
	4,98%		22,01%	5,05%	12,20%	7,20%		10,01%	12,20%	8,02%	3,95%	5,05%	4,10%	0,97%	3,28%	2,79%			100,00%								

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ														Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-7											
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные				КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / водонепроницаемые листы									
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛОМ — Рубленные / бревенчатые				ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Щитовые деревянные									
ПОЛЫ — Деревянные														Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
НОД.03.000.0002														до 10000				Средн.	руб. на 1 м³		12 724						
	ИЗДАНИЕ	КАНАЛ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ								
НОД.03.000.0002	634,1		2926,1	766,7	1272,8	1146,0		1272,8	1389,9	1146,0	501,4	892,3			433,9	326,9			12724,2								
	4,98%		21,28%	6,02%	10,00%	9,01%		10,00%	11,00%	9,01%	3,96%	7,01%			3,41%	2,57%			100,00%								

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ														Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-7											
<b>ОПИСАНИЕ:</b>														ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Щитовые деревянные				ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные									
Количество этажей: 1														В графе «особостроительные работы» — утеплительные работы				КРОВЛЯ — Сложная обрешетка из досок / дуплексное двухслойное покрытие									
ПОЛЫ — Деревянные														Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
НОД.03.000.0003														до 10000				Средн.	руб. на 1 м³		9 290						
	ИЗДАНИЕ	КАНАЛ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ	УСТАНОВИТЕЛЬ								
НОД.03.000.0003	371,63		1764,84	620,34	1021,96	929,06		929,06	1021,96	836,16	484,13	743,25			317,13	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%								

ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ										Этажность: 1/2 - Высота: м 3,8		КС-3					
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>												
Средняя высота этажа 3,8 м и подземный гараж от 1 до 2 этажей					- Офисные помещения — 80 % от общей площади ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные значения конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
№03.11.000.00.01					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Третье	руб. на 1 м³	29 734								
№03.11.000.00.02					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Третье	руб. на 1 м³	20 268								
индекс по классификатору	нагрузка	стены наружные	стены внутренние	перегородки	полы	перекрытия	подвалы	крыши	вентиляция	отопление	водоснабжение	канализация	электроснабжение	освещение			
№03.11.000.00.01	1490,3	41,0	1046,2	1193,4	2943,9	1564,6	1362,6	2962,3	2633,9	1595,7	1719,6	3976,4	2326,2	2990,7	465,3	1001,8	20714,2
	4,36%	0,14%	6,23%	4,02%	6,90%	3,26%	4,38%	8,26%	6,86%	3,32%	3,62%	13,37%	7,80%	10,04%	1,56%	3,38%	100,00%
№03.11.000.00.02	1487,3	37,1	1041,6	884,9	2850,3	862,3	631,1	1603,0	1184,9	1413,8	664,0	2406,8	1462,4	2182,4	386,1	796,2	20267,1
	2,04%	0,12%	6,09%	4,07%	14,09%	3,27%	3,23%	6,92%	5,87%	3,28%	6,89%	12,14%	2,22%	10,77%	1,89%	3,94%	100,00%

**ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ**

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ С ПОДВАЛОМ										Высота: м 4,4		КС-4			
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>										
В составе: универсам на 250 рабочих мест Парадизки, дебаркадо, административно-бытовой корпус					ПЕРЕГРУЗЧИКИ И ЛОКУТЫИ — Сборные железобетонные ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные ОДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Структура / Массив дерева / Керамическая плитка ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Системы центральные, индивидуальные ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электрооснащение										
Фундаменты — Брусобетонный / железобетонный Стены наружные с отделкой — Ложкобетонные / кирпичные Внутренние стены и перегородки — Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков															
Остальные значения конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
№03.11.000.00.03					75000		Третье	руб. на 1 м³	8 123						
индекс по классификатору	нагрузка	стены наружные	стены внутренние	перегородки	полы	перекрытия	подвалы	крыши	вентиляция	отопление	водоснабжение	канализация	электроснабжение	освещение	
№03.11.000.00.03	823,81	811,78	811,78	823,81	1246,12	731,53	802,04	872,31	243,54	823,81	552,11	413,23	344,30	76,73	8123,30
	4,07%	3,89%	3,89%	4,07%	13,06%	3,27%	70,36%	11,67%	3,02%	4,21%	5,82%	5,11%	4,24%	2,87%	100,00%

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ**







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728170835  
info@absolut.ru info@absolut.ru 4081 772810811  
www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-005025/20**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (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/strahovuye-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 ВОЗМЕЩЕНИЙ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Порядок уплаты (Самостоятельно страховой премией (перевод или перечисление платежа страховой премией) в установленный календарный Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования) и/или часть при наступлении страхового случая (при единовременной оплате) или через страховую комиссию (при оплате в рассрочку) в указанные сроки. Страховщик имеет право заставить наступить Полис в добровольном порядке или отказать в оплате суммы страховой возмещения по заявлению Страхователем убытка.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является малочисленность интересов, связанных 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки; и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение кредита имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретателям), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Генеральный директор страховой компании  
на основании Договора №022/20 от 25.01.2020г.



(Губалова Е.Ю.)

И.П.

«12» марта 2020г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 967-18-38 ИНН 770178835  
Складская, д.26, стр.4 info@absolut.ru КПП 770101001  
www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-005738/20**

**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 № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 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.absolut.ru/kontaktnaia-stranitsa-pravila-i-tarifny>.

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. Посредством платежей Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Положением срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при выплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки (действием) 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 оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц (действием) 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 оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик  
ООО «Абсолют Страхование»  
Руководитель филиала комплексного страхования на территории Московской области №4 (7/20 от 29.05.2020г.)  
  
Милорадова Т.М.  
2020

Представитель Страховщика Готалова Е.Ю.

Страхователь:  
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»  
Генеральный директор на основании Устава  
  
Светлаков В.И.  
М.П.  
«07» сентября 2020г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

от 18 сентября 2017 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 18 сентября 2020 г.

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







**ДОГОВОР № 15-01-20-1**  
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Красногорск

«15» *сентября* 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. Ванно Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ваннинском 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 Вольгастина Игоря Владимировича (пол мужской, дата рождения 10.02.1972, место рождения: город Красногорск Московской области, паспорт гражданина РФ серии 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:

#### I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, инв. № 090-024-15957, лит. 1В, 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 прав серия 50-АН № 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. Организация (обременений) не зарегистрирована, за исключением доверительного управления ООО «УК «Прагма Капитал».

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за Незаключенное 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 подлежат 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 подписаный присутствующих лиц. Акт предъявляется по требованию Арендатора.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА:

### 4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Использовать Объект по целевому назначению, определенному 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 проведения 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 возвращенным с момента подписания уполномоченным представителем 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 переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого вклада 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 Замкнутого 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 отозваться 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. ПРОЧНЕ 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 (Трих) 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 «Прага Капитал» Д.У. ЭИИФ рентным «Красногорье»**

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3в

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3в

Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в банк ГПБ(АО), г. Москва

БИК: 044525823, к/с 30101810200000000823

Генеральный директор



/Д.С. Кулик/

**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/

**АКТ**  
**приема-передачи недвижимого имущества**

Московская область  
 Красногорский район

«15» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Волынина Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества (далее именуемый «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 15-01-20-1 от «15» сентября 2020 г., Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество: **административно – хозяйственное здание**, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, инв. № 090-029-13957, литер ИБ, ИБ1, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, мар. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, условный (кадастровый) номер 50:11:0000000:69592 (далее – «Объект» или «Недвижимое имущество»).

2. Состояние Объекта соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Объекту не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

<p><i>Арендодатель:</i></p> <p>Генеральный директор</p>  <p style="text-align: center;">Д.С. Кулик</p>	<p><i>Арендатор:</i></p> <p>Генеральный директор</p>  <p style="text-align: center;">И.В. Волынин</p>
---	---

**Договор  
передачи прав и обязанностей по договору аренды**

г. Красногорск

«01» марта 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кирида 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 Зеленикиной Дианы Александровны (26.10.1980 года рождения, место рождения г. Красногорск Московской области, пол-женский, паспорт гражданина РФ серии 46 12 944768, выдан 29.01.2013 года ТП №1 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КРАСНОГОРСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ, код подразделения: 500-059, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Ярославская дом 7, бл/сек 2), действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Детский Клуб Кленово»**, (зарегистрировано 24.01.2019 г. ОГРН 1195053007599, , ИНН 5024192276, что подтверждается свидетельством выд. 24.01.2019 г. ИФНС по г. Красногорску Московской обл.; место нахождения: 143444, Московская обл., г. Красногорск, микрорайон Опалиха, ул. Ярославская, д. 7 блоксекция 2), в лице генерального директора Климанова Александра Владимировича (29.04.1956 года рождения, место рождения г. Красногорск Московской области, пол-мужской, паспорт гражданина РФ серии 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, и 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 «Кирида 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 «Кирида 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.№ 090:029-15938, 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 эксплуатации помещений под детский досуговый центр, детский сад.

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

Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года зарегистрирован в Едином государственном реестре прав за N 50:11:0000000:61863-50/011/2017-1 от «31» мая 2017 г.

2. Права и обязанности по Договору аренды возникли у Арендатора на основании договора аренды нежилого помещения от «26» апреля 2012 года между ООО «УК «Кленово» и ООО «Киприда Лэнд», Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд реитный «Красногорск» 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, и 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, и 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  
«Кирида Лид»**

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

Генеральный директор



Зеленукина 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 Оналеха,  
ул. Ярославская, д. 7 блоксекция 2  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810840000056211  
ПАО «Сбербанк» г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор



Климанов А.В.

«Арендатор»

*Handwritten signature*

«Новый Арендатор»

*Handwritten signature*





**АКТ**  
**приемки – передачи нежилого помещения**

Московская область

«11» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Киприда Лэнд», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Зеленой Дины 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 «Призма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Призма 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 - этаж (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 - этаж (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	<b>Всего: 168,6</b>	

2. По передаче вышеуказанного имущества **Стороны** претензий друг к другу не имеют.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения от 26 апреля 2012 г., составлен в 3 (Трех) экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

#### АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Арендатор»  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«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.

Зеленукина Д.А.

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

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

Генеральный директор



М.П.

Климанов А.В.

«Арендатор»

*Handwritten signature*

«Новый Арендатор»

*Handwritten signature*