



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

**Отчет №ЗН - 01/06-21
Об оценке
справедливой
стоимости объектов
недвижимости**

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

**Дата оценки:
11 июня 2021 года
Дата составления отчета:
11 июня 2021 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

11 июня 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №837 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 июня 2021 г.

✓ Объект оценки представляет собой:

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

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

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

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

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

Согласно договору аренды нежилого помещения №08-12-20-1 от 15 декабря 2020 года, обязанностью арендатора является содержание помещения в надлежащем виде, внесение арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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 №837 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года</p>
Дата оценки	<p>11 июня 2021 года</p>
Период проведения оценки	<p>11 июня 2021 года</p>
Дата составления отчета	<p>11 июня 2021 года</p>
Сравнительный подход:	<p>64 916 142,18 рублей</p>
Доходный подход:	<p>80 561 666,47 рублей</p>
Затратный подход:	<p>75 630 518,37 рублей</p>
Справедливая стоимость объекта оценки	<p>73 702 775,67 рублей</p>

Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС:	73 700 000 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным, затратным подходом.

Заявление о соответствии

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

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

В. И

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

73 700 000

(Семьдесят три миллиона семьсот тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

Наименование	Значение, руб.
Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	35 250 000
Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	38 450 000
Итого	73 700 000

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
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	81
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	98
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	119
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	121
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	122

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №837 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 июня 2021 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: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

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

○ Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

○ мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

○ результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

○ события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность

соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объемами, 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 №08-12-20-1 от 15 декабря 2020 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1 Характеристика Административно – хозяйственное здание

Кадастровый номер	50:11:0000000:69592
Площадь кв.м.	676,7
Этаж, помещения (комнаты)	Этаж 1
Кадастровая стоимость, руб.	8 044 853,21
Адрес местоположения	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1
Площадь общая, м2, в т. ч	676,7
Строительный объем, куб.м	2 436,12 м3
Материал стен	Кирпичные, металлические
Перекрытие	ж/бетонные, металлические
Полы	плиточные, рулонные, бетонные
Проемы	Окна 2-ые створные, двери- металлические, филленчатые
Отделка	Стены оштукатуренные, окрашены
Этажность	1
Год постройки	-
Наличие подвала	нет
Высота этажа, м	2,8
Наличие парковки	Парковка наземная
Внутренние санитарно- технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Доверительное управление №50-50-11/082/2014-276 от 19 июня 2014 года
Физическое состояние объекта	Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.72 таблица №9 настоящего отчета) физический износ составляет:20,36%
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, филленчатые
Отделка	Стены оштукатуренные, окрашены
Этажность	1
Год постройки	-
Наличие подвала	нет
Высота этажа, м	4
Наличие парковки	Парковка наземная
Внутренние санитарно- технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Доверительное управление №50-50-11/082/2014-277 от 19 июня 2014 года
Физическое состояние объекта	Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.80- таблица №16 настоящего отчета) физический износ составляет:23,89%
Конструктивный класс	1
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не установлено.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещения используются в качестве торговых
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости объекта не

	представлены. Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Определение класса здания¹

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

Таблица Определение класса здания Административно – хозяйственное здание

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

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

<i>зарезервированная парковка)</i>	надземная парковка	парковка		
<i>Соотношение парковочных мест и арендуемой площади</i>	1 место на 100 кв.м.	-	-	-
<i>Система кондиционирования и вентиляции</i>	2,4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях	Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы кондиционирования	Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция(отсутствие)
<i>Подвесные потолки</i>	Есть	Может не быть		
<i>Фальшопы</i>	Есть	Может не быть		
<i>Системы безопасности</i>	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	Живая охрана	Живая охрана	Живая охрана
<i>Система электроснабжения</i>	Здание питается по 1-ой категории надежности	Здание питается по 2-ой категории надежности	Общая	
<i>Система бесперебойного питания</i>	Поддерживает все системы здания	Может не быть		
<i>Отделка общих площадей</i>	Высококачественная	Функциональная (евроотделка)	Разная	
<i>Лифты</i>	Более 2	2	1	Может не быть
<i>Слаботочные системы</i>	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны	Телефон , Интернет,	Телефон,

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

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

Классу «А» соответствует 4 параметра;

Классу «В» соответствует 18 параметров

Классу «С» соответствует 6 параметров

Классу «D» соответствует 3 параметров

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

Определение класса здания¹

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

Таблица Определение класса здания Торгово – бытового здания

<i>Характеристика</i>	<i>Класс А</i>	<i>Класс В</i>	<i>Класс С</i>	<i>Класс D</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	КС-,3,1КС-5,КС-6	КС-1,КС-3,1,КС-4, КС-5,КС-6	КС-1,КС-2,КС-7,КС-6	КС-1,КС-2,КС-4 КС-5,КС-6, КС-7
<i>Расположение</i>	Центр, рядом с центром, деловой центр	Рядом с центром ,в деловом центре	-	-
<i>Вид строительства</i>	После 90-х гг.	После 90-хх гг или полная реконструкция	Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание	Здание, требующее полной реконструкции
<i>Проект</i>	Индивидуальный	Серийный		
<i>Управление зданием</i>	Международный стандарт	Выполняется владельцами или силами арендаторов	Выполняется владельцами	Выполняется владельцами
<i>Планировочное решение</i>	Современное		Функциональное, старое	Старое, не функциональное
<i>Юридическая документация</i>	Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание			
<i>Организация питания</i>	Ресторан, кафе. Возможность организации миникухонь в	Возможность организации миникухонь	-	-

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

	каждом помещении			
<i>Реклама</i>	<i>Есть</i>	-	-	-
<i>Полы</i>	<i>Возможен Фальшоп</i>	-	-	-
<i>Расстояние от пола до подвесного потолка</i>	Не менее 2,8 м.		Не менее 2,6 м.	-
<i>Расстояние между колоннами</i>	Не менее 6 м	Может быть менее 6 м		
<i>Парковка (зарезервированная парковка)</i>	Подземная/надземная парковка	Наземная парковка	-	-
<i>Соотношение парковочных мест и арендуемой площади</i>	1 место на 100 кв.м.	-	-	-
<i>Система кондиционирования и вентиляции</i>	2,4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях	Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы кондиционирования	Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция(отсутствие)
<i>Подвесные потолки</i>	Есть	Может не быть		
<i>Фальшопы</i>	Есть	Может не быть		
<i>Системы безопасности</i>	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана(пропускной режим)	Живая охрана	Живая охрана	Живая охрана
<i>Система электроснабжения</i>	Здание питается по 1-ой категории надежности	Здание питается по 2-ой категории надежности	Общая	
<i>Система бесперебойного питания</i>	Поддерживает все системы здания	Может не быть		
<i>Отделка общих площадей</i>	Высококачественная	Функциональная (евроотделка)	Разная	

<i>Лифты</i>	Более 2	2	1	Может не быть
<i>Слаботочные системы</i>	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны	Телефон , Интернет,	Телефон,
<i>Услуги ресепшн</i>	Услуги центрального ресепшн	Может не быть		
<i>Дополнительные отличительные элементы</i>	Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы	Улучшенное благоустройство территории	Может не быть	

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

Классу «А» соответствует 4 параметра;

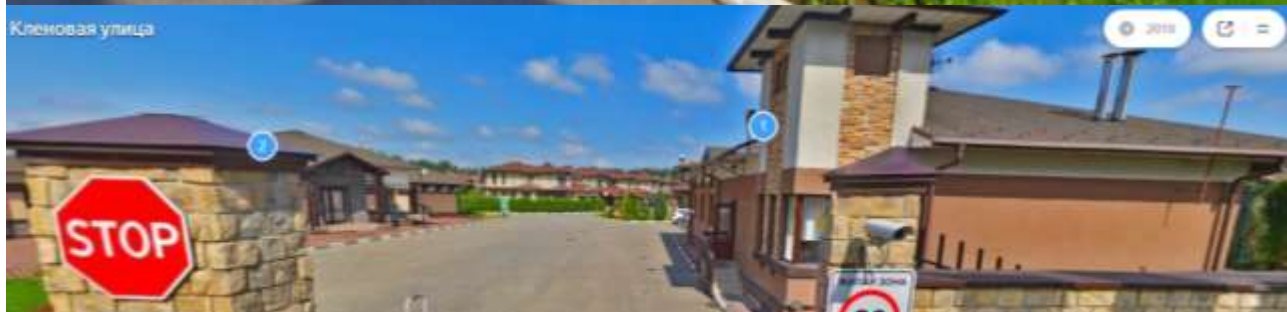
Классу «В» соответствует 18 параметров

Классу «С» соответствует 6 параметров

Классу «D» соответствует 3 параметров

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

Фотография зданий



Анализ местоположения



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

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

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

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

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

Церковь Елисаветы Феодоровны около платформы Опáлиха

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

В августе 2008 года в Опáлихе началось строительство жилья высокой этажности. На Аннинской улице строится десятисекционный 24-этажный жилой комплекс «Изумрудные холмы», где будут проживать несколько тысяч новых жителей[2]. В дальнейшем по соседству планируется строительство других высотных зданий, застройщик из Санкт-Петербурга «ЛенСпецСМУ» планирует возвести на участке около 1 млн м² жилья[3]. Реклама новостройки

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

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

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

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

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

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

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

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

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Апрель 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

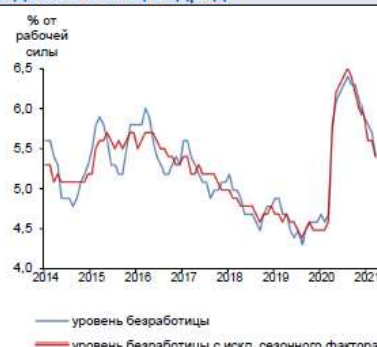
В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец

февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	Июл21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	Июл20	Июл20	Июл20	Июл20	2019
<i>Экономическая деятельность</i>										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-6,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	-3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-6,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-6,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,6	-9,0	1,9	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	0,8	12,2	0,2	0,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кожи и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-8,2	-3,7	5,8	1,8
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	-3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	8,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	0,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	74,6	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,8
SA	5,8	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

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

О динамике промышленного производства. Май 2021 года

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г (после 2,3% в марте 2021 года¹). Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности² в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%.

Драйвером роста промышленного производства остаются **обрабатывающие отрасли** (14,2% к апрелю 2020 г., 5,4% к апрелю 2019 г.). Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4% (к апрелю 2019 года). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7% (в том числе в фармацевтическом производстве – на 14,0%), в пищевой промышленности – на 7,7% (в том числе в производстве пищевых продуктов – на 8,9%), в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%.

В **добыче полезных ископаемых** сохраняется спад относительно 2019 г. (-2,9% в апреле к апрелю 2019 г.), однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля (рост на 2,6% к апрелю 2019 года) и добыча металлических руд (+2,8%).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.21	кв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,5*	11,3*	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,4*	-8,1*	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,6*	1,5*	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	2,5*	2,3*	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,4	-1,7*	3,1*	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	0,8*	2,5*	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.											
пищевые продукты	4,9	-0,8*	0,9*	-2,0	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	4,2	8,8*	8,5*	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	22,0	7,0*	15,0*	-2,1	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	45,2	8,8*	12,2*	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.											
текстильные изделия	25,3	15,4*	13,2*	20,1	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	49,4	9,2*	14,8*	5,9	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	71,7	-5,0*	2,8*	-8,2	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	16,6	3,3*	5,8*	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	29,0	4,8*	8,3*	-0,2	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	12,3	4,2*	5,5*	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,7	-3,6*	0,3*	6,8	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,0*	-3,7*	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.21	кв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	10,5	12,2*	8,4*	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	7,7	6,7*	5,4*	5,0	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	40,7*	18,8*	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	29,7	10,3*	11,5*	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,2*	3,3*	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	10,8	-4,1*	-3,5*	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.											
металлургия	1,1	-3,0*	-1,9*	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	40,7	-7,3*	-8,5*	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	59,5	13,9*	28,9*	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	45,0	10,3*	18,1*	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	40,3	7,4*	14,5*	4,7	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	42,7	7,2*	13,6*	10,6	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	155,6	16,4*	27,1*	11,5	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	20,7*	50,4*	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	39,6	9,5*	18,1*	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.											
мебель	91,6	22,6*	31,1*	16,2	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	71,6	16,3*	21,1*	21,2	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	23,0	5,5*	14,8*	5,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 4 июня.

Картина инфляции. Май 2021 года

В апреле 2021 г. годовая инфляция замедлилась до 5,5% г/г (5,8% г/г в марте), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Апрель 2021 года»).

В ежемесячном выражении инфляция замедлилась до 0,58% м/м (после 0,66% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 0,49% м/м SA1 (0,52% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесла динамика цен в сфере услуг, где рост цен замедлился до 0,2% м/м после роста с темпом 0,4% м/м предшествующие 4 месяца (с исключением сезонного фактора – 0,27% м/м SA с 0,37% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказала дефляция на услуги воздушного транспорта и зарубежного туризма (так, снизились цены на поездки в ОАЭ).

Вместе с тем давление на инфляцию в данном сегменте продолжил оказывать повышенный рост цен на услуги внутреннего туризма в условиях высокого спроса (в том числе из-за введения ограничений на перелеты в Турцию). Также в отчетном месяце фиксировалось ускорение роста цен на медицинские услуги, услуги образования, услуги железнодорожного транспорта.

В товарном сегменте замедление инфляции было менее выраженным. На продовольственные товары в апреле рост цен сохранился практически на уровне марта – 0,75% м/м после 0,82% м/м соответственно (с исключением сезонного фактора – 0,48% м/м SA после 0,49% м/м SA месяцем ранее).

Возобновление роста цен на плодоовощную продукцию (преимущественно за счет замедления дефляции на огурцы и помидоры) внесло основной вклад в сохранение продовольственной инфляции на повышенном уровне.

Вместе с тем на прочие овощи темпы роста цен начали снижаться (картофель, морковь, лук).

Инфляция в секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в отчетном месяце, наоборот, значительно замедлилась при снижении темпов роста цен на мясопродукты (в том числе на куриное мясо), молоко и молочную продукцию, муку и алкогольные напитки. При этом на отдельные социально-значимые товары рост цен сохранился на повышенном уровне (яйца, крупа гречневая и хлеб).

Рост цен на сахар и подсолнечное масло в отчетном месяце продолжился (1,9% и 1,4% м/м после 2,1% и 1,2% м/м соответственно). На динамику цен на данные товары продолжает оказывать влияние рост мировых цен, усиленный ослаблением рубля. Так, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН, в апреле рост цен на растительные масла продолжился, вместе с тем темпы снизились, а на сахар рост цен практически полностью компенсировал предшествующее снижение.

На непродовольственные товары рост цен также несколько замедлился до 0,66% м/м после 0,72% м/м в марте (с исключением сезонного фактора рост цен сохранился на уровне прошлого месяца – 0,67% м/м SA).

Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на бензин (до 0,5% м/м) после повышенного прироста в предшествующие три месяца (0,9-1,1% м/м).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина сохранился повышенный рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию; возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы, средства связи. Также давление на общую динамику цен в подгруппе продолжил оказывать ускорившийся рост цен на строительные материалы.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции

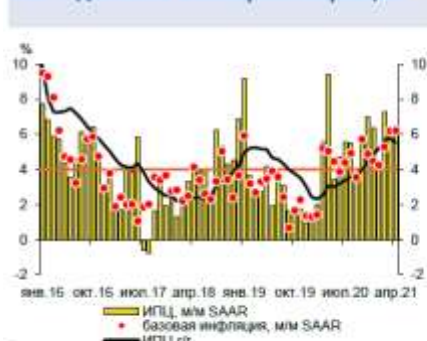


Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении

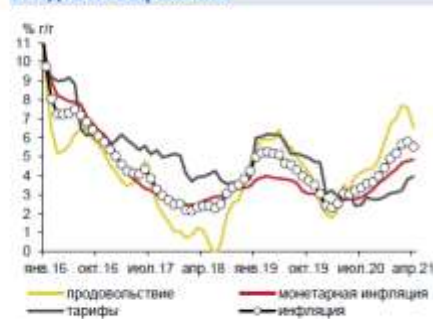


Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,6	0,4	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,8	1,2	1,0	1,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,8	0,3	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,8	0,6	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,7	0,6	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2021 ГОДА**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	114,1	x
январь-март 2021 года в % к январю-марту 2020 года	112,8	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	3699631,5	103,2 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		

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

² Оперативные данные.

³ Темп роста в фактических ценах.

собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	2067,8	75,5 ³
обрабатывающие производства	715143,2	116,4 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	104266,9	118,3 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	20361,2	105,3 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	81,0	104,8
молоко, тыс. тонн	177,8	102,7
яйца, миллионов штук	35,0	110,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	100,7	x
март 2021 года в % к марту 2020 года	105,8	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2021 года, рублей ²	56126,5	103,7
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	98,4	x
за январь-февраль 2021 года	56586,6	104,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2021 года, рублей ²	62827,8	105,1
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	98,4	x
за январь-февраль 2021 года	63353,5	105,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2021 года, рублей	4879,44	102,6 ¹
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2021 года, человек	103309	87,2 ¹
Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2021 года, в процентах	2,5	x
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за март 2021 года, миллионов пассажиро-километров ²	612,1	119,6
март 2021 года в % к февралю 2021 года	108,6	x
январь-март 2021 года	1622,4	98,8
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	91197,4	2 101,0 ³
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2021 года, тысяч рублей	83482	3 108,1 ¹
4 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		5
6 за январь-март 2021 года	707542,3	102,1 ³
7 за март 2021 года	254717,2	113,1 ^{1,3}
Оборот оптовой торговли в организациях		

¹ К предыдущему месяцу.

² Оперативные данные.

³ В сопоставимых ценах.

всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²			
8	за январь-март 2021 года	1919470,7	106,8 ³
9	за март 2021 года	760003,6	120,9 ^{1,3}
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2021 года ²			
миллионов рублей		233114,4	101,3 ^{1,3}
уровень запасов, дней торговли		48	102,1 ¹
10	Оборот общественного питания, миллионов рублей ¹	27816,4	86,8 ²
11	Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ¹		
12	за январь-март 2021 года	134777,1	99,0 ²
13	за март 2021 года	45999,0	102,3 ^{2,3}
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁴		1947,0	119,7

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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.

¹ Оперативные данные.

² В сопоставимых ценах.

³ К предыдущему месяцу.

⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

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

Экономическая зона МР	Количество объектов в выборке					Аренда				
	Продажа				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	213	313	372	161	1 059	380	401	391	364	1 536
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	181	308	277	255	1 021	341	359	330	382	1 412
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	167	289	168	302	926	281	365	231	375	1 252
за пределами БМК (А-108)	95	153	85	141	474	140	195	114	153	602
Итого:	656	1 063	902	859	3 480	1 142	1 320	1 066	1 274	4 802

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)										
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	76 000	113 200	100 000	36 200	10 300	18 500	13 200	5 500
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	79 700	100 200	84 000	44 500	9 300	15 900	11 900	5 300
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	70 100	119 200	86 600	39 900	9 700	19 100	12 300	5 000
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	74 200	130 900	115 300	43 100	11 400	19 400	13 100	5 100
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	87 100	132 800	108 300	42 800	10 700	22 200	13 800	5 400
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Опиново	100 800	150 100	126 000	45 900	12 500	20 900	15 700	5 500
	Запад	г. Красногорск; г. Москва (р-н Истрин)	86 600	133 700	123 900	48 500	13 400	19 300	14 600	5 400
Северо-запад	г. Химки; г. Москва	98 400	125 700	108 100	40 200	11 600	18 800	13 800	5 200	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафонки; д. Глазово	54 900	92 800	69 000	31 900	8 300	14 300	9 800	4 400
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	46 900	74 100	64 700	27 600	8 400	13 700	8 700	3 800
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Мошня	46 200	66 900	55 900	26 800	8 100	10 500	9 500	3 500
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	59 000	77 800	73 900	34 500	8 300	13 100	10 100	3 300

www.pfgroup.ru

11

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	63 900	95 700	83 600	37 200	9 000	15 500	11 900	4 200
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	58 300	92 900	74 900	40 900	9 800	15 500	11 900	4 500
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Деловск	53 000	80 100	61 200	36 800	8 400	13 800	9 800	4 300
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	83 800	105 600	96 200	37 100	10 500	15 800	12 900	4 900
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома	47 300	57 600	52 500	24 500	7 400	9 900	8 100	2 800
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	41 600	57 500	50 000	22 300	7 800	12 800	8 600	2 900
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	27 500	53 300	45 500	12 300	6 900	10 500	7 000	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт Белоозерский; г. Егорьевск	38 900	51 000	48 300	14 600	6 000	10 200	9 300	2 100
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	42 500	65 000	57 100	18 400	7 900	10 200	8 800	2 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Гучково	43 200	66 000	56 000	21 600	8 800	12 300	9 300	2 900
	Запад	г. Истра; г. Руза	36 500	71 100	53 400	20 500	8 100	11 200	9 500	3 000
Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	46 100	68 800	60 600	17 400	8 000	11 200	9 400	2 900	
за пределами БМК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом	42 000	54 300	49 300	17 200	5 900	9 000	7 600	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль	24 700	44 600	40 400	10 800	5 200	8 700	6 500	1 400
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы	40 400	54 700	49 000	14 500	6 600	11 200	8 700	2 200
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	31 900	56 400	52 400	12 300	7 900	9 900	8 500	2 200
	Юго-запад	г. Можайск; г. Верей	26 600	47 000	36 000	15 800	7 400	9 300	8 200	2 700
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	24 800	35 300	31 500	12 600	6 700	7 900	6 900	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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	84 100	11 100	7,58
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 300	8 900	6,55
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 500	7 600	5,33
	за пределами МБК (А-108)	31 700	6 600	4,80
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 700	19 300	6,51
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	85 700	14 000	6,12
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	61 300	11 000	5,57
	за пределами МБК (А-108)	48 700	9 300	5,24
ПСН	до ≈10 км от МКАД	106 500	13 600	7,83
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	72 400	10 600	6,83
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	52 900	8 800	6,01
	за пределами МБК (А-108)	43 100	7 700	5,60
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 600	5 300	8,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 100	8,32
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 000	2 600	7,31
	за пределами МБК (А-108)	13 900	2 200	6,32

Таблица 6

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; 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. Олино
	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. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д. Агафонки; д. Глазово
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
	Юг	г. Домодево; г. Подольск; г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицино
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода; пгт Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Липно-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
	Запад	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	
за пределами МБК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шагура; г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск; г. Веряя
	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	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	39 300	120 000	76 000	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000	19 000	79 300	36 200
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	123 100	79 700	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	до ≈12 км	31 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	120 000	74 200	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300	21 100	83 100	43 100
	Юг	до ≈10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300	16 700	80 000	42 800
	Юго-запад	до ≈15 км	53 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000	19 700	87 500	45 900
	Запад	до ≈10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 500
	Северо-запад	до ≈15 км	40 000	152 900	98 400	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100	20 000	84 800	40 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	29 800	79 700	54 900	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	31 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	46 900	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	13 800	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	23 000	88 700	59 000	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900	13 800	73 400	34 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	16 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600	10 600	69 500	37 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 700	93 300	58 300	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900	11 800	81 200	40 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	25 700	97 500	53 000	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	14 200	73 700	36 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 800	126 400	83 800	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200	17 600	66 000	37 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	18 900	90 900	47 300	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500	6 800	51 900	24 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	13 600	70 000	41 600	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000	4 500	61 800	22 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 100	65 000	27 500	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500	3 100	35 200	12 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	13 800	76 300	38 900	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300	4 000	43 600	14 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	14 800	69 700	42 500	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100	4 300	46 700	18 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 400	76 600	43 200	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000	6 500	56 800	21 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	70 000	36 500	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400	5 200	45 600	20 500
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	13 900	84 100	46 100	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600	3 000	45 100	17 400
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 200	80 500	42 000	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300	4 800	39 200	17 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за пределами МБК (А-108)	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	10 000	50 000	24 700	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400	3 000	25 000	10 800
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	13 400	77 700	40 400	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000	1 900	43 400	14 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 400	84 000	31 900	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400	2 300	41 900	12 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 600	45 000	26 600	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000	3 500	25 100	15 800
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 000	57 300	24 800	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500	1 900	43 200	12 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 8

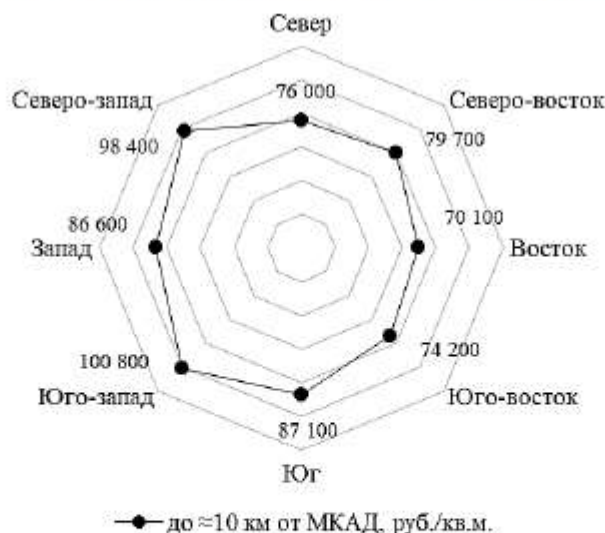
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	39 300	120 000	76 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	32 100	123 100	79 700	г.Мытищи, г.Королев; г.Юбилейный
Восток	31 900	110 000	70 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	34 700	120 000	74 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	31 500	140 700	87 100	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	53 100	150 000	100 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	45 500	143 400	86 600	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	40 000	152 900	98 400	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	38 500	132 500	84 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 1

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 70 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 100 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 84 100 руб./кв.м.

Таблица 9
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	29 800	79 700	54 900	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	20 700	75 000	46 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	13 800	80 300	46 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	23 000	88 700	59 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	16 900	103 900	63 900	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 700	93 300	58 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	25 700	97 500	53 000	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	26 800	126 400	83 800	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	22 700	93 100	58 300	-

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 **46 200 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **83 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **58 300 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	18 900	90 900	47 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	13 600	70 000	41 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	11 100	65 000	27 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	13 800	76 300	38 900	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	14 800	69 700	42 500	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 400	76 600	43 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	70 000	36 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	13 900	84 100	46 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	15 100	75 300	40 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 3
Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

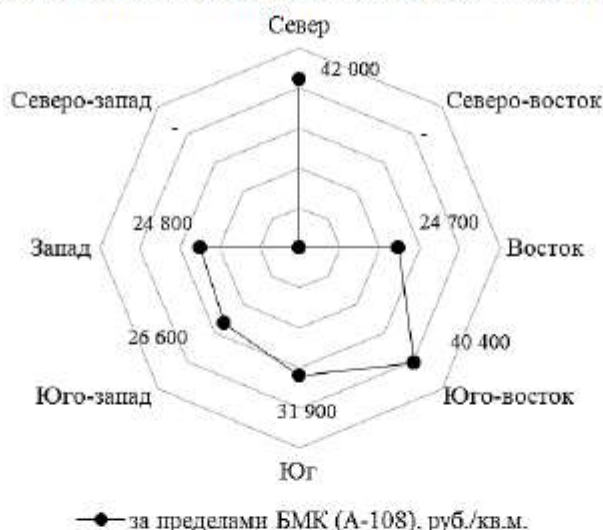
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 27 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 47 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 500 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	13 200	80 500	42 000	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	10 000	50 000	24 700	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	13 400	77 700	40 400	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	14 400	84 000	31 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 600	45 000	26 600	г.Можайск; г.Верея
Запад	12 000	57 300	24 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 100	65 800	31 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4
Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **24 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **42 000 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **31 700 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	76 000	54 900	47 300	42 000
Северо-восток	79 700	46 900	41 600	-
Восток	70 100	46 200	27 500	24 700
Юго-восток	74 200	59 000	38 900	40 400
Юг	87 100	63 900	42 500	31 900
Юго-запад	100 800	58 300	43 200	26 600
Запад	86 600	53 000	36 500	24 800
Северо-запад	98 400	83 800	46 100	-
Среднее значение по ЭЗ	84 100	58 300	40 500	31 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	84 100	58 300	40 500	31 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,68%	-30,53%	-21,73%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,68%	-51,84%	-62,31%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **62,31%** 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	45 000	184 100	113 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	44 700	193 300	100 200	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	44 800	287 400	119 200	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	46 000	297 000	130 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	44 500	289 300	132 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	53 800	280 000	150 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	47 500	283 000	133 700	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	38 600	280 600	125 700	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	45 600	261 800	125 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

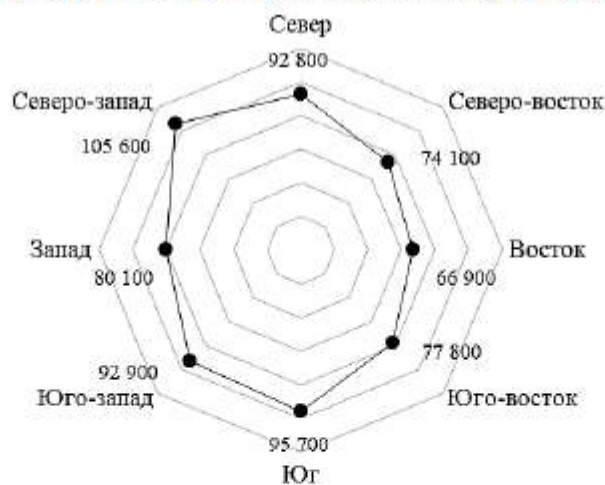
Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **север-восточном** направлении 100 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 150 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 125 700 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 700	176 800	92 800	г.Лобня, пгт. Некрасовский, д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречье; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	25 500	192 700	74 100	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 300	148 100	66 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 000	184 400	77 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	24 000	190 000	95 700	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 700	215 500	92 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	22 700	185 000	80 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	30 000	225 000	105 600	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	25 700	189 700	85 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



—●— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 66 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 105 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 85 700 руб./кв.м.

Таблица 16
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 000	136 900	57 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 000	139 200	57 500	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 100	117 100	53 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	15 600	124 200	51 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	14 800	144 000	65 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	22 700	132 800	66 000	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 800	143 000	71 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	22 100	170 900	68 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	18 100	138 500	61 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8
Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **51 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **71 100 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **61 300 руб./кв.м.**

Таблица 17

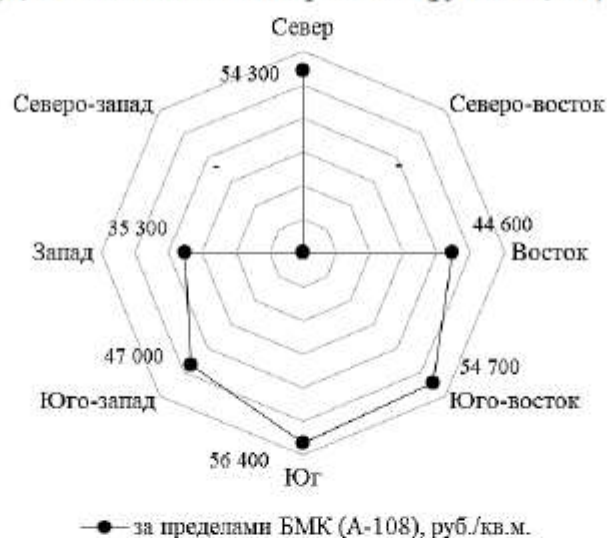
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	15 100	114 900	54 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	12 700	76 500	44 600	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	15 200	137 300	54 700	г.Коломна; г.Луковины
Юг	14 400	133 300	56 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	16 500	83 000	47 000	г.Можайск; г.Верез
Запад	12 000	95 200	35 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	14 300	106 700	48 700	-

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 35 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 56 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 700 руб./кв.м.

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

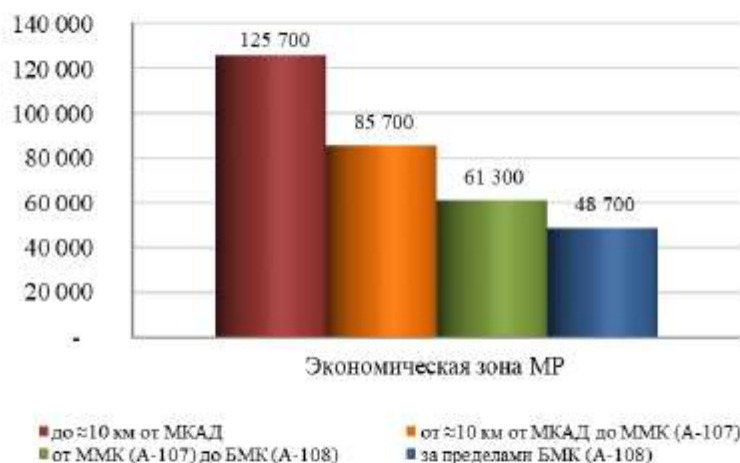
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18
Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	113 200	92 800	57 600	54 300
Северо-восток	100 200	74 100	57 500	-
Восток	119 200	66 900	53 300	44 600
Юго-восток	130 900	77 800	51 000	54 700
Юг	132 800	95 700	65 000	56 400
Юго-запад	150 100	92 900	66 000	47 000
Запад	133 700	80 100	71 100	35 300
Северо-запад	125 700	105 600	68 800	-
Среднее значение по ЭЗ	125 700	85 700	61 300	48 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	125 700	85 700	61 300	48 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,82%	-28,47%	-20,55%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,82%	-51,23%	-61,26%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 61,26% 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	41 700	159 300	100 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	30 200	168 000	84 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	30 000	192 700	86 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 700	192 800	115 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	47 600	211 100	108 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	48 900	239 900	126 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	36 600	245 500	123 900	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	38 600	182 500	108 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	39 800	199 000	106 500	-

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»

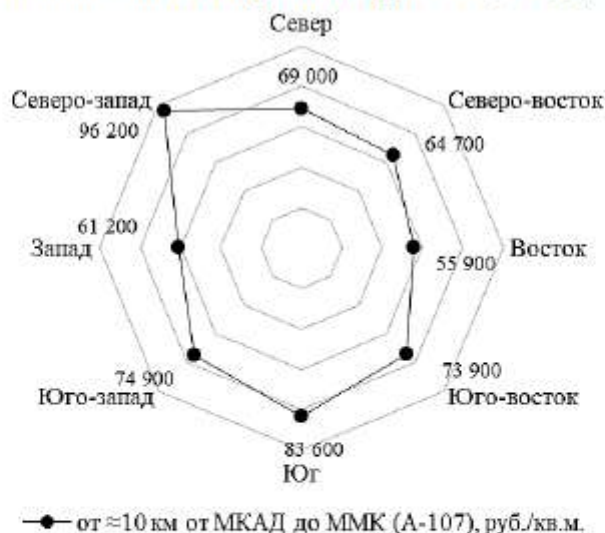
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 84 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в юго-западном направлении 126 000 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 106 500 руб./кв.м.

Таблица 21
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	131 700	69 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	25 000	123 000	64 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	17 000	102 900	55 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 000	126 300	73 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	36 800	127 400	83 600	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 700	150 000	74 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	25 500	130 000	61 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	49 000	156 300	96 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 500	131 000	72 400	-

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»

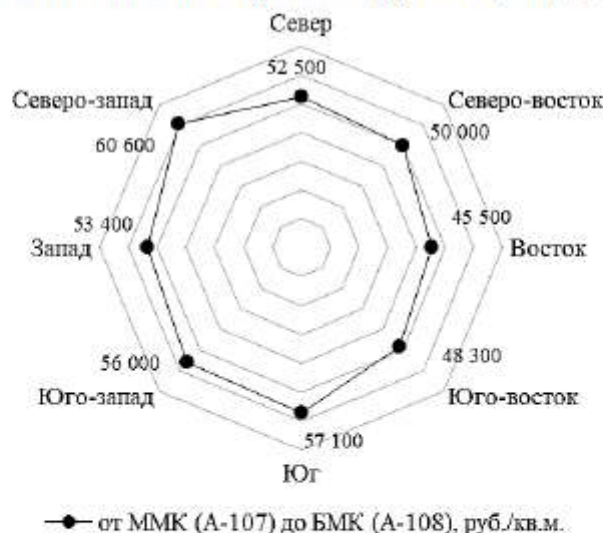
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 55 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 96 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 400 руб./кв.м.

Таблица 22
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 600	90 900	52 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	18 900	114 300	50 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	20 000	85 400	45 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 700	96 600	48 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	19 000	97 600	57 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 800	118 500	56 000	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	115 800	53 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 800	120 900	60 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	19 600	105 000	52 900	-

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 45 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 60 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 900 руб./кв.м.

Таблица 23

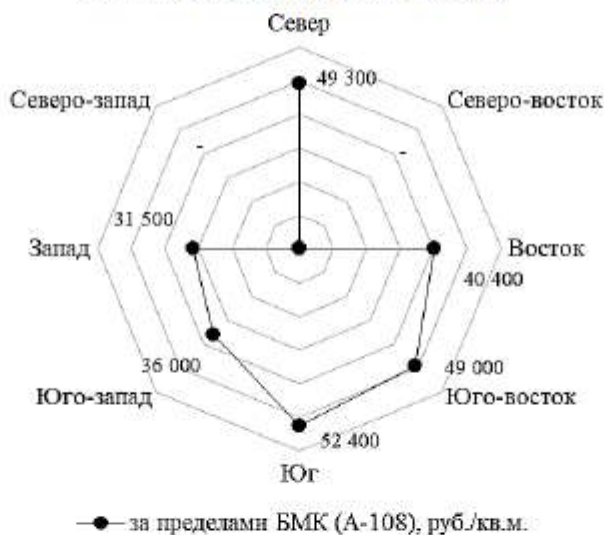
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)»

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	25 000	100 800	49 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	15 000	76 500	40 400	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	15 200	109 700	49 000	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	20 000	115 000	52 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	20 000	80 000	36 000	г.Можайск; г.Верея
Запад	17 000	37 300	31 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	18 700	86 600	43 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении **31 500 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **52 400 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **43 100 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 24

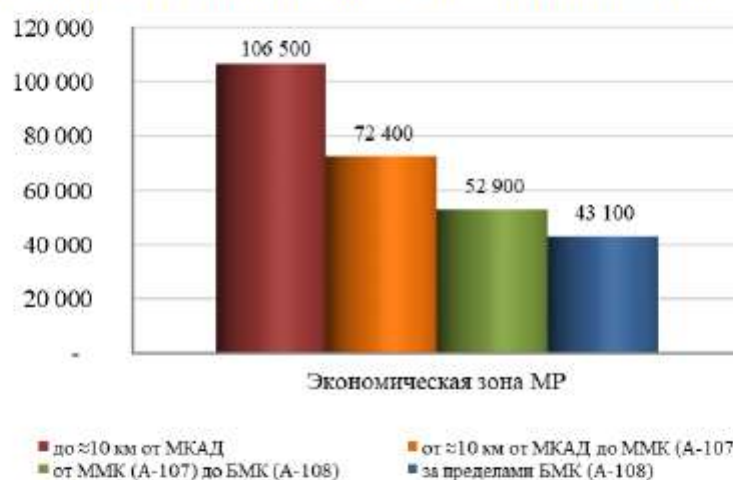
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	100 000	69 000	52 500	49 300
Северо-восток	84 000	64 700	50 000	-
Восток	86 600	55 900	45 500	40 400
Юго-восток	115 300	73 900	48 300	49 000
Юг	108 300	83 600	57 100	52 400
Юго-запад	126 000	74 900	56 000	36 000
Запад	123 900	61 200	53 400	31 500
Северо-запад	108 100	96 200	60 600	-
Среднее значение по ЭЗ	106 500	72 400	52 900	43 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 25

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

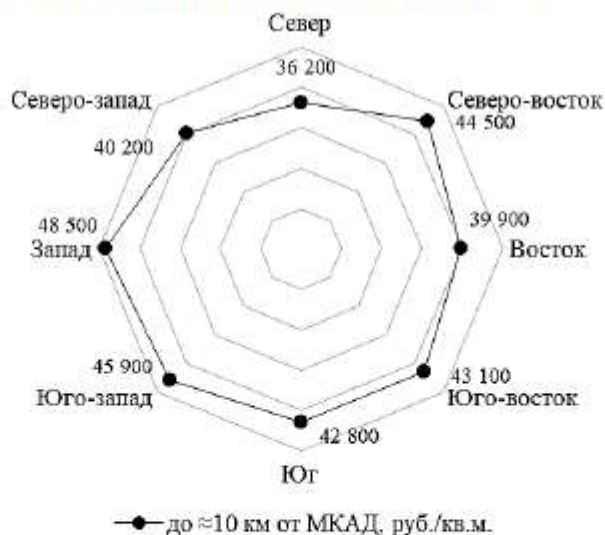
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 000	79 300	36 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	22 400	92 200	44 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	13 800	83 300	39 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	21 100	83 100	43 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	16 700	80 000	42 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	87 500	45 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 000	94 500	48 500	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	20 000	84 800	40 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 100	85 600	42 600	-

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 36 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в западном направлении 48 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 600 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	12 400	71 000	31 900	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	11 800	60 000	27 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	6 000	63 600	26 800	г.Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г.Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	13 800	73 400	34 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	10 600	69 500	37 200	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 800	81 200	40 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	14 200	73 700	36 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	17 600	66 000	37 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 300	69 800	34 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

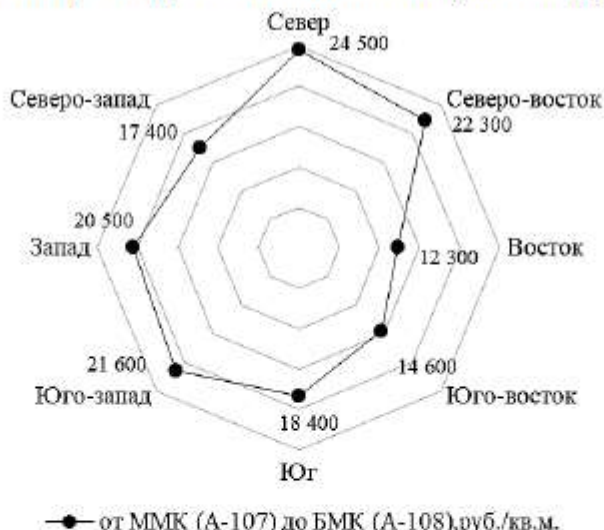
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 26 800 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 40 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 100 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	6 800	51 900	24 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 500	61 800	22 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 100	35 200	12 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 000	43 600	14 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 300	46 700	18 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	6 500	56 800	21 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	5 200	45 600	20 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	45 100	17 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 700	48 300	19 000	-

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 12 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 23 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 500 руб./кв.м.

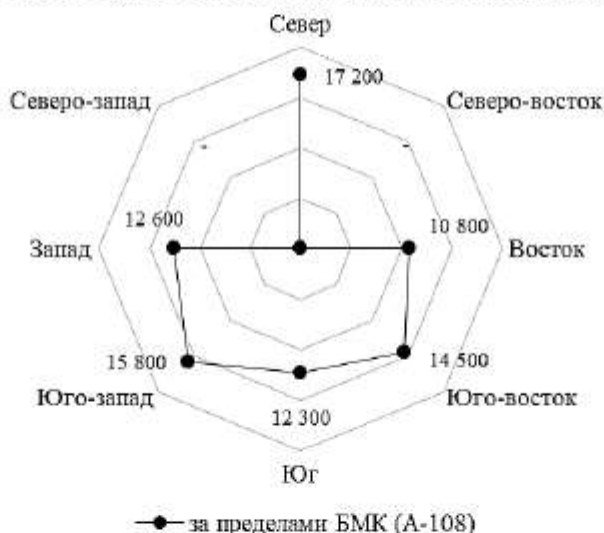
Таблица 29
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	4 800	39 200	17 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	25 000	10 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	43 400	14 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	41 900	12 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	25 100	15 800	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 900	43 200	12 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	36 300	13 900	-

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 10 800 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 17 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 900 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

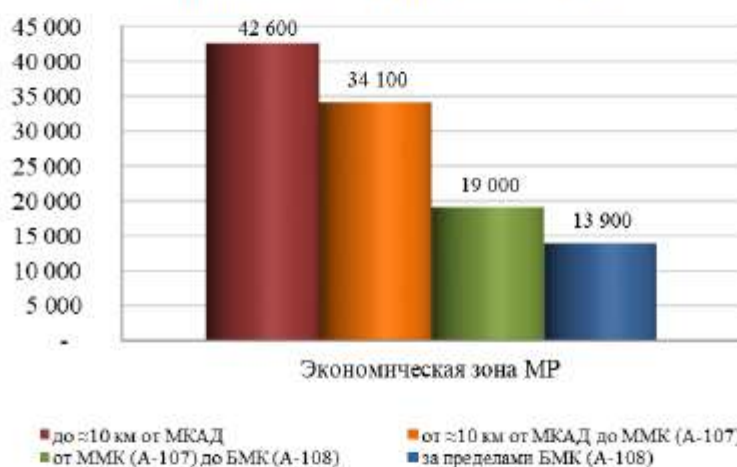
Таблица 30
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	36 200	31 900	24 500	17 200
Северо-восток	44 500	27 600	22 300	-
Восток	39 900	26 800	12 300	10 800
Юго-восток	43 100	34 500	14 600	14 500
Юг	42 800	37 200	18 400	12 300
Юго-запад	45 900	40 900	21 600	15 800
Запад	48 500	36 800	20 500	12 600
Северо-запад	40 200	37 100	17 400	-
Среднее значение по ЭЗ	42 600	34 100	19 000	13 900

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.	42 600	34 100	19 000	13 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,95%	-44,28%	-26,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,95%	-55,40%	-67,37%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 67,37% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.6 ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 32

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

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

Таблица 33

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

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

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 800	15 000	10 300	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200	2 400	8 200	5 500
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	15 500	9 300	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900	2 700	8 300	5 300
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 100	9 700	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300	2 200	8 400	5 000
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	17 400	11 400	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100	2 400	8 600	5 100
	Юг	до ≈10 км	5 900	18 000	10 700	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800	3 000	8 400	5 400
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	12 500	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈10 км	5 300	23 000	13 400	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600	2 200	7 800	5 400
Северо-запад	до ≈15 км	4 800	23 300	11 600	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800	2 400	8 400	5 200	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 000	8 300	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800	1 800	7 200	4 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	15 000	8 400	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700	1 700	6 800	3 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 800	13 200	8 100	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500	1 100	6 000	3 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 000	14 400	8 300	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100	1 500	6 700	3 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 400	9 000	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900	1 900	7 000	4 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 200	14 800	9 800	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900	1 800	6 700	4 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	8 400	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800	2 000	6 600	4 300
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	19 400	10 500	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900	2 000	8 900	4 900	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 000	14 400	7 400	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100	1 200	5 400	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	14 400	7 800	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600	1 200	5 200	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 100	12 000	6 900	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000	700	5 100	2 000
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	12 000	6 000	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300	900	5 000	2 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	13 300	7 900	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800	900	5 500	2 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	14 100	8 800	3 600	30 000	12 300	3 800	18 000	9 300	1 100	4 900	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 500	14 400	8 100	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500	600	5 900	3 000
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 400	13 600	8 000	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400	800	5 400	2 900	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	2 400	11 000	5 900	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600	800	4 500	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	9 600	5 200	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500	700	3 500	1 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 000	12 000	6 600	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700	700	5 800	2 200
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 600	12 000	7 900	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500	400	5 100	2 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	4 000	12 000	7 400	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200	1 200	4 300	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	2 400	11 300	6 700	3 600	26 000	7 900	4 000	12 500	6 900	1 000	5 200	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Выводы: Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 45 500-143 400 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 300-23 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 47 500-283 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 300-51 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 36 600-245 500 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 5 300-34 200 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 28 000-94 500 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 2 200-7 800 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	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/245133936/
2	Московская область, Красногорск, мкр.	93	8 100 000	87 097	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/

	Опалиха, ул. Геологов, 2А				al/219757129/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ткацкой фабрики, 3	1 098,5	15 000 000	13 655	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/201716559/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Дарьинская ул., 1А	380	27 000 000	71 053	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/209108187/
5	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 2А	1 095	195 000 000	178 083	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/207253065/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Опалиха, 14	36	950 000 000	102 778	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/236978682/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, Лесная ул., 12	146	8 900 000	60 959	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238277847/
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. СГШ, ул. Чайковского, 8а	162	16 150 000	99 692	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232427292/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 10	120	17 800 000	148 334	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/224072228/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	952,9	57 100 000	59 923	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/231589867/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Павшин Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Вокзальная ул., 17Ао	100	4 800 000	48 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226197961/
5	Московская область, Красногорск, мкр.	224	7 200 000	32 143	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commerc

	Павшино, Павшинская ул., 2				ial/225122232/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1	980	81 900 000	83 572	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/198453799/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 3	212	14 820 000	69 906	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/230395170/
Среднее значение, руб.			77 367		
Минимальное значение, руб.			32 143		
Максимальное значение, руб.			148 334		
Коэффициент вариации, %			25,88%		

Анализ ценообразующих факторов

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

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

Таблица 8. 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 9. 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 10. Ценообразующие факторы.
Недвижимость, предназначенная для ведения
определенного вида бизнеса

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

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

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 м² площади, на 1 м³ объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ=СС+ПП+НДС,$$

где:

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

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

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

где:

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

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

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

Таблица 5

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

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 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_k - 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_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

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

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

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

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

где:

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

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

Расчет строительного объема¹¹

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

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

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

K_{V/S} – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствии с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); $2\,436,12 \text{ м}^3 / 10\,000 \text{ м}^3 = 0,24$. *Корректировка составляет: 1,22*

K_{HDC} – коэффициент учета НДС-1.

K_{ПД} – коэффициент учета прибыли девелопера.

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

$K_{2021/2016}$ индекс изменения цен (выпуск 112 справочника Ко-Инвест 2020.)=
 $10,616/8,358=1,270$

K_{kc} - 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) / Внешний 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). 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"	ruO3.03.000.0002
Класс конструктивных систем	КС-1
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс)	9 358
Первая группа поправок, руб./куб. м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
<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
на различие в конструктивных решениях:	
<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
на отличия в решениях инженерных систем	
<i>инженерное оборудование</i>	0
Итого по 1 гр.	9 358
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
<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>	1,270
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
Итого по 2 гр. (К)	1,5494
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	14 499,29
Объем Объекта оценки (S), куб. м	2436,12
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	35 322 010,35
Косвенные издержки	1,12
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	39 560 651,60
Прибыль предпринимателя, %	14%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	45 099 142,82

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 строений¹²:

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.

¹²Методика 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	Неудовлетвори-тельное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 ... 80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое, Ограниченное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 ... 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

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

Таблица 9

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

Расчет функционального износа

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

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

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

Расчет внешнего износа

Внешний износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания

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

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

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

Внешний износ равен 0

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

Накопленный износ составляет:20,56%

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

Определение затрат на замещение

Таблица 10

Наименование	Значение, руб.
Полная стоимость замещения (без НДС), руб.	45 099 142,82
Износ	20,56%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ))	35 826 759,06
Справедливая стоимость Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб.	35 826 759,06

Источник информации: расчет Оценщика

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

Таблица 11

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

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 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_k - 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_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

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

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

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

6. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

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

где:

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

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

*Расчет строительного объема*¹³

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

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

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

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

$K_{НДС}$ – коэффициент учета НДС-1.

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

$K_{2021/2016}$ индекс изменения цен (выпуск 112 справочника Ко-Инвест 2020.) = $10,616 / 8,358 = 1,270$

K_{kc} – коэффициент различия конструктивных элементов. 1

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

Таблица 12

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

Прибыль застройщика (девелопера)

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

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

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

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

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

¹³ <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$$ПП = \sum \left[\frac{PC_i}{(1 + D_k)^t} - \frac{CC_i}{(1 + D_0)^t} \right]$$

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; D₀ - 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) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 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»	45	49
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	44
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	33	38
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	26

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

$$K_{ПД} = 1,44$$

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 (n₁%) 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). 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
Первая группа поправок, руб./куб. м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
по количеству этажей	0
на различие в высоте этажа	0
на различие по протяженности здания	0
по ширине дома	0
на наличие подвала	0
по планировочному расположению лестниц	0
прочие отличия	0
на различие в конструктивных решениях:	
подземной части здания	0
стен	0
перегородок	0
перекрытий и покрытий	0
кровли	0
лестниц, балконов, лоджий	0
заполнения проемов	0
полов	0
отделки	0
прочие отличия	0
на отличия в решениях инженерных систем	
инженерное оборудование	0

Итого по 1 гр.	8 123
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
<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>	1,270
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
Итого по 2 гр. (К)	1,5494
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	12585,78
Объем Объекта оценки (S), куб. м	2576,45
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	32 426 632,88
Косвенные издержки	1,12
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	36 317 828,83
Прибыль предпринимателя, %	44%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	52 297 673,51

Источник: расчет Оценщика

Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

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

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

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

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

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

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

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

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

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:

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 строений¹⁴:

Таблица 15

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния объекта
0 ... 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 ... 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 ... 60	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 16

Наименование Конструктивного элемента	Признаки износа	Износ конструктивного элемента, %
Фундаменты	Не Значительные повреждения	25
Стены, перегородки и колонны	Не Значительные повреждения	25
Перекрытия и покрытия	Не Значительные повреждения	25
Кровля	Не Значительные повреждения	30
Полы	Не Значительные повреждения	25

¹⁴Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

Проемы	Не Значительные повреждения	30
Отделочные работы	Не Значительные повреждения	20
Электроосвещение	Не Значительные повреждения	15
Прочие работы	Не Значительные повреждения	20
Средний износ по зданию		23,89

Расчет функционального износа

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

Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и с избытком качественных характеристик объекта.

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

Расчет внешнего износа

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

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

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

Внешний износ равен 0

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

Накопленный износ составляет: 23,89%

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

Определение затрат на замещение

Таблица 17

Наименование	Значение, руб.
Полная стоимость замещения (без НДС), руб.	52 297 673,51
Износ	23,89%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ))	39 803 759,31
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.	39 803 759,31

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		https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/235795475/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249467556/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/230580575/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		310 000 000	7 800 000	390 000 000
<i>Общая площадь здания, м²</i>	676,7	5 800	98	5 000
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.		53 449		
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		44 540,83	79 592	78 000
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		36 078,07	64 469,52	63 180,00
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		36 078,07	64 469,52	63 180,00
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		36 078,07	64 469,52	63 180,00
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 470,27	58 022,57	56 862,00
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 470,27	58 022,57	56 862,00
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 4	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Опалиха, 6	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, Парк Рублево жилой комплекс, ул. Согласия, 18
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	III	IV	II

Корректировка	%	-10%	0%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		29 223,24	58 022,57	46 058,22
<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	помещение	здание
Корректировка		0%	11,11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		29 223,24	64 468,88	46 058,22
<i>Класс здания</i>	В	В	В	А
Корректировка		0	0	-26%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		29 223,24	64 468,88	34 083,08
<i>Общая площадь здания, м²</i>	676,7	5 800	98	5 000
Корректировка		+12%	-17%	+12%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 730,03	53 509,17	38 173,05
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 730,03	53 509,17	38 173,05
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 730,03	53 509,17	38 173,05
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 730,03	53 509,17	38 173,05
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		32 730,03	53 509,17	38 173,05
Количество корректировок		4	4	5
1/ n		0,25	0,25	0,2
Сумма (1/ n)		0,7		
Весовые коэффициенты		0,357142857	0,357142857	0,285714
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		41 706,30		
Итоговая стоимость объекта, руб.		28 222 653,21		

Обоснование вносимых корректировок

Объяснение вносимых поправок

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

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

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

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

Порядок внесения поправок:

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

Обоснование поправок

Корректировка на стоимость улучшений в ЕОН

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

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

Таблица 53

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

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

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

Обоснование вносимых поправок. Обоснование вносимых поправок приведено ниже.

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

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

Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%. Дата предложения Дата оценки объекта недвижимости – июнь 2021 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в июне 2021 году, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Снижение стоимости в процессе торгов

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

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

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

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

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

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

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

матрицы коэффициентов

Таблица 75

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

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

Тип объекта

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

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

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

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

Класс здания

Объект аналогии 1,2 не отличаются от объекта оценки. Объект аналог 3 относится к зданиям класса А

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

Таблица 183

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

Корректировка равна: -26%

Общая площадь

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

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

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

11.1.2. Данные на октябрь 2020 года
Матрицы коэффициентов
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок объектов офисного
назначения, расположенных в городах с различной
численностью

Таблица 135

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

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

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

Общая площадь объектов аналогов 5 800;98;5 000 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	5 800	98	5 000
Коэффициент	1	1,12	0,83	1,12
Корректировка, %		+12%	-17%	+12%

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (w_i) проведен по формуле:

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

Таблица 19 Расчет справедливой стоимости Торгово – бытового здания оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник		https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249243210/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/244970248/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		174 000 000	37 500 000	49 000 000
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС			31 250 000,00	40 833 333,33
<i>Общая площадь здания, м²</i>	511,2	1 498	336	379,8
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		116 155	93 005,95	107 512,73
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		94 085,55	75 334,82	87 085,31
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		94 085,55	75 334,82	87 085,31
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		94 085,55	75 334,82	87 085,31
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 736,14	67 047,99	77 505,93
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		83 736,14	67 047,99	77 505,93
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2	Московская область, Красногорск, улица Ленина, 55	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 20к2	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	III	III	III
Корректировка	%	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		75 362,53	60 343,19	69 755,33

<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка		0%	11,11%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		75 362,53	67 047,32	77 505,15
<i>Класс здания</i>	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		75 362,53	67 047,32	77 505,15
<i>Общая площадь здания, м²</i>	511,2	1 498	336	379,8
Корректировка		+8%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		81 391,53	61 013,06	70 529,69
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		81 391,53	61 013,06	70 529,69
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		81 391,53	61 013,06	70 529,69
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		81 391,53	61 013,06	70 529,69
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		81 391,53	61 013,06	70 529,69
Количество корректировок		4	5	5
1/ n		0,25	0,2	0,2
Сумма (1/ n)		0,65		
Весовые коэффициенты		0,384615385	0,307692308	0,307692
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		71 779,13		
Итоговая стоимость объекта, руб.		36 693 488,97		

Обоснование вносимых корректировок

Объяснение вносимых поправок

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

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

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

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

Порядок внесения поправок:

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

Обоснование поправок

Корректировка на стоимость улучшений в ЕОН

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

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

Таблица 53

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

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

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

Обоснование вносимых поправок. Обоснование вносимых поправок приведено ниже.

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

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

Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%. Дата предложения Дата оценки объекта недвижимости – июнь 2021 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в июне 2021 года, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Снижение стоимости в процессе торгов

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

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

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

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

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

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

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

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

матрицы коэффициентов

Таблица 75

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

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

Тип объекта

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

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

Класс здания

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

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

Таблица 183

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

Корректировка равна: 0

Общая площадь

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

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

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

Таблица 138

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

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

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

Общая площадь объектов аналогов 5 800;98;5 000 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	1 498	167	379,8
Коэффициент	1	1,08	0,81	0,91
Корректировка, %		+8%	-19%	-9%

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum BK_i}$

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

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

Расчет весов (W_i) проведен по формуле:

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

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

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

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 21

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330-360	285-295	12%
Ремонт и обслуживание	430-480	400-430	17%
Расходы на охрану	290-320	245-275	11%
Административные расходы	260-290	165-195	7%
Вознаграждение УК	345-375	230-260	10%
Налоги	1000-1300	550-580	24% v
Страхование	130-160	55-85	2%
Коммунальные расходы	400-430	400-430	17%
Итого	3300-3700	2300-2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;

- налоги на заработную плату обслуживающего персонала; управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Таблица 22

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/240679270/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/244978023/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/256951795/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			10 200	13 260	12 000
1. Качество прав					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		10 200	13 260	12 000
<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>		10 200	13 260	12 000
2. Условия финансирования					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		10 200	13 260	12 000
3. Особые условия					
		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%

Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		10 200	13 260	12 000
4.Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв. м/год		10 200	13 260	12 000
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./ кв. м/год		9 486,00	12 331,80	11 160,00
5. Местоположение					
<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. Теплый бетон, ул. Школьная, 6Б
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	III	III
Корректировка	%		-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			8 537,40	11 098,62	10 044,00
6. Физические характеристики					
<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>		676,7	258	380	245
Корректировка	%		-6%	-6%	-11%
Скорректированная стоимость			8 025,16	10 432,70	8 939,16

на общую площадь					
5.4. Состояния отделки		отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии
Корректировка	%		0%	0%	-0%
Скорректированная стоимость на Состояние отделки	руб./кв. м		8 025,16	10 432,70	8 939,16
<u>7. Экономические характеристики</u>					
7.1. Функциональное назначение		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>8. Сервис и дополнительные характеристики</u>					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>Выводы:</u>					
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		8 025,16	10 432,70	8 939,16
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС	руб./кв. м/год	9 132,34			

Источник: Расчет оценщика

Обоснование внесенных корректировок

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

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

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в июне 2021 г. Дата оценки – 11.06.2021 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

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

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

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 75

цены/ арендные ставки		усредненные данные по России					
		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	1,00	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	1,00	1,11	1,27	1,06
	IV	0,74	0,81	0,90	1,00	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	1,00

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

ПЛОЩАДЬ

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

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

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

11.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 135

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	258	380	245
Коэффициент	1	0,94	0,94	0,89
Корректировка, %		-6%	-6%	-11%

СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛКИ

От состояния отделки недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект с хорошим и отличным состоянием отделки может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Следует отметить, что в одном и том же здании могут иметься помещения с различным уровнем отделки.

Объекты аналоги не отличаются от объекта оценки.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

У объекта оценки функциональное назначение – офисное. Объекты-аналоги имеют схожее назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

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

9 132,34 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>			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/256882136/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/256121097/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/256581542/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС					
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			18 462	17 500	16 800
1. Качество прав					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		18 462	17 500	16 800
<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>		18 462	17 500	16 800
2. Условия финансирования					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		18 462	17 500	16 800
3. Особые условия					
		особые	особые условия не	особые условия не	особые условия не

		условия не зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		18 462	17 500	16 800
4.Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021	июнь 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв. м/год		18 462	17 500	16 800
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./ кв. м/год		17 446,59	16 537,50	15 876,00
5. Местоположение					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 5	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Жуковского, 19	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Вокзальная ул., 17А
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	III	III
Корректировка	%		-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			15 701,93	14 883,75	14 288,40
6. Физические характеристики					
<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%

6.3. Общая площадь помещения, кв.м		511,2	130	215	144
Корректировка	%		-19%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость на общую площадь			12 718,56	12 055,84	11 573,60
5.4. Состояния отделки		отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии
Корректировка	%		0%	0%	-0%
Скорректированная стоимость на Состояние отделки	руб./кв. м		12 718,56	12 055,84	11 573,60
<u>7. Экономические характеристики</u>					
7.1. Функциональное назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>8. Сервис и дополнительные характеристики</u>					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>Выводы:</u>					
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		12 718,56	12 055,84	11 573,60
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС	руб./кв. м/год	12 116,00			

Источник: Расчет оценщика

Обоснование внесенных корректировок

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

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

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в июне 2021 г. Дата оценки – 11.06.2021 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

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

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

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

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

матрицы коэффициентов

Таблица 75

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

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

ПЛОЩАДЬ

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

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

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

Таблица 138

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	130	215	144
Коэффициент	1	0,81	0,81	0,81
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%

СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛКИ

От состояния отделки недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект с хорошим и отличным состоянием отделки может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Следует отметить, что в одном и том же здании могут иметься помещения с различным уровнем отделки.

Объекты аналоги не отличаются от объекта оценки.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

У объекта оценки функциональное назначение – торговое. Объекты-аналоги имеют схожее назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

Таким образом, для дальнейших расчетов принимаем следующие величины арендных ставок для помещений Торгово – бытового здания:

12 116,00 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-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

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

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 22

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

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

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

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

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Потенциальный валовой доход

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

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

Эффективный валовой доход

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

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

доверительных интервалов

Таблица 3

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



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

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

Чистый операционный доход

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

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

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

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

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

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

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

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	9 132,34	12 116,00
Площадь помещений, кв.м.	676,7	511,2
Потенциальный валовой доход, руб.	6 383 094,56	6 134 885,64
Недозагрузка, %	12,50%	12,50%
Потери от недозагрузки, руб.	772 354,44	742 321,16
Недосбор платежей, %	0	0
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	5 610 740,11	5 392 564,48
Операционные расходы, %	0	0
Операционные расходы, руб.	0	0
Чистый операционный доход, руб.	5 610 740,11	5 392 564,48
Коэффициент капитализации, %	10,50%	11,30%
Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.	48 789 044,48	46 891 865,02
Доля улучшений в стоимости ЕОН	0,81	0,81
Стоимость оцениваемых зданий, руб.	41 714 017,73	38 847 648,74

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

Таблица 53

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

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

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

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

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

Наименование	Торгово-бытовое здание, руб.	Административно- хозяйственное здание, руб.	Итого
Затратный подход	39 803 759,31	35 826 759,06	75 630 518,37
Сравнительный подход	36 693 488,97	28 222 653,21	64 916 142,18
Доходный подход	38 847 648,74	41 714 017,73	80 561 666,47
Веса			
Затратный подход	0,33	0,33	
Сравнительный подход	0,33	0,33	
Доходный подход	0,33	0,33	
Итого	38 448 299,01	35 254 476,67	73 702 775,67
Итого, округленно	38 450 000	35 250 000	73 700 000

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:

73 700 000

(Семьдесят три миллиона семьсот тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

Наименование	Значение, руб.
Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	35 250 000
Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб. округленно	38 450 000
Итого	73 700 000

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.

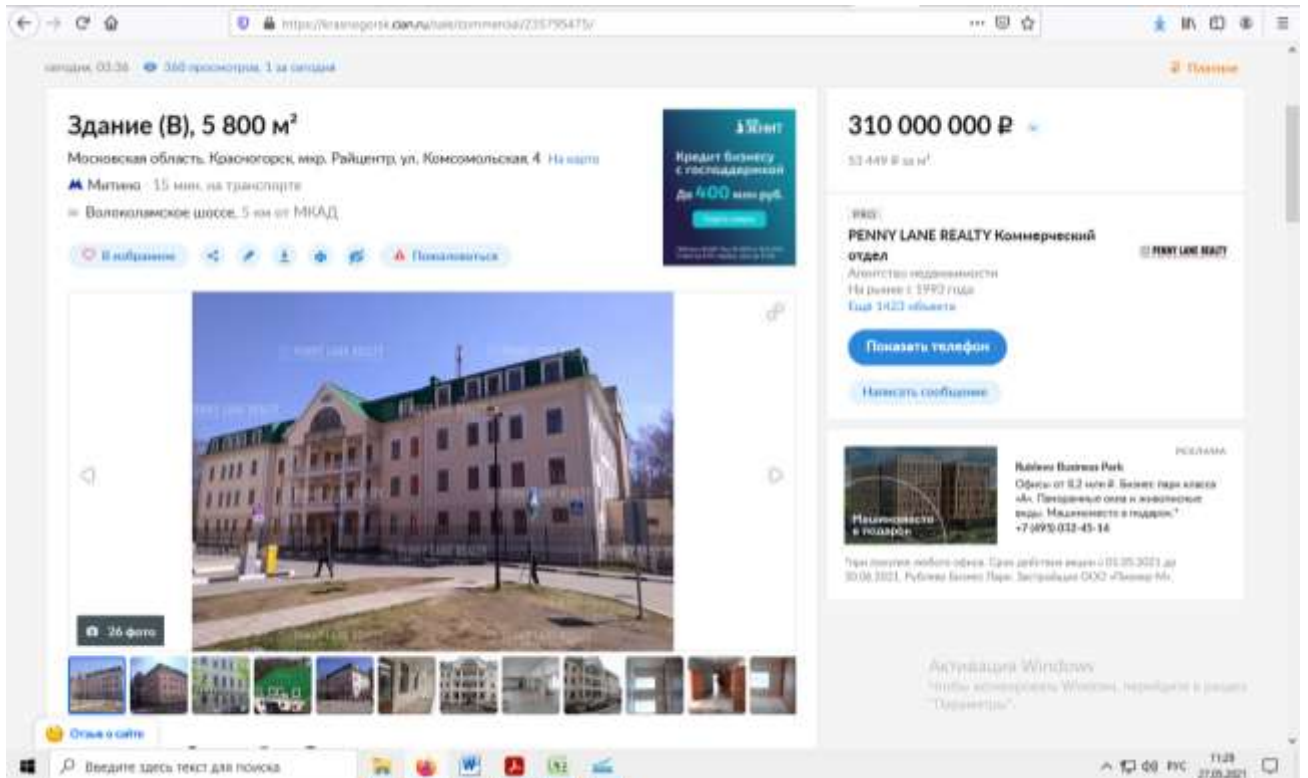
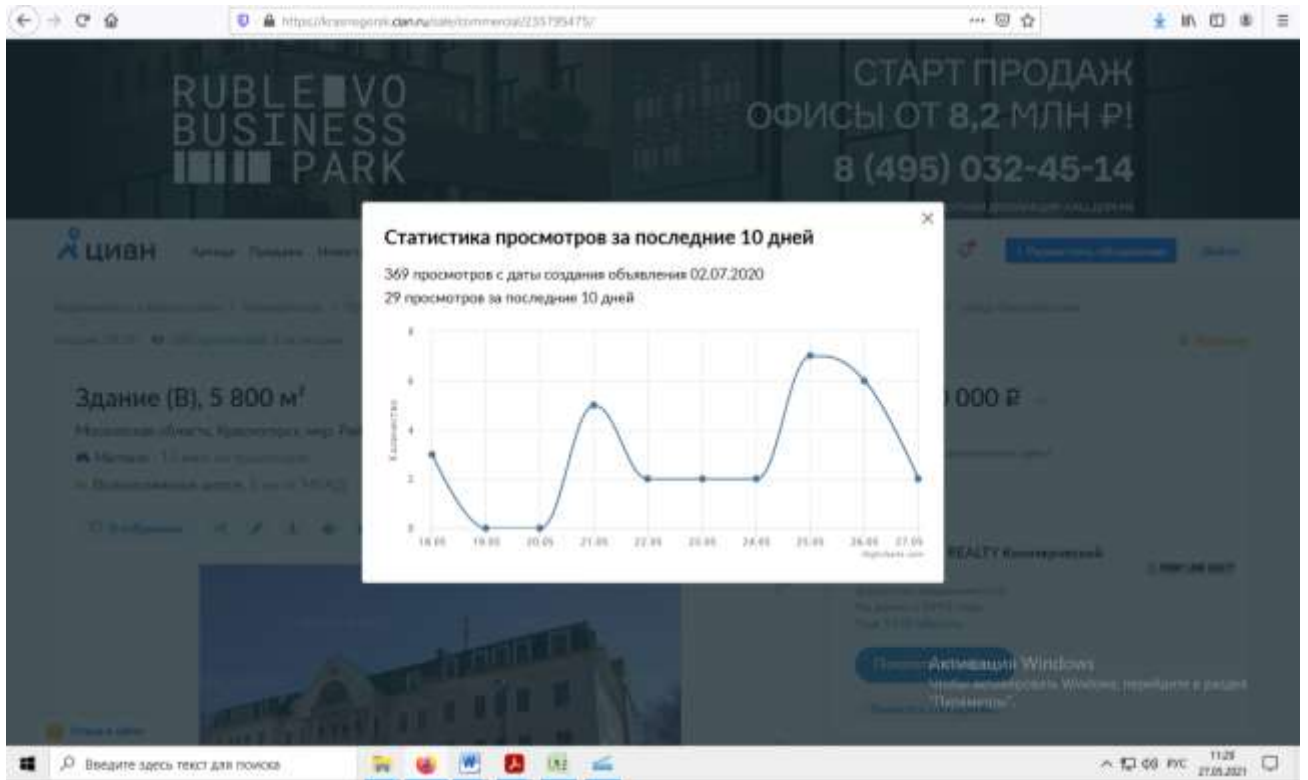
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения,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



https://www.cian.ru/objekt/310000000/

Здание, 5 800 м²

5 800 м²
Площадь

5 этажей
Этажности

В
Класс

ID 17431. Торг возмозен! - Расположение в районе сложившейся жилой общественно-деловой застройки в центре г. Красногорска. - Рядом расположены Дом Правительства МО и здание Московского областного суда. - Удобная пешеходная и транспортная доступность, рядом парк культуры и отдыха. - Все коммуникации. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Административное здание. Всего этажей 5. Общая площадь здания 5800 кв. м. Площадь участка 0100 Га.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условие сделки

Цена	310 000 000 Р	Налог	НДС включен: 51 666 666 Р
Ставка	53 449 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

О здании

5 800 м²

Позвонить телефону

Написать сообщение

Войско Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные виды и изумительные виды. Максимум в подарок! +7 (495) 032-45-14

Активация Windows

Аналог 2

https://www.cian.ru/objekt/249487556/

ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ МАГАЗИНЫ ПОД ПРОДУКТЫ, ОДЕЖДУ.

ЕВРО СИТИ

Tel: 8 (925) 311 33 23

Статистика просмотров за последние 10 дней

603 просмотра с даты создания объявления 26.01.2021

29 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
18.01	4
19.01	4
20.01	1
21.01	2
22.01	3
23.01	2
24.01	4
25.01	6
26.01	1
27.01	2

Свободное назначение.

Активация Windows

9 мая, 13:05 602 просмотра, 1 закладка

Свободное назначение, 98 м²

в ЖК «Новая Опалуха», 7 корпус, сдан

Московская область, Красногорск мкр. Опалуха, ул. Новая Опалуха, 6 На карте

Опалуха · 3 мин. на транспорте Аннировка · 6 мин. на транспорте

Волоколамское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное

Кредит бизнесу с господдержкой

до 4 000 млн руб.

Получить

7 800 000 Р ↑ ↓

79 592 Р за м²

РЭО

Линдвуд Недвижимость

На рынке с 2013 года
Еще 60 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать объявление](#)

Виталий Григорьевский

5.0 ★★★★★ 8 отзывов

Адипет Business Park

Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамный вид и живописные виды. Максимально в подвале.*

+7 (495) 032-45-14

*При покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 30.09.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Линдвуд-РН».

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

9 фото

Фотопортфолио (17) Описание На карте Контактная информация Полное объявление

Свободное назначение, 98 м²

7 800 000 Р ↑ ↓

79 592 Р за м²

РЭО

Линдвуд Недвижимость

На рынке с 2013 года
Еще 60 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать объявление](#)

Виталий Григорьевский

5.0 ★★★★★ 8 отзывов

Адипет Business Park

Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамный вид и живописные виды. Максимально в подвале.*

+7 (495) 032-45-14

*При покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 30.09.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Линдвуд-РН».

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

Коммерческая площадь свободного назначения. Помещение с отделкой, двумя окнами точками, свой выход со двора, использовать можно под любой бизнес, помещение теплое подходит и для проживания, под аренду. Документы готовы к сделке, один собственник, полная стоимость в ДКП, подходит под ипотеку, торг. Звоните, на все вопросы отвечу по телефону.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь
- Еще: фитнес, кофейня

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

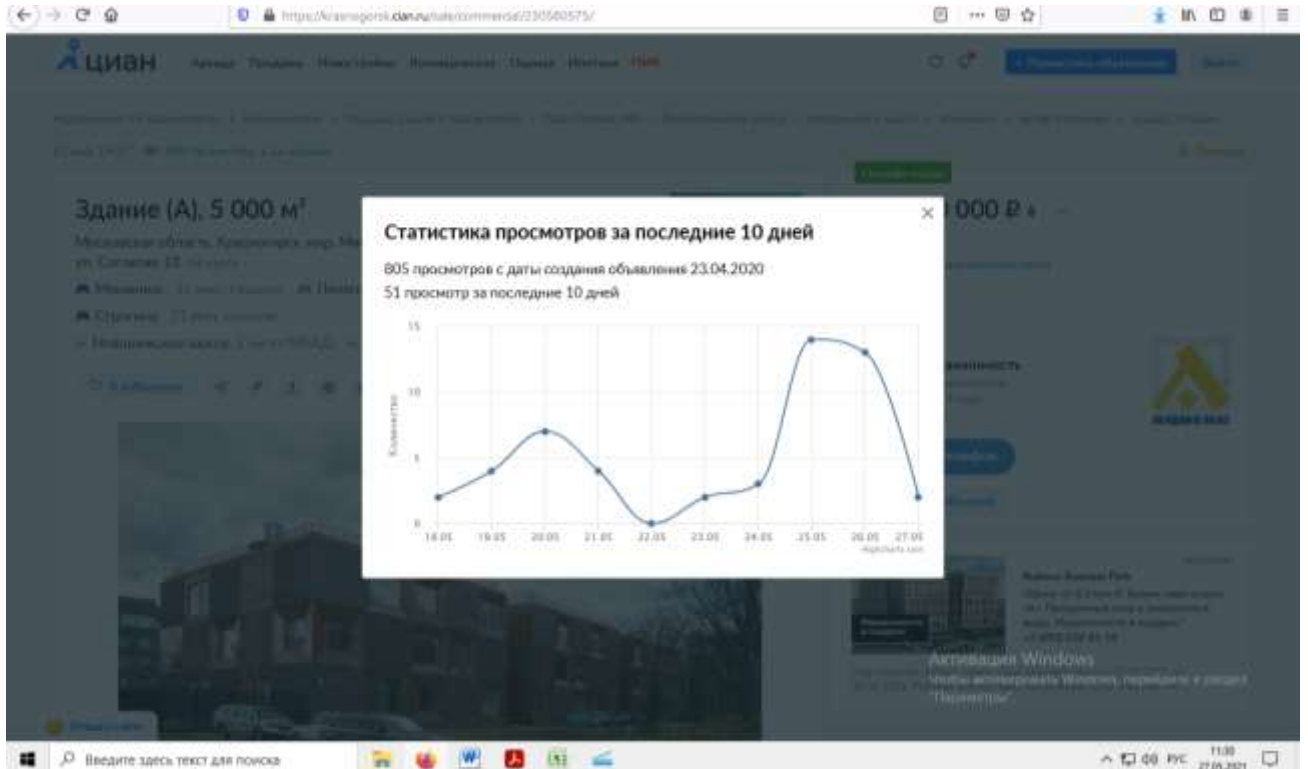
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	7 800 000 Р	Наличие	УСН
Стоимость	79 592 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить телефону](#)

Аналог 3



The screenshot shows a real estate listing for a building with 5,000 m². The listing includes the following details:

- Здание (А), 5 000 м²**
- Московская область, Красногорск, мкр. Мяскино, Парк Рублево жилой комплекс, ул. Согласия, 18
- Метро: Мяскино - 15 мин. пешком, Пенягино - 34 мин. пешком, Стропино - 21 мин. пешком
- Новориковское шоссе, 2 км от МКАД, Волоколамское шоссе, 2 км от МКАД

The price is listed as 390 000 000 Р. The listing also features a photo gallery with 36 photos and a contact button for the real estate agent, АДВЕКС. Недвижимость.

https://realtyportal.com/realty/commercial/230580575/

5 000 м² Площадь
3 этажа Этажность
A Класс
2016 Год постройки

Предлагаем к продаже Здание Образовательного центра общей площадью 5тыс.м² с земельным участком 1.1 Га в собственности в ЖК Парк Рублево премиум класса. Удобная транспортная развязка и подъездные пути с ближайших спальных районов. Охраняемая территория. Здание оснащено современными инженерными системами. Выполнена высококачественная отделка. Образовательный комплекс полностью отвечает самым высоким требованиям к зданиям школьных и дошкольных учреждений. По запросу отправлю презентацию с подробным описанием оборудования. Оперативный показ в течение 2х часов или снизим цену на 0.5%. Звоните в любое время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	390 000 000 Р	Налог	УСН
Стоимость	78 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Помечаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

Введите здесь текст для поиска

390 000 000 Р
78 000 Р за м²

АДВЕКС. Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 9 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Виллео Business Park
Офисы от 0.2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Планирование офиса и логистические виды. Мобильность в подарок! +7 (495) 032-45-14

При покупке любого офиса. Сделка действует только с 01.05.2021 до 30.09.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Экспер-М».

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

11:30 27.05.2021

https://realtyportal.com/realty/commercial/230580575/

Фотографии (36) Описание На карте Контактные лица Показать объявление

[Уточнить условия](#) [Помечаться](#)

О здании

Под постройкой	2016	Высота потолков	4,5 м
Видовое назначение	Отдельно стоящее здание	Состояние	Двойной ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	5 000 м²	Линия домов	Первая
Девелопер	СПИН	Управляющая компания	УК
Площадь участка	1,1 га	Статус участка	В собственности
Вид	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	20

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Центральное отопление

[Отзыв о сайте](#) -я система пожаротушения

Введите здесь текст для поиска

Здание, 5 000 м²

390 000 000 Р
78 000 Р за м²

АДВЕКС. Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 9 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

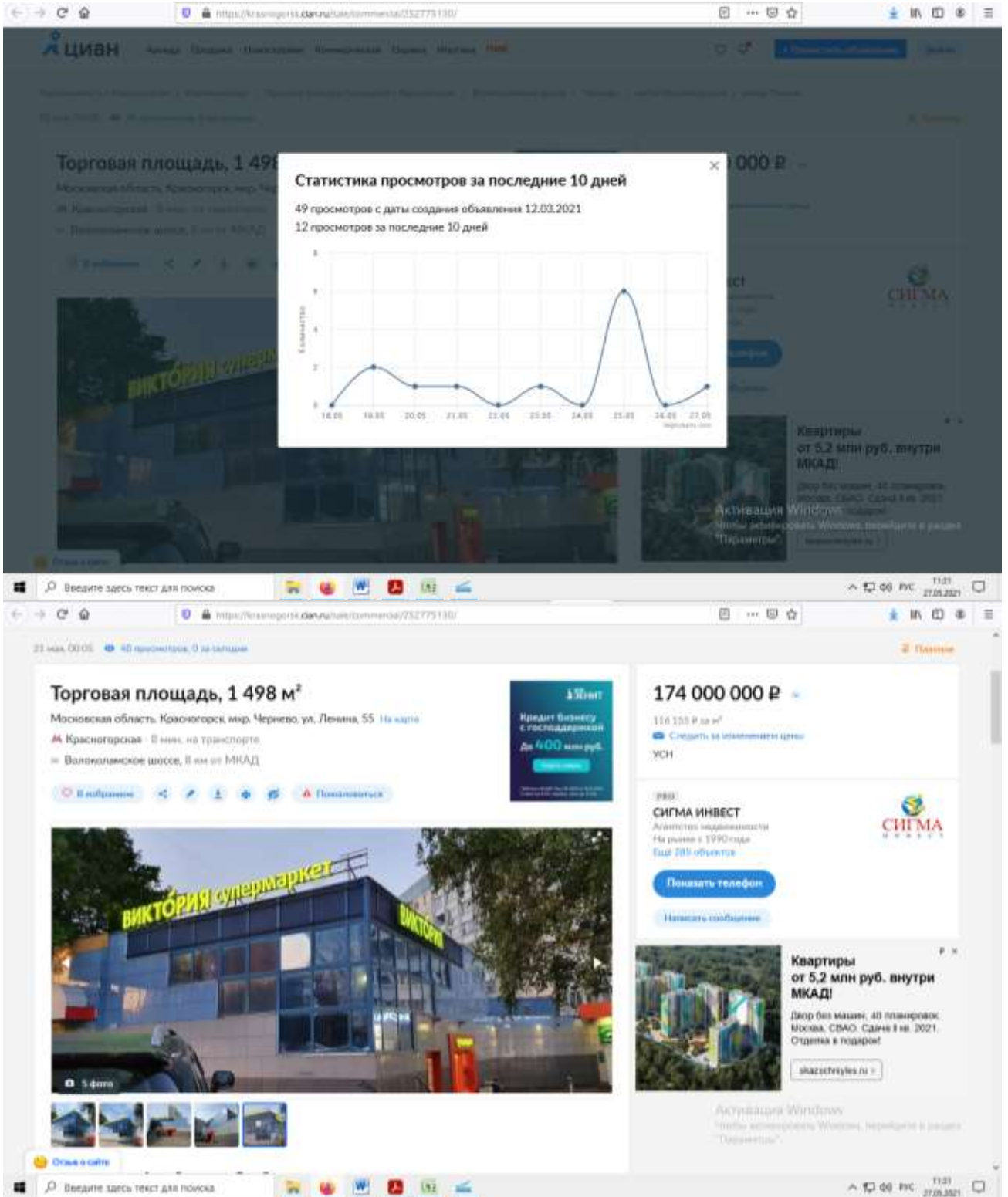
Виллео Business Park
Офисы от 0.2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Планирование офиса и логистические виды. Мобильность в подарок! +7 (495) 032-45-14

При покупке любого офиса. Сделка действует только с 01.05.2021 до 30.09.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Экспер-М».

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

11:30 27.05.2021

Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания Аналог 1



https://krasnodarok.ru/sale/commers/252775130/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь: 1 498 м²

1 498 м² Площади **1 из 9** Этажи **Свободно** Помещение

174 000 000 Р
116 155 Р за м²

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1497 кв.м. - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8,5 ЛЕТ !!! Арендаторы: 1 этаж - СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет "ВИКТОРИЯ", долгосрочный договор аренды на 15 лет с мая 2020 года, арендный поток составляет 6% от ТО, но не менее 1 550 000 рублей в месяц, 2 этаж - в процессе сдачи в аренду под магазин одежды и обуви "Смешные цены", на стадии согласования договора аренды, арендный поток составит 300 000 - 350 000 рублей в месяц, ИТОГО: общий арендный поток составит не менее 1 850 000 рублей в месяц, УСН. Все коммунальные услуги оплачиваются арендаторами отдельно.

Встроенно-пристроенное к высотному жилому дому нежилое помещение свободного назначения общей площадью 1497 кв.м. Первый этаж занимает 1169 кв.м. Площадь второго этажа составляет 328 кв.м. Помещение в отличном состоянии, имеет два отдельных входа с улицы, панорамное витринное остекление, есть место для размещения рекламных вывесок. Зальная планировка. Все городские центральные коммуникации, электрическая мощность - 100 кВт.

Объект расположен на первой линии домов на одной из центральных улиц города Красногорска в густонаселённом районе с развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходным трафиком, рядом остановка общественного транспорта. Имеется парковка перед фасадом. Собственник - юридическое лицо. Схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 205 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Квартиры от 5,2 млн руб. внутри МКАД!

Двор без машин, 40 планировок Москва, СВАО. Сдача 1 кв. 2021. Отделка в подарок!

skazscheyles.ru

https://krasnodarok.ru/sale/commers/252775130/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь: 1 498 м²

174 000 000 Р
116 155 Р за м²

Следить за изменениями цены

УСН

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1497 кв.м. - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8,5 ЛЕТ !!! Арендаторы: 1 этаж - СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет "ВИКТОРИЯ", долгосрочный договор аренды на 15 лет с мая 2020 года, арендный поток составляет 6% от ТО, но не менее 1 550 000 рублей в месяц, 2 этаж - в процессе сдачи в аренду под магазин одежды и обуви "Смешные цены", на стадии согласования договора аренды, арендный поток составит 300 000 - 350 000 рублей в месяц, ИТОГО: общий арендный поток составит не менее 1 850 000 рублей в месяц, УСН. Все коммунальные услуги оплачиваются арендаторами отдельно.

Встроенно-пристроенное к высотному жилому дому нежилое помещение свободного назначения общей площадью 1497 кв.м. Первый этаж занимает 1169 кв.м. Площадь второго этажа составляет 328 кв.м. Помещение в отличном состоянии, имеет два отдельных входа с улицы, панорамное витринное остекление, есть место для размещения рекламных вывесок. Зальная планировка. Все городские центральные коммуникации, электрическая мощность - 100 кВт.

Объект расположен на первой линии домов на одной из центральных улиц города Красногорска в густонаселённом районе с развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходным трафиком, рядом остановка общественного транспорта. Имеется парковка перед фасадом. Собственник - юридическое лицо. Схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	174 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	116 155 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Попытаться

Тип помещения: street-retail

Состояние: Типовой ремонт

Московская область, Красногорск, мкр. Черёво, ул. Ленина, 55

Красногорская в 5 мин. на транспорте

Витринное остекление, 8 кв.м от МКАД

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 205 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Квартиры от 5,2 млн руб. внутри МКАД!

Двор без машин, 40 планировок Москва, СВАО. Сдача 1 кв. 2021. Отделка в подарок!

skazscheyles.ru

Аналог 2

The image shows a screenshot of a real estate website. The main listing is for a commercial plot (Торговая площадь, 336 м²) located in the Moscow region, near the M50 highway. The price is 37,500,000 RUB. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup shows that there were 240 views since the listing was created on 22.01.2021, and 12 views in the last 10 days. A line graph illustrates the viewing trend, showing a peak in views around 27.01.2021. The background of the popup shows a grid with the y-axis labeled "Количество" (Quantity) and the x-axis labeled "Дата" (Date).

Статистика просмотров за последние 10 дней

240 просмотров с даты создания объявления 22.01.2021
12 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
18.01	0
19.01	0
20.01	0
21.01	1
22.01	4
23.01	1
24.01	1
25.01	1
26.01	1
27.01	2

https://kzamoroski.dan.ru/data/comment/249243210/

336 м² Площади
1 из 20 Этаж
Свободно Помещения

Лот 7886.

Предлагается в продажу торговое помещение на Северо-Западе Московской области по адресу: г. Красногорск, ул. Речная, д. 20, корп. 2.
 Объект расположен на первом этаже кирпичного жилого дома на первой линии.
 Объект расположен в обширном жилом массиве. Отдельный вход, интенсивный трафик. Сложившаяся торговая зона района.
 В транспортной доступности от метро "Тушинская" "Митинская".
 На данный момент часть помещения арендует магазин "Продукты" с месячным арендным платежом в 150 000 рублей.

Технические характеристики: общая площадь 336 кв.м. (два помещения с отдельными входами по 167 кв.м.) отдельный вход с фасада ор/хор водоснабжение.Электрическая мощность 16 кВт (на каждое помещение) Высота потолков 4.5м
 Ведутся переговоры с арендаторами на вторую часть помещения.

Коммерческие условия:
 Стоимость - 37 500 000 рублей, 110 000 рублей за кв.м.
 Собственность на феллице (УСН), продажа по ДКП, условия приобретения гибкие

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

[Отзыв о сайте](#)

37 500 000 Р
 111 608 Р за м²

ИЖО
550
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 1110 объявлений

[Показать телефон](#)

Аренда производственных площадей
 СКЛАД Кран-балка от 3 тонн-50 тонн, Электричество до 6000 кВт(Раменское) 30км от МКАД

[Узнать больше](#) [m-49.ru](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2.3 млн. руб
 Бизнес-центр «Барский Парк»
 Продажа офисов и торговых помещений от 2.3 млн руб! Битовый кредитный бизнес. Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 106-43-79

Акция до 31.05.2021! Подробности на сайте [www.kvartir.com](#)

Получить консультацию, WhatsApp, Telegram и в рассылку "Сидячий"

https://kzamoroski.dan.ru/data/comment/249243210/

Фотографии (7) Описание На карте Контактные лица Показать объявление

Технические характеристики: общая площадь 336 кв.м. (два помещения с отдельными входами по 167 кв.м.) отдельный вход с фасада ор/хор водоснабжение.Электрическая мощность 16 кВт (на каждое помещение) Высота потолков 4.5м
 Ведутся переговоры с арендаторами на вторую часть помещения.

Коммерческие условия:
 Стоимость - 37 500 000 рублей, 110 000 рублей за кв.м.
 Собственность на феллице (УСН), продажа по ДКП, условия приобретения гибкие

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	37 500 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	111 608 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать объявление](#)

в ЖК «Красногорское Ривьера», 20К2, сдан
 Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 20к2
 Тушинская
 Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД

[Отзыв о сайте](#)

37 500 000 Р
 111 608 Р за м²

ИЖО
550
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 1110 объявлений

[Показать телефон](#)

Аренда производственных площадей
 СКЛАД Кран-балка от 3 тонн-50 тонн, Электричество до 6000 кВт(Раменское) 30км от МКАД

[Узнать больше](#) [m-49.ru](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2.3 млн. руб
 Бизнес-центр «Барский Парк»
 Продажа офисов и торговых помещений от 2.3 млн руб! Битовый кредитный бизнес. Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 106-43-79

Акция до 31.05.2021! Подробности на сайте [www.kvartir.com](#)

Получить консультацию, WhatsApp, Telegram и в рассылку "Сидячий"

The image shows a screenshot of a real estate website. At the top, there is a banner for 'RUBLEVO BUSINESS PARK' with the text 'СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСЫ ОТ 8,2 МЛН Р!' and a phone number '8 (495) 032-45-14'. Below the banner, a popup window titled 'Статистика просмотров за последние 10 дней' is displayed. The popup contains the following information: '492 просмотра с даты создания объявления 16.11.2020' and '16 просмотров за последние 10 дней'. A line graph shows the number of views per day over a 10-day period, with a peak of 6 views on the 7th day. The background of the popup shows a blurred view of the property listing, which includes the text 'Свободное назначение, 379,8 м²' and '49 000 000 Р'. The website interface also shows a search bar, navigation links, and a list of related properties on the right side.

Статистика просмотров за последние 10 дней
492 просмотра с даты создания объявления 16.11.2020
16 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
16.11	0
17.11	2
18.11	3
19.11	4
20.11	5
21.11	6
22.11	0
23.11	0
24.11	1
25.11	1
26.11	2
27.11	1

Свободное назначение, 379,8 м²
в торгово-деловом комплексе «Парк Азино»
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово 2, Данная ул., 11А На карте
Митинг: 14 мин. на транспорте
= Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД


49 000 000 Р
129 016 Р за м²

Дмитрий Нестеров
Без 3 объекта

БЦ «Колумбовская Плато»
Аренда офисов от 25 м². Собственный паркинг. Садовое кольцо, м. Новослободская. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 115-26-96

Рублево Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Просторные офисы и изумительные виды. Максимально в подарок!
+7 (495) 032-45-14

https://krasnogorsk.donrussia.ru/commerce/24497024b/



Продается офис

379,8 м² Площадь | **1 из 5** Этаж | **Свободно** Помещение

Продается помещение свободного назначения в ТДЦ Парк Авеню г. Красногорск, ул.Дачная, д.11а, общей площадью 379,8 квадратных метров. Удобное местоположение, хорошая транспортная доступность, рядом станция МЖД. ТДЦ находится на пути пешеходного потока от станции МЖД в жилой массив Красногорска, через Красногорский городской парк. Помещение располагается на первом этаже ТДЦ и имеет два отдельных входа с улицы, она выходит как на фасад здания, так и во внутренний двор. В помещении приточно-вытяжная установка, установлены кондиционеры, три сан узла, отдельная кухня, серверная. Помещение подойдет под офис, центр продаж, парикмахерскую, сетевой бизнес, творческую мастерскую, студию. Для посетителей центра и собственников бизнеса предусмотрен подземный отапливаемый паркинг на 150 м/м, доступный 24 часа в сутки, автомойка, шиномонтаж. В ТДЦ располагаются следующие компании: Петерочка, Fix Price, Ресторан Ухудун, Alex Фитнес, центр Мои Документы по г. Красногорск, МОЗСК, ВкусВилл, компьютерный супермаркет NIX, Аггеха, МосОбл ЕИРЦ и прочие... что обеспечивает высокий пешеходный трафик. На схеме ТДЦ красными стрелками отмечены отдельные входы в помещение.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

[Отзыв о сайте](#) | 49 000 000 ₽ | Налог | НДС включен

49 000 000 Р

129 016 Р за м²

ИВЛО
Дмитрий Нестеров
Еще 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



АРЕНДА ОФИСОВ от 35 м²

БЦ «Калининская Плато»
Аренда офисов от 35 м². Собственный паркинг. Садовое кольцо, м. Новослободская. Заезды! Выдающие условия аренды!
+7 (495) 135-26-96



Вулкан Business Park
Офисы от 8,2 млн. Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и изумительный вид. Максимально в подарок!
+7 (495) 032-45-14

Вулкан Business Park
Офисы от 8,2 млн. Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и изумительный вид. Максимально в подарок!
+7 (495) 032-45-14

*Чем больше, тем лучше офисы. Срок действия акции с 01.08.2021 до 30.09.2021. Рублевый бизнес-парк. Заезды! ООО «Вулкан-П»

Активация Windows
Иногда требуется активация Windows. Перейдите в раздел "Параметры".

https://krasnogorsk.donrussia.ru/commerce/24497024b/

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо | Показать объявления

Свободное назначение, 379,8 м²

49 000 000 Р

129 016 Р за м²

ИВЛО
Дмитрий Нестеров
Еще 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Условия сделки

Цена	49 000 000 Р	Налог	НДС включен: 8 166 666 Р
Ставка	129 016 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

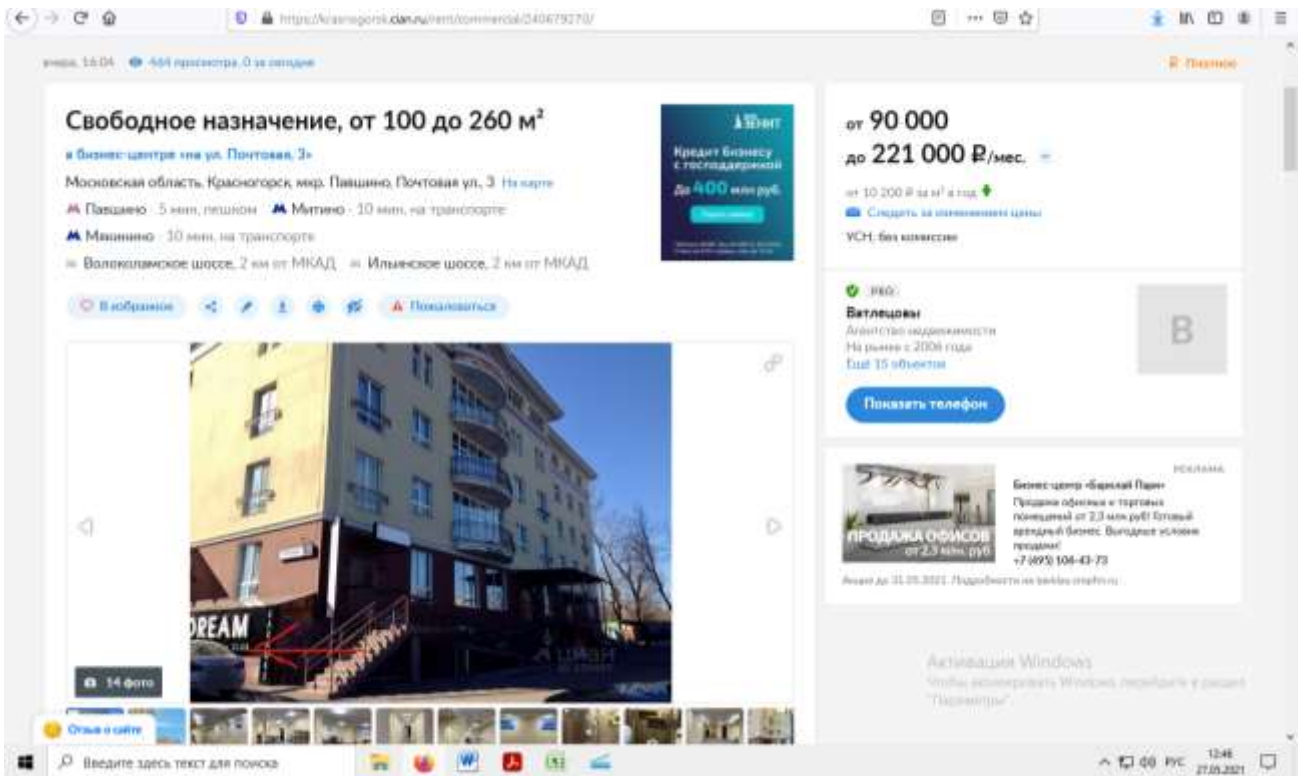
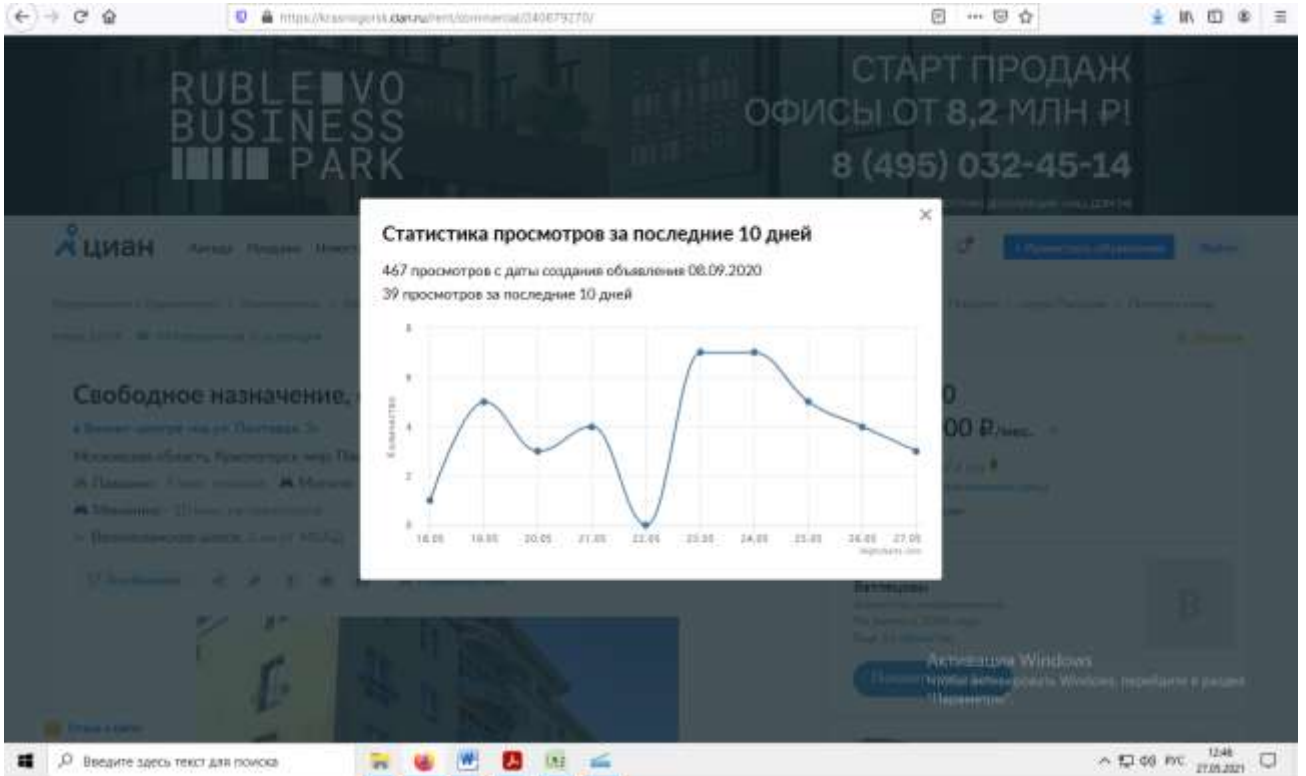
[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,5 м
Витражные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество зонных точек	2
Мощность, кВт	40
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

[Отзыв о сайте](#)

[Отзыв о сайте](#) | 49 000 000 Р | Налог | НДС включен

Сканы страниц аренды Аналогов Аналог 1



От 100 до 260 м² Площади

1 из 5 Этаж

Свободно. Помещение

Доступные площади

100 м ²	10 800 Р за м ² /год	90 000 Р/мес
260 м ²	10 200 Р за м ² /год	221 000 Р/мес

с/дм цоколь с окнами 258,5 кв.м, и высокими потолками - 4 м, свободное назначение, круглосуточный доступ. Возможна аренда ЧАСТИ помещения - сейчас помещение непосредственно делится на части! коммунальные услуги оплачиваются отдельно. находится объект в отдельно стоящем нежилом здании на ул.Лычковой 3, Красногорск (БЦ "Старый замок"). 2 входа, все коммуникации (центральная вода, канализация, 70 кВт), удобное место расположения - по 2 км до МКАД (м.Мининское) и Новоринского шоссе, рядом МЦД-2 (3-5 минут пешком), электричка, рядом Пашинская Пойма, район Митино.

Возможное назначение

- Офис

Еще: вывеска, шоурум, другое, мастерская, ателье одюкды, фотостудия, бытовые услуги, спортзал, цех, ломбард, кондитерская.

от 90 000 до 221 000 Р/мес.

от 10 200 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

ИЖО:

Ватнецовы
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 15 объектов

Показать телефон

ПРОДАЖА ОФИСОВ
от 2,3 млн. руб

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых площадей от 2,3 млн руб! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!
+7 (495) 106-43-73

Акция до 31.05.2021. Подробности на zakaz@spn.ru

Активация Windows
Полнофункциональный Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Условия сделки

Цена	от 90 000 до 221 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 10 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 Р	Арендные комиссии	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Показать фото

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 4 м

Витражные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Количество машиных мест: 3

Мощность, кВт: 70

от 90 000 до 221 000 Р/мес.

от 10 200 Р за м² в год

ИЖО:

Ватнецовы
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 15 объектов

Показать телефон

ПРОДАЖА ОФИСОВ
от 2,3 млн. руб

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых площадей от 2,3 млн руб! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!
+7 (495) 106-43-73

Акция до 31.05.2021. Подробности на zakaz@spn.ru

Активация Windows
Полнофункциональный Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог 2

The image shows a screenshot of a real estate website. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the page. The popup contains the following information:

- 259 просмотров с даты создания объявления 16.11.2020
- 17 просмотров за последние 10 дней

The popup also features a line graph showing the number of views per day. The x-axis represents dates from 16.11 to 25.11, and the y-axis represents the number of views (0 to 8). The data points are approximately: 16.11 (0), 17.11 (0), 18.11 (0), 19.11 (0), 20.11 (0), 21.11 (2), 22.11 (0), 23.11 (2), 24.11 (6), 25.11 (4), 26.11 (2), 27.11 (1).

The background of the screenshot shows a property listing for an office space:

- Офис, 380 м²**
- в торгово-деловом комплексе «Парк Азено»
- Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Давная ул., 11А
- Митино · 14 мин. на транспорте
- Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД

Additional details on the listing include a price of 419 900 Р/мес. (13 260 Р за м² в год), the name of the agent Дмитрий Нестеров, and a contact button "Позвонить телефону". There are also several smaller advertisements for business loans and industrial space rental.

Сдается в аренду офис

380 м² Площади **1 из 5** Этажи **Свободно** Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения в ТДЦ Парк Авеню г. Красногорск, ул.Дачная, д.11а, общей площадью 379,8 квадратных метров. Удобное местоположение, хорошая транспортная доступность, рядом станция МЦД. ТДЦ находится на пути пешеходного потока от станции МЦД в жилой массив Красногорска, через Красногорский городской парк. Помещение располагается на первом этаже ТДЦ и имеет два отдельных входа с улицы, один выходит как на фасад здания, так и во внутренний двор. В помещении приточно-вытяжная установка, установлены кондиционеры, три сан узла, отдельная кухня, серверная. Помещение подойдет под офис, центр продаж, паринимаркетинг, сетевой бизнес, творческую мастерскую, студию. Для посетителей центра и собственников бизнеса предусмотрен подземный отапливаемый паркинг на 150 м/м, доступный 24 часа в сутки, автомойка, шиномонтаж. В ТДЦ располагаются следующие компании: Петеронка, Fix Price, Ресторан Учуудун, Алек Фитнес, центр Мои Документы по г. Красногорск, МОЗСК, ВкусВилл, компьютерный супермаркет NIX, Алтея, МосОбл ЕИРЦ и прочие., что обеспечивает высокий пешеходный трафик. На схеме ТДЦ красными стрелками отмечены отдельные входы в помещение. Стоимость 420 000 руб. в месяц+коммунальные платежи.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

[Огляе о сайте](#) 419 900 Р/мес. Тип аренды: Тип аренды Прямая Аренда

Условия сделки

Цена	419 900 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 260 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	420 000 Р	Арендный минимум	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	5 000 Р/место
Эксплуатационные расходы	Не включены	Начислом от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Попытаться](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Планировка: Смешанная

Состояние: Офисная отделка

Мебель: Нет

Количество модных тонов: 2

Мощность, кВт: 40

[Огляе о сайте](#) Подземная

The image shows a screenshot of a real estate website interface. At the top, there is a header with the text "БИЗНЕС ПАРК" and a phone number "8 (495) 032-45-14". Below the header, the site name "ЦИАН" is visible. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Statistics of views for the last 10 days) is displayed in the center. It shows "24 просмотра с даты создания объявления 16.05.2021" (24 views since the date of the announcement 16.05.2021) and "21 просмотр за последние 10 дней" (21 view in the last 10 days). The popup contains a line graph showing the number of views per day from 16.05 to 25.05. The graph shows a peak of 4 views on 24.05 and 25.05, and a low of 1 view on 16.05, 20.05, and 23.05.

Дата	Количество просмотров
16.05	1
17.05	2
18.05	1
19.05	2
20.05	1
21.05	2
22.05	2
23.05	1
24.05	4
25.05	4
26.05	2
27.05	1

Below the popup, the main listing for "Свободное назначение, 245 м²" (Free purpose, 245 m²) is visible. It includes the address "Московская область, Красногорск, мкр. Тёплый бетон, ул. Школьная, 6Б" and lists nearby locations: "Пашаево - 12 мин. пешком", "Панфилово - 3 мин. на транспорте", "Красногорская - 5 мин. на транспорте", and "Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД". The price is listed as "245 000 Р/мес." (245,000 R/month) and "12 000 Р за м² в год." (12,000 R per m² per year). The listing is by "Татьяна Волгина" (Tatyana Volgina). A large photo of the empty industrial space is shown, along with a smaller photo of a warehouse for rent. The bottom of the screen shows a Windows taskbar with the date "27.05.2021" and time "12:47".

245 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

245 000 Р/мес.
12 000 Р за м² в год

Татьяна Волгина
Еще 3 объекта

Позвонить телефону

Аренда производственных площадей

СКЛАД Кран-балка от Этонн-Ботонн. Электричество до 6000 кВт (Раменское) 35км от МКАД

Узнать больше 15-49 лр

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: банк, пожарня, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цех, спортзал, медицинский центр, школа, магазин, фотостудия, мастерская, антикафе, бильярдная, букемерская контора, галерея, детские товары, детский клуб, детский сад, детский центр, клиника, малое производство, мини-отель, мас...

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	245 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 Р за м²/год	Срок аренды	Долгительный
Налог	УОН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	245 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Континент от аренды	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

Высота потолков 3,5 м

Витринные окна Есть

Вход Отдельный с улицы

Состояние Типовой ремонт

Количество мокрых точек 1

Мощность, кВт 50

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6Б

Остатье о сайте 2 мин. пешком Пенягино 3 мин. на транспорте Красногорская 5 мин. на транспорте

Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1

Статистика просмотров за последние 10 дней

20 просмотров с даты создания объявления 14.05.2021
15 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
16.05	6
18.05	2
20.05	1
21.05	1
22.05	1
23.05	0
24.05	1
25.05	1
26.05	2
27.05	1

Торговая площадь, 130 м²
 Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул, 5 Не капит.
 Пенгино - 4 мин. на транспорте Красногорская - 6 мин. на транспорте...
 Павшино - 12 мин. пешком
 Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД

200 000 Р/мес.
 18 462 Р за м² в год.
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

ID 48150678
 Вид 4 объекта
 Показать телефон
 Написать сообщение

Аренда производственных площадей
 СКЛАД Кран-балка от 3 тонн
 50 тонн. Электричество до 6000 кВт (Раменское) 35км от МКАД
 Узнать больше 16-49.ru

Снижение цен на участки на -50%!
 Windows
 Ярославское шоссе, 25-40 км от МКАД ИЖС. Коммуникации. Страна. Красивая природа!

130 м²
Площадь

1 из 5
Этажи

Занято до мая 2021
Помещение

200 000 Р/мес.
18 462 Р за м² в год.

ID 48150678
Еще 4 объекта

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда производственных площадей
СКЛАД Кран-балка от Этонн-50 тонн. Электричество до 6500 кВт (Раменское) 35м от МКАД

[Узнать больше](#) 16-40 лд

Снижение цен на участки на -50%!
Ярославское шоссе 25-40 км от МКАД. ИЖС. Коммуникации. Сервис. Красивая природа!

[Узнать больше](#) rty-land.ru

Возможное назначение

Офис

Склад

Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, кондитерская, медицинский центр, другое, продукты, общепит, магазин, стоматология, коммерция, алкомаркет, детские товары, детский магазин, интернет магазин, мясо, галерея, пункт выдачи, свободное назначение, стрит ритейл, тату салон, торгов...

[Позвонить тел](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Стоимость	18 462 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 Р	Арендные комиссии	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость торговли	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Наличием от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Возможное назначение

Офис

Склад

Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, кондитерская, медицинский центр, другое, продукты, общепит, магазин, стоматология, коммерция, алкомаркет, детские товары, детский магазин, интернет магазин, мясо, галерея, пункт выдачи, свободное назначение, стрит ритейл, тату салон, торгов...

[Позвонить тел](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Стоимость	18 462 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 Р	Арендные комиссии	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость торговли	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Наличием от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing on the Циан website. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup contains the following information:

- 31 просмотра с даты создания объявления 30.04.2021
- 12 просмотров за последние 10 дней

The popup also features a line graph showing the number of views per day. The x-axis represents dates from 18.04 to 27.04, and the y-axis represents the number of views (0 to 5). The data points are approximately: 18.04 (4), 19.04 (1), 20.04 (0), 21.04 (1), 22.04 (0), 23.04 (0), 24.04 (1), 25.04 (0), 26.04 (2), 27.04 (4).

This screenshot shows the full real estate listing on the Циан website. The listing is for a "Свободное назначение, 215 м²" (Free purpose, 215 m²) in the ЖК «RED HILLS» (Red Hills) complex. The listing includes the following details:

- Адрес: Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Жуковского, 19 1/4 этаж
- Павильон: 15 мин. пешком
- Красногорская: 17 мин. пешком
- Пенягина: 4 мин. на транспорте
- Волколаймское шоссе: 5 км от МКАД

The listing also features a price of 313 542 руб./мес. (313,542 rub./month) and an ID of 266365. There are several photos of the building and surrounding area. A sidebar on the right contains additional information, including a button to "Показать телефон" (Show phone) and a section for "Аренда производственных площадей" (Lease of industrial premises).

https://krasnogorsk.datalent.com/mega/236121097/

215 м²
Площадь

1 из 25
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагаем помещение площадью 215м2 (возможно деление на блоки) в г.Красногорск Московской области (население 125тысл.чел.). Адрес: ул. Жуковского, д.19 (вход с улицы).
В помещении 5 окон, высота потолков 3,6м, парковка, место под вывеску вдоль всего фасада здания. Первый этаж многоквартирного жилого дома ЖК RED HILLS Запад с отдельным входом. Вокруг густонаселенные спальные районы с высокой плотностью застройки СГШ и Райцентр г.Красногорск, в 500м от Волоколамского шоссе, в 6км от МКАД, в зоне охвата проживает 50 000 человек. В 30 метрах готовые к вводу ЖК GRAND HILLS и многофункциональный торговый центр класса А (GBA 12000m2 GLA 6000m2).
В пешей доступности от станций МЦД2 Пашино и Красногорск. Торговое соседство до 100м: супермаркет Патерочка, дискаунтеры ДА!, Чижик, Сбербанк и другие.
Арендная ставка 17 500 руб./м2 в год.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: салон красоты, пекарня, банк, кафе/ресторан, аптека одежды, кондитерская, бытовые услуги, цветы, туризм, супермаркет, стройматериалы, стрит ритейл, свободное назначение, салон связи, пункт выдачи, представительство, парфюмерия, одежда, нотариальная контора, интернет магазин, клиентской о...

313 542 Р/мес.
17 500 Р за м² в год

ID 266365

Показать телефон

Активация Windows

https://krasnogorsk.datalent.com/mega/236121097/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 215 м²

Условия сделки

Цена	313 542 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	17 500 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	313 524 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость страховки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 3,6 м

Вход: Отдельный с улицы

Составлен: Под чистовую отделку

Количество мокрых точек: 4

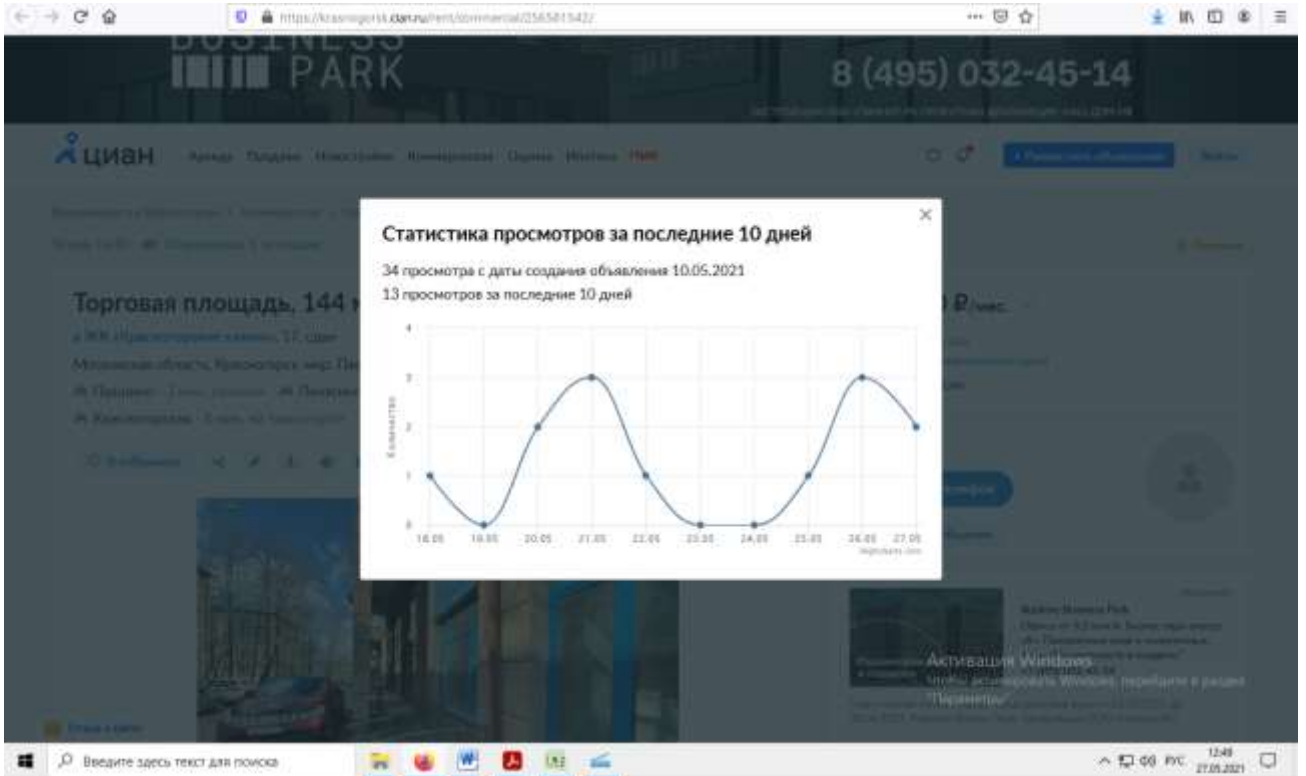
Мощность, кВт: 60

313 542 Р/мес.
17 500 Р за м² в год

ID 266365

Показать телефон

Активация Windows



The screenshot shows a real estate listing for a commercial area. The main title is "Торговая площадь, 144 м²". The listing includes the following details:

- ЖК «Красногорские клены», 17, сдан
- Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Вокзальная ул, 17А. На карте
- Павшино - 3 мин, пешком
- Пенгвино - 3 мин, на транспорте
- Красногорская - 5 мин, на транспорте

The listing also features a price of 201 600 Р/мес. and a contact ID of 487604. There are buttons for "Позвонить телефону" and "Написать сообщение". The listing includes a main photo of the building and a gallery of 11 photos. A sidebar on the right contains a credit offer and a rental advertisement for industrial areas.

https://kraznogradki.sdelka.ru/rent/commercial/254581342/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь, 144 м²

Помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома. Отдельный вход с улицы. Рядом паркинг и станция Павшино, Густонаселенный район. Отлично подойдет под магазин, банк. Отделки нет, предоставляются арендные каникулы. Сдача от собственника.

Возможное назначение

Офис

Еще: салон красоты, аптека, банк, фитнес, зал, спортзал, продукты, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	201 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 800 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

Оставить отзыв

201 600 Р/мес.
16 800 Р за м² в год.

ID 487604

Показать телефон

Написать сообщение

Виллео Business Park
Офисы от 8,2 млн ₽. Бизнес парк класса «А». Парковочные места и жилые дома. Максимум в подарок! +7 (495) 032-45-14

Аренда производственных площадей
СКЛАД Кран-балка от 3 тонн-50 тонн. Электричество до 6000 кВт (Раменское) 35км от МКАД

https://kraznogradki.sdelka.ru/rent/commercial/254581342/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь, 144 м²

Показать телефон

Условия сделки

Цена	201 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 800 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Показать фото

Тип помещения: в торговом комплексе

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Мебель: Нет

Количество зонных точек: 1

Мощность кВт: 15

Оставить отзыв

201 600 Р/мес.
16 800 Р за м² в год.

Следить за изменением цены

УСН: без комиссии

ID 487604

Показать телефон

Написать сообщение

Виллео Business Park
Офисы от 8,2 млн ₽. Бизнес парк класса «А». Парковочные места и жилые дома. Максимум в подарок! +7 (495) 032-45-14

Аренда производственных площадей
СКЛАД Кран-балка от 3 тонн-50 тонн. Электричество до 6000 кВт (Раменское) 35км от МКАД

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

Выпуск 112 • июль 2020

50

2
Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, квартал	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Липецкая область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тяньцзиньская область
01.01.1994	0,04617	0,04699	0,05922	0,05995	0,05912	0,06210	0,05803
01.01.1991	0,07306	0,06096	0,06947	0,07758	0,08441	0,10182	0,09633
декабрь 1991 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,518	1,480	1,400	1,472	1,589
2002 г.	1,789	1,662	1,958	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,261	2,075	2,027	2,183	2,058
2004 г.	2,388	2,229	2,586	2,415	2,475	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,800	2,841	3,023	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,681	3,703	3,476
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,221	4,185	4,068
2008 г.	4,732	4,332	4,920	4,722	5,115	4,838	4,727
2009 г.	5,230	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,161
2010 г.	6,974	6,916	6,208	5,444	6,027	6,010	5,489
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,261
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,260	6,662
2013 г.	10,172	7,314	8,749	7,268	8,075	8,175	7,523
2014 г.	10,389	7,750	8,942	7,529	8,581	8,454	7,915
2015 г.	10,870	7,953	8,406	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,463
2017 г.	10,439	9,120	9,925	8,499	8,594	9,028	8,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,254	9,500
2019 г.	11,434	10,097	9,277	9,131	9,067	9,732	9,871
1-й кв.	11,371	9,974	9,203	9,015	8,969	9,570	9,796
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,267	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,798	9,896
4-й кв.	11,494	10,240	9,505	9,203	9,221	9,906	10,015
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
1-й кв.	11,582	10,375	9,604	9,340	9,300	10,031	10,099
апрель	11,575	10,380	9,617	9,356	9,312	10,045	10,113
май	11,693	10,511	9,711	9,441	9,360	10,173	10,209
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,361	9,327	10,083	10,140
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,731	10,240	9,734	9,404	9,363	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,396	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

Дата введения сметных цен, квартал	Вологодский район						
	Рязанская область	Республика Магадан	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кемеровская область	Нижегородская область	Волгоградская область
01.01.1994	0,05948	0,07399	0,06308	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09612	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1991 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,130	1,247	1,206	1,138
2001 г.	1,526	1,413	1,425	1,370	1,528	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,372	1,686
2003 г.	2,321	2,056	2,004	1,889	1,943	1,508	2,011
2004 г.	2,638	2,412	2,260	2,210	2,234	2,240	2,320
2005 г.	2,967	2,671	2,770	2,600	2,629	2,652	2,789
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,238	3,286	3,461
2007 г.	4,117	4,264	3,889	3,806	3,796	3,854	4,089
2008 г.	4,851	5,282	4,683	4,530	4,523	4,597	4,888
2009 г.	5,180	5,460	5,140	4,823	4,023	4,021	5,280
2010 г.	5,663	6,124	5,207	5,005	5,017	5,081	5,990
2011 г.	5,491	6,307	5,086	5,320	5,018	5,236	6,385
2012 г.	6,036	7,964	4,056	6,773	5,850	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,523	6,973	6,387	6,915	7,314	8,871
2014 г.	7,480	9,102	7,416	6,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,201	7,948	6,547	7,583	7,734	9,485
2016 г.	8,099	9,942	8,443	8,519	7,945	7,888	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,083	10,251	9,473	9,124	8,904	8,317	10,857
2019 г.	9,349	10,508	9,658	9,416	8,823	8,607	11,214
1-й кв.	9,262	10,304	9,597	9,316	8,735	8,479	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,146
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,253
4-й кв.	9,475	10,652	9,785	9,559	8,960	8,746	11,305
2020 г.	9,518	10,760	9,829	9,602	9,007	8,786	11,432
1-й кв.	9,556	10,741	9,867	9,639	9,035	8,819	11,504
апрель	9,508	10,755	9,879	9,651	9,047	8,831	11,520
май	9,595	10,823	9,943	9,712	9,136	8,903	11,622
2-й кв.	9,573	10,773	9,894	9,667	9,073	8,848	11,552
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,610	10,842	9,960	9,728	9,163	8,911	11,663
август	9,624	10,860	9,978	9,745	9,191	8,928	11,684
сентябрь	9,638	10,878	9,995	9,762	9,219	8,946	11,704

АНАЛОГ ПО СПРАВОЧНИКУ КО-ИНВЕСТА

Банки и офисы. Показатели стоимости зданий

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ														Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные														КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														ПОЛЫ — Деревянные				
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсобетонные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0001														до 10000		Базис	руб. на 1 м³	9 358
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЗОВЫЕ ПОДЪЕМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЕЕ ОТДЕЛАНИЕ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОПЕЧАТЧИВАНИЕ, ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОЗДУШНО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНО-ТОЧЕЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0001	373,23 3,99%		2059,66 22,07%	468,35 5,00%	1122,97 12,00%	654,97 7,00%		936,71 10,07%	1122,97 12,00%	750,09 8,02%	373,23 3,99%	468,35 5,00%	384,12 4,10%	84,22 0,90%	307,15 3,28%	252,33 2,70%	9358,35 100,00%	
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ														Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-7		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные				
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый														КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленные / бревенчатые														ПОЛЫ — Деревянные				
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Щитовые деревянные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0002														до 10000		Базис	руб. на 1 м³	12 724
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЗОВЫЕ ПОДЪЕМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЕЕ ОТДЕЛАНИЕ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОПЕЧАТЧИВАНИЕ, ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОЗДУШНО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНО-ТОЧЕЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0002	634,1 4,98%		2926,1 23,60%	765,7 6,02%	1272,8 10,00%	1146,0 9,07%		1272,8 10,00%	1399,9 11,00%	1146,0 9,07%	507,4 3,99%	892,5 7,07%		433,9 3,41%	326,9 2,57%		12724,2 100,00%	
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ														Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-7		
ОПИСАНИЕ:														ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Щитовые деревянные				
Количество этажей: 1														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные				
В графе «особостроительные работы» учтено печное отопление														КРОВЛЯ — Сплошная обрешетка из досок / рулонное двухслойное покрытие				
ПОЛЫ — Деревянные																		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / деревянные																		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0003														до 10000		Базис	руб. на 1 м³	9 290
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЗОВЫЕ ПОДЪЕМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЕЕ ОТДЕЛАНИЕ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОПЕЧАТЧИВАНИЕ, ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОЗДУШНО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНО-ТОЧЕЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0003	371,63 4,00%		1764,84 19,00%	650,34 7,00%	1021,96 11,00%	929,06 10,00%		929,06 10,00%	1021,96 11,00%	836,16 9,00%	464,53 5,00%	743,25 8,00%		317,33 3,42%	240,10 2,58%		9290,20 100,00%	

Показатели стоимости строительства

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ											Этажность: 1 / 2 - Высота, м: 3,6		КС-3				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей					- Офисные помещения — 80 % от общей площади ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					Объем, м³	Площадь, м²	Класс	Единица измерения	Объект в целом								
ru03.11.000.0031					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Челси	руб. на 1 м³	29 734								
ru03.11.000.0032					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Standard	руб. на 1 м³	20 268								
Фундаменты подземной части	Каркас	Стены наружные возвышающаяся	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабин	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестничные балконы, подвалы	Проемы	Полы	Внутренние от потолка	Прочие конструкц. элем.	Ост. конструктивные элементы	Отделочные материалы и облицовочные	Водоснабжение и канализация	Электро-снабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объем в целом
1480,3	41,0	1946,2	1195,4	2943,9	1564,6		1362,8	2462,3	2635,9	1585,7	1759,8	3976,4	2320,3	2990,7	465,3	1003,8	29734,2
4,96%	0,14%	6,55%	4,02%	9,90%	5,26%		4,58%	8,28%	8,86%	5,33%	5,92%	13,37%	7,80%	10,06%	1,56%	3,38%	100,00%
1487,3	37,1	1841,4	884,9	2850,3	662,5		655,1	1403,0	1184,9	1413,8	664,0	2459,8	1462,4	2182,4	280,3	798,3	20267,5
7,34%	0,18%	9,09%	4,37%	14,06%	3,27%		3,23%	6,92%	5,85%	6,98%	3,28%	12,14%	7,22%	10,77%	1,38%	3,94%	100,00%

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ С ПОДВАЛОМ											Высота, м: 4,4		КС-4				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
В составе: универсам на 260 рабочих мест Пищевая, дебаркадер, административно-бытовой корпус					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение												
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные / кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.												
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					Объем, м³	Площадь, м²	Класс	Единица измерения	Объект в целом								
ru03.11.000.0033					75000		Standard	руб. на 1 м³	8 12,3								
Фундаменты подземной части	Каркас	Стены наружные возвышающаяся	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабин	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестничные балконы, подвалы	Проемы	Полы	Внутренние от потолка	Прочие конструкц. элем.	Ост. конструктивные элементы	Отделочные материалы и облицовочные	Водоснабжение и канализация	Электро-снабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объем в целом
325,81	811,78	811,78	325,81	1298,12	731,52		892,04	972,31	245,54	325,81		552,31	415,23	344,50	70,73		8123,30
4,01%	9,99%	9,99%	4,01%	15,98%	9,01%		10,98%	11,97%	3,02%	4,01%		6,80%	5,11%	4,24%	0,87%		100,00%

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





ПОЛИС № 022-073-006676/21**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

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

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



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналчным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть 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 (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому доверителю 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 действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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 Дирекции комплексного страхования на основании Договора страхования №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) _____
«07» сентября 2020г.

(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) _____
«07» сентября 2020г.

М.П.

(Светлаков В.И.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 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 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

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





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

Московская область, г. Красногорск

«15» декабря 2020 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, условный (кадастровый) номер 50:11:000000:69592, именуемое далее по тексту Договора - «Объект» или «Недвижимое имущество».

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

1.3. Объект предоставляется Арендатору для коммерческого использования.

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

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

3.2. Арендодатель вправе:

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА:

4.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Арендатор вправе:

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

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

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

4.3. Арендатор не вправе:

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пени 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 пени 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 отказать от исполнения Договора, Сторона уведомляет об этом письменно за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора другую Сторону.

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

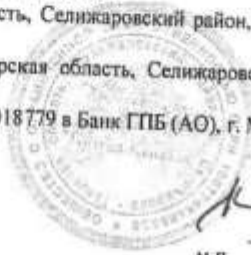
Арендодатель: ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Красногорье»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва
БИК: 044525823, к/с 30101810200000000823

Генеральный директор



м.п.

/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



м.п.

/И.В. Волынкин/

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

г. Красногорск

«01» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Киприда Лэнд», (зарегистрировано 01.06.2010 г. ОГРН 1105017001924, что подтверждается свидетельством серии 50 № 010850280, ИНН 5017086816, что подтверждается свидетельством серии 77 № 012318490 от 30.09.2010 г.; место нахождения: 143444, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Зелепукиной Дианы Александровны (26.10.1980 года рождения, место рождения г. Красногорск Московской области, пол-женский, паспорт гражданина РФ серия 46 12 944768, выдан 29.01.2013 года ТП №1 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КРАСНОГОРСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ, код подразделения: 500-059, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Ярославская дом 7, бл/сек 2), действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", и

Общество с ограниченной ответственностью «Детский Клуб Кленово», (зарегистрировано 24.01.2019 г. ОГРН 1195053007599, , ИНН 5024192276, что подтверждается свидетельством выд. 24.01.2019 г. ИФНС по г. Красногорску Московской обл.; место нахождения: 143444, Московская обл., г. Красногорск, микрорайон Опалиха, ул. Ярославская, д. 7 блоксекция 2), в лице генерального директора Климанова Александра Владимировича (29.04.1956 года рождения, место рождения г. Красногорск Московской области, пол-мужской, паспорт гражданина РФ серия 46 01 577033, выдан 12.10.2001 года Красногорским УВД Московской области, код подразделения: 503-039, зарегистрирован по адресу Московская область Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. 1-я Волоколамская, дом 31), действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый **"Новый Арендатор"**, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии со п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ настоящим договором Арендатор передает, а Новый Арендатор принимает все права и обязанности Арендатора по договору аренды нежилого помещения от «26» апреля 2012 года между ООО «УК «Кленово» и ООО «Киприда Лэнд», Дополнительного соглашения №3 от «24» апреля 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» и ООО «Киприда Лэнд» (далее именуемый "Договор аренды") в отношении нежилого помещения площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в Торгово-бытовом здании, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв.№ 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:161863, расположенном по адресу: Московская

«Арендатор»



«Новый Арендатор»



часть, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, предоставленного для целей эксплуатации помещений под детский досуговый центр, детский сад.

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

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

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

3. Арендатор гарантирует, что:


- Арендатор является единственным законным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды;
- передаваемые права ранее никому не отчуждены, не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами третьих лиц;
- передача прав и обязанностей по Договору аренды не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам Арендатора;
- все права и обязанности по Договору аренды исполнялись Арендатором надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды или изменения целевого использования земельного участка отсутствуют;
- Арендодатель уведомлен о передаче прав по Договору аренды Новому Арендодателю и выражает свое согласие в письменном виде, что подтверждается Согласием №277 от 01.03.2019 г.
- обозначенное право Новому Арендодателю передается не позднее даты регистрации данного договора в установленном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

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

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

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

«Арендатор» 

«Новый Арендатор» 

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

8. Реквизиты и подписи Сторон

«Арендатор»
Общество с ограниченной
ответственностью
«Киприда Лэнд»

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

Генеральный директор



Зелукина Д.А.

Зелукина 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



Климанов А.В.

Климанов А.В.

«Арендатор»

Зелукина Д.А.

«Новый Арендатор»

Климанов А.В.



АКТ
приемки – передачи нежилого помещения

Московская область

«12» марта 2019 г.

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

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

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

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

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

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

«Арендатор» _____
Зелупкина Д.А.

«Новый Арендатор» _____
Климанов А.В.

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

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

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

АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Арендатор»
Общество с ограниченной
ответственностью
«Кирида Лэнд»

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

Генеральный директор



М.П.

Зелепукина Д.А.

«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»

Зелепукина Д.А.

«Новый Арендатор»

Климанов А.В.