



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

**Отчет №ЗН - 02/06-22
Об оценке
справедливой
стоимости объектов
недвижимости**

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

**Дата оценки:
10 июня 2022 года
Дата составления отчета:
10 июня 2022 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

10 июня 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №914 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая д.1 и ул. Кленовая д.2, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 10 июня 2022 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 №10-11-21-1 от 17 ноября 2021 года об аренде недвижимого имущества, обязанностью арендатора является содержание помещения в надлежащем виде, внесение арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Основные факты и выводы

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

	<p>площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 (именуемое далее – «АХЗ»);</p> <p>2) Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, адрес объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, (именуемое далее – «ТБЗ»);</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года.</p> <p>2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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>
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 №914 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года</p>
Дата оценки	<p>10 июня 2022 года</p>
Период проведения оценки	<p>10 июня 2022 года</p>
Дата составления отчета	<p>10 июня 2022 года</p>
Сравнительный подход:	<p>70 426 861,82 рублей</p>
Доходный подход:	<p>73 857 085,98 рублей</p>
Затратный подход:	<p>78 235 253,55 рублей</p>
Справедливая стоимость объекта оценки	<p>74 173 067,12 рублей</p>
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС:	<p>74 170 000 рублей</p>

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным, затратным подходом.

Заявление о соответствии

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

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

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

74 170 000

(Семьдесят четыре миллиона сто семьдесят 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	36 020 000
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	38 150 000
Итого	74 170 000

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.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	71
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	71
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	71
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ .	74
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	74
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	75
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	75
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ	92
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	109
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	134
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	136
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	137

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №914 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)	10 июня 2022 года
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<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 № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных

целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

○ ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

○ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079424 от 19 июня 2014 года.
- 2)Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№079425 от 19 июня 2014 года.
- 3)Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды от 01 марта 2019 года.
- 4)Договор №10-11-21-1 от 17 ноября 2021 года об аренде недвижимого имущества.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1 Характеристика Административно – хозяйственное здание

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

Этаж, помещения (комнаты)	Этаж 1
Кадастровая стоимость, руб.	8 044 853,21
Адрес местоположения	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1
Площадь общая, м2, в т. ч	676,7
Строительный объем, куб.м	2 436,12 м3
Материал стен	Кирпичные, металлические
Перекрытие	ж/бетонные, металлические
Полы	плиточные, рулонные, бетонные
Проемы	Окна 2-ые створные, двери- металлические, филенчатые
Отделка	Стены оштукатуренные, окрашены
Этажность	1
Год постройки	-
Наличие подвала	нет
Высота этажа, м	2,8
Наличие парковки	Парковка наземная
Внутренние санитарно- технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Доверительное управление №50-50-11/082/2014-276 от 19 июня 2014 года
Физическое состояние объекта	Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.81 таблица №9 настоящего отчета) физический износ составляет:20,56%
Конструктивный класс	1
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не установлено.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещения используются в качестве административного
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости объекта не представлены. Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки.

Таблица 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 20-40%
Физический износ, %	Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.88-89- таблица №16 настоящего отчета) физический износ составляет:23,89%
Конструктивный класс	1
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не установлено.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещения используются в качестве торговых
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости объекта не представлены. Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки.

Определение класса здания¹

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

Таблица Определение класса здания Административно – хозяйственное здание

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

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

<i>парковочных мест и арендуемой площади</i>	Кв.м.			
<i>Система кондиционирования и вентиляции</i>	2,4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях	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 каждом помещении	Возможность организации миникухонь	-	-
<i>Реклама</i>	<i>Есть</i>	-	-	-

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

<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</i>	Телефон,	Телефон,	Телефон , Интернет,	Телефон,

<i>системы</i>	пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны	пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны		
<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;

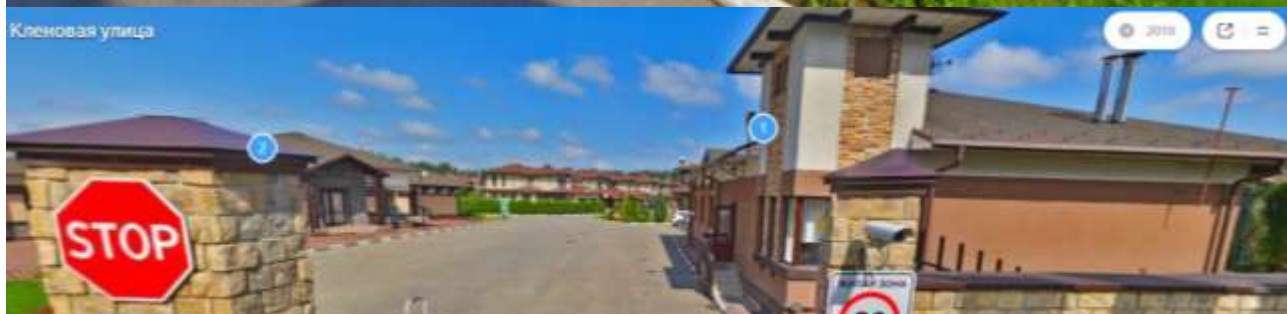
Классу «В» соответствует 18 параметров

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 Подмосковье. Опáлиха имела и постоянное население, по итогам переписи населения 2002 года посёлок насчитывал 5132 жителей. За последние 10-15 лет в Опáлихе построено много коттеджей, в последние годы строятся многоэтажные жилые дома.

Церковь Елисаветы Феодоровны около платформы Опáлиха

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

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

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

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

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

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

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

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

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

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

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.

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

Экономический обзор

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	<i>1 квартал 2022 г.</i>	<i>В % к 1 кварталу 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт		103,5 ¹⁾	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ²⁾	96,0 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>апрелю 2021 г.</i>	<i>марту 2022 г.</i>		<i>апрель 2021 г. в % к</i>		<i>январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,4	92,7	103,0	113,7	97,0	103,3
Индекс промышленного производства		98,4	91,5	103,9	107,1	95,8	100,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	441,5	103,2	113,0	102,3	99,7	112,8	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	138,3	92,9	158,0	188,0	90,5	127,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,5	94,1	90,0	101,6	106,3	99,1	101,9
в том числе железнодорожного транспорта	222,6	98,7	94,9	102,6	108,2	99,2	103,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3390,6	90,3	88,7	100,1	136,3	100,4	106,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1011,6	103,1	96,8	109,1	155,4	100,9	104,9
Индекс потребительских цен		117,8	101,6	113,1	105,5	100,6	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,5	106,3	126,4	127,6	102,7	115,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	77,1	97,6	75,4	90,9	96,1	112,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	44,6	103,4	34,1	115,4	88,1	в 2,3р.

	<i>Март 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>1 квартал 2022 г. в % к 1 кварталу 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>марту 2021 г.</i>	<i>февралю 2022 г.</i>		<i>март 2021 г. в % к</i>		<i>1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66757	120,9	116,4	115,0	107,7	107,8	107,2
реальная		103,6	108,2	103,1	101,8	107,1	101,6

Источник: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле).

При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей).

По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	икв22	март.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Экономическая активность														
ВВП¹	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 ²	16,5 ²			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,6	0,7	1,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 ²	4,7 ²	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 ²	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 ²	23,9 ²	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 ²	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 ²	-4,8 ²	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 ²	-5,2 ²	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-
Уровень занятости и безработицы														
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь-март 2022 г.

³ Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	июнь 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	I кв 2021	II кв 2021	III кв 2021	IV кв 2021	2020
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	-1,9	6,8	-6,5	0,9	-0,3	-4,7	1,8	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,8	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	8,0	106,8	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,8	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	1,9	12,4	-4,8	83,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	-2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	1,8	11,1	-3,0	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	6,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,8	11,2	21,3	18,1	16,5	16,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,8	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	июнь 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	I кв 2021	II кв 2021	III кв 2021	IV кв 2021	2020
химический комплекс	5,6	16,3	0,2	10,0	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	28,2	61,7	31,9	29,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,3	18,6	-0,9	25,1	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,6	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	5,3	4,2	3,6	14,5	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.														
металлургия	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	80,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	0,4	22,0	-6,5	48,1	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,8	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	17,4	26,1	12,6	44,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	4,1	15,3	2,9	36,5	4,5	-3,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.														
мебель	8,1	42,9	6,8	91,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	7,9	2,0	7,5	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,3	18,5	-8,0	19,6	4,9	7,2	6,9	0,4	15,8	8,9	13,7	29,5	12,6	2,2

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	июн22	мар.22	фев.22	янь.22	2021	Iкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	89,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,8
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	июн22	мар.22	фев.22	янь.22	2021	Iкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	89,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,8	4,6	4,2	4,8
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 21 по 27 мая 2022 г. цены не изменились (0,00% после снижения на -0,02% неделей ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижение и по состоянию на 27 мая составили 17,35% г/г (на 20 мая: 17,51% г/г).

Продолжается снижение продовольственных цен (-0,15%) за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию. Цены на непродовольственные товары росли умеренными темпами, при этом снижение цен на автомобильный бензин продолжается двенадцатую неделю подряд.

Потребительская инфляция с 21 по 27 мая

1. За неделю с 21 по 27 мая цены не изменились (0,00% после снижения на -0,02% неделей ранее). С начала месяца (за период с 1 по 27 мая) инфляция составила 0,13%, как и неделей ранее, что по-прежнему является минимальным темпом роста с 1999 года. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижение и по состоянию на 27 мая составили 17,35% г/г (на 20 мая: 17,51% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,15%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-2,58%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен увеличились (0,23%), вместе с тем отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо, свинина).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен увеличились до +0,06%. На отчетной неделе фиксируется ускорение роста цен на бытовую химию и предметы личной

гигиены. Вместе с тем снизились цены на легковые автомобили (-0,04%), электро- и бытовые приборы (-0,18%), строительные материалы (-0,44%), медикаменты (-0,20%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться двенадцатую неделю подряд (-0,06%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,22% (снижение на -0,17% неделей ранее) при удорожании услуг внутреннего туризма на +1,36%.

Мировые рынки

5. На неделе с 20 по 27 мая на мировых рынках продовольствия цена сои выросла на 1,6%, пальмового масла – на 5,9%, говядины и свинины – на 8,2% и 1,4% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило

от -7,2% до +8,9%, в среднем за апрель – от -10,5% до +1,0%). Стоимость пшеницы во Франции и кукурузы стабилизировалась (+2,5% и -2,0% неделей ранее; +2,0% и +5,2% в апреле).___. Подешевели пшеница в Чикаго – на 1,0%, сахар-сырец – на 1,7% и соевое масло – на 1,7% (от -8,4% до +4,1% на прошлой неделе; от -4,8% до +3,9% в апреле).

В мае мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 23,5%.

6. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе котировки смешанных и азотных удобрений снизились на 0,4% и 10,7% (+0,8% и +1,3% неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле).

В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 36,5% и 71,1%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду, металлический лом и арматуру выросли в среднем на 1,5%, на плоский прокат – не изменились. Неделей ранее металлический лом подорожал на 0,5%, арматура – подешевела на 1,4%, стоимость железной руды и проката оставалась стабильной. В целом за апрель цена железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), а металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%).

В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на арматуру выросла на 8,6%, на железную руду, металлический лом и плоский прокат – уменьшилась в среднем на 15,5%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 МАЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 27 май							2021 год
	Вес, %	в/г	с начала месяца	21 - 27 май	14 - 20 май	на 27 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	17,35	0,13	0,00	-0,02	11,82	1,56	0,74
Продовольственные товары	38,1	19,69	0,08	-0,15	-0,08	13,20	2,87	0,96
- без плодоовощной продукции	33,5	19,08	0,79	0,23	0,13	11,93	3,40	0,68
- плодоовощная продукция	4,6	24,45	-4,47	-2,58	-1,45	22,45	-0,35	2,94
Непродовольственные товары	35,6	19,68	0,14	0,06	0,02	13,63	0,53	0,74
- без бензина	31,3	21,67	0,18	0,08	0,03	15,47	0,62	0,80
- бензин автомобильный	4,4	5,36	-0,19	-0,06	-0,08	0,49	-0,20	0,30
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,17	0,10	0,22	-0,17	2,02	0,20	0,23
Услуги (апрель)	26,3	10,87	-	-	-	-	1,07	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	12,23	0,96	0,43	0,17	8,25	2,41	2,69
Говядина	0,7	24,73	0,89	0,17	0,29	13,71	2,28	1,08
Куры	1,0	13,73	-0,89	-0,36	-0,34	3,22	2,91	0,29
Свинина	0,8	11,31	-1,03	-0,55	-0,32	1,92	-0,20	2,01
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	39,43	2,58	0,67	0,52	28,50	8,68	0,05
Хлеб	0,7	18,10	0,98	0,27	0,22	10,38	2,83	0,52
Пшено	0,0	11,87	1,13	0,21	0,28	9,97	3,80	-0,43
Мука	0,8	26,61	0,74	0,01	-0,08	14,96	2,89	0,52
Крупа гречневая	0,2	43,04	0,69	-0,27	0,34	20,77	5,15	2,71
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	33,85	3,35	0,60	0,79	28,32	6,10	0,31
Рыба	0,2	8,62	0,57	0,37	-0,20	6,62	1,87	1,19
Масло подсолнечное	0,4	18,20	1,84	0,29	0,55	13,41	3,87	1,61
Чай	0,2	27,76	1,98	0,29	0,65	23,78	7,43	0,51
Молоко	1,0	24,42	0,91	0,23	0,14	14,16	4,26	0,28
Масло сливочное	0,7	26,35	0,73	0,12	0,12	14,97	3,84	0,60
Вермишель	0,1	28,36	0,22	-0,26	0,21	16,68	4,16	0,27
Сахар	0,4	61,73	-3,10	-0,93	-0,81	46,60	0,19	0,32
Яйца	0,6	-5,22	-11,90	-3,04	-3,61	-11,76	-1,29	-6,82
Детское питание								
Смеси сухие молочные	0,05	19,41	3,46	1,10	0,49	16,85	3,65	0,70
Консервы мясные	0,01	22,06	1,74	0,82	0,28	13,88	3,04	0,28
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,84	1,91	0,31	0,54	15,81	3,52	1,20
Консервы овощные	0,02	24,62	1,40	-0,04	0,23	17,54	4,35	0,95
Фруктово-овощная продукция								
Картофель	0,4	38,93	10,17	2,13	2,77	40,54	9,92	15,41
Яблоки	0,6	24,79	6,00	0,96	1,98	40,08	10,65	0,14
Лук	0,1	60,28	10,49	0,95	3,41	86,25	8,70	11,31
Морковь	0,1	25,19	-1,64	-0,74	-0,80	58,23	8,30	18,75
Капуста	0,2	118,59	-17,82	-4,37	-6,16	36,75	-6,41	25,18
Томаты	0,5	20,03	-14,06	-7,96	-4,32	16,27	-14,18	-8,32
Огурцы	0,6	-13,33	-26,31	-12,28	-9,42	-29,72	-6,04	-7,89
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль отечественный	0,9	44,97	0,01	0,00	0,00	28,64	0,20	2,19
Бензин	4,4	5,36	-0,19	-0,06	-0,08	0,49	-0,20	0,30
Автомобиль иностранный	2,4	49,82	0,40	-0,06	0,32	38,65	3,26	1,19
Медикаменты	2,2	11,28	-1,43	-0,20	-0,31	13,40	-0,88	0,32
Строительные материалы	1,2	-	-1,87	-0,44	-0,73	4,84	1,69	4,99

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 27 МАЯ

	2022 г.									21/20
	с начала мая	27.05.2022	20.05.2022	20 - 27 мая	13 - 20 мая	май (с нач года)	май (з/з)	май (м/м)	апрель (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	9,6	425	429	-1,0	0,1	50,2	62,5	7,1	-4,8	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	5,3	445	444	0,1	2,5	40,5	60,0	2,5	2,0	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-5,0	306	307	-0,2	-2,0	31,0	13,4	0,3	5,2	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа Фьючерс), долл/т	7,3	568	558	1,7	4,2	14,2	18,0	-0,9	2,0	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа Фьючерс), долл/т	2,4	432	440	-1,7	4,1	3,9	12,2	-1,9	2,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	2,8	636	627	1,6	3,6	30,4	5,5	-1,2	-0,1	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-5,5	1754	1784	-1,7	-8,4	41,3	23,9	5,1	3,9	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа Фьючерс), долл/т	0,4	934	913	2,3	-3,9	16,5	18,8	8,8	-5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам СIF Малайзия/Индонезия), долл/т	-3,7	1700	1605	5,9	-7,2	30,3	35,1	3,9	-10,5	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	5,9	3655	3379	8,2	-3,2	-0,6	16,0	0,3	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	9,4	2434	2400	1,4	8,9	35,5	-7,2	0,4	1,0	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,8	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	29,8	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	-12,6	765	768	-0,4	0,8	5,7	36,5	-17,1	0,5	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	-11,6	570	638	-10,7	1,3	-25,5	71,1	-20,4	-8,2	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дальня), долл/т	5,1	143	140	2,1	0,2	35,1	-22,8	0,3	11,0	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т	-21,8	485	482	0,6	0,5	3,6	-1,3	-21,6	-1,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-14,0	805	790	1,8	-1,4	15,0	8,6	-13,5	3,7	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	-11,4	745	746	-0,1	-0,1	-2,5	-22,5	-10,9	-1,7	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	-5,9	2872	2946	-2,5	5,7	2,3	16,6	-12,4	-7,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл/т	-3,2	9459	9422	0,4	2,9	-2,7	-8,0	-8,0	-0,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл/т	-11,0	28284	27973	1,1	2,6	36,3	59,4	-15,3	-11,7	33,3

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

Основные экономические и социальные показатели

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2022 г.	В % к		Январь- март 2022 г. в % к январю- марту 2021 г.	Справочно		
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к марту 2020 г.	февралю 2021 г.	январь- март 2021 г. в % к январю- марту 2020 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	108,3	111,7	110,4	117,5 ²⁾	116,0 ²⁾	114,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	1257,7	150,0	121,0	144,6	74,7 ²⁾	130,6 ²⁾	77,7 ²⁾
обрабатывающие производства	361169,6	125,4	122,6	126,3	113,5 ²⁾	118,4 ²⁾	118,6 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	33651,8	99,3	97,7	100,6	119,4 ²⁾	93,4 ²⁾	118,3 ²⁾
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11939,6	136,5	119,8	124,9	122,5 ²⁾	101,6 ²⁾	123,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	47338,1	135,1	105,5	152,6	101,4 ³⁾	135,7 ³⁾	99,0 ³⁾

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⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Основные социальные и экономические показатели

	окончание						
	Март 2022 г.	в % к		Январь-март 2022 г. в % к январю-марту 2021 г.	Справочно		Январь-март 2021 г. в % к январю-марту 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		марту 2020 г.	февралю 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	1176,9	297,3	71,7	241,0	75,1	73,8	119,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	309020,2	97,2	104,6	100,7	99,9	115,6	103,8
Оборот общественного питания, млн рублей	10707,3	94,3	90,5	106,8	105,5	111,5	93,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	61245,9	104,7	100,4	110,5	117,9	109,7	106,8
Индекс потребительских цен, %	x	118,7	107,3	113,6	105,8	100,7	105,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	19560	18,9	101,8	16,9	448,4	87,2	512,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	63134,0	111,9	98,0	111,6	103,7	98,4	104,1
реальная	x	100,5	96,7	100,2	98,3	97,6	98,7

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

²⁾ Данные приведены за февраль 2022 г., февраль 2022 г. к февралю 2021 г., февраль 2022 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г., февраль 2021 г. к февралю 2020 г., февраль 2021 г. к январю 2021 г., январь-февраль 2021 г. к январю-февралю 2020 г.

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

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

Обзор рынка недвижимости



2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3

Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	311	704	736	188	1 939	862	983	837	475	3 157
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	197	438	343	299	1 277	465	608	439	609	2 121
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	133	308	146	250	837	347	661	216	485	1 709
за пределами БМК (А-108)	81	149	73	128	431	164	258	116	119	657
Итого:	722	1 599	1 298	865	4 484	1 838	2 510	1 608	1 688	7 644

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	82 300	136 000	119 700	43 100	11 700	20 000	14 900	6 400
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	79 200	115 300	100 000	52 800	10 400	15 600	13 800	5 800
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	74 900	133 100	98 000	47 500	10 800	16 800	14 000	5 500
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	79 100	145 000	125 700	41 200	11 900	20 100	16 200	5 500
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	97 800	152 400	128 000	41 100	11 800	18 400	14 900	5 800
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	118 100	174 100	148 500	54 700	15 500	23 700	18 500	6 800
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	92 000	159 900	145 600	50 100	13 400	21 700	16 900	6 100
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	107 300	143 800	121 900	43 700	13 500	19 300	16 100	5 800



Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	г.Лобня, пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д.Агафониха; д.Глазово	62 100	88 600	72 600	36 700	9 100	16 200	12 400	5 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	53 000	87 900	76 600	27 900	9 200	15 200	11 300	4 700
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	47 500	69 500	63 400	29 000	8 400	12 400	11 100	3 900
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	50 400	77 700	72 900	36 300	8 500	11 900	11 000	3 400
	Юг	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск	65 000	100 900	92 500	37 700	9 500	15 900	13 500	5 300
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино	60 300	106 000	86 800	41 700	9 900	15 400	13 600	5 500
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск	50 100	83 100	60 600	38 600	9 100	13 700	10 700	5 100
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	76 900	114 800	105 300	41 700	11 500	16 000	14 700	5 500
от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	46 600	58 100	55 700	27 400	8 600	11 500	9 800	3 000
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	41 700	59 200	55 800	22 500	8 000	11 900	9 200	3 500
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	32 100	55 500	49 500	13 900	6 600	10 600	7 900	2 300
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	36 300	52 300	48 200	15 300	5 900	10 700	9 400	2 200
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	44 800	66 800	63 500	19 200	8 300	11 100	10 200	3 000
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	42 500	70 600	56 400	24 800	8 500	11 100	10 400	3 500
	Запад	г.Истра; г.Руза	36 500	70 200	53 500	24 100	9 000	13 500	10 400	3 900
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клиппин	45 800	70 700	67 400	19 700	7 600	11 900	10 000	3 600
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	39 600	55 500	49 300	19 700	6 300	8 200	7 400	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	29 800	48 900	44 900	11 100	6 300	10 200	7 300	1 600
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	42 900	60 300	50 400	16 300	6 700	10 300	9 400	2 700
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	35 000	57 300	54 200	14 800	8 000	11 000	9 800	2 500
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веряево	25 200	51 100	38 800	16 500	7 100	10 500	9 000	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	28 200	41 000	34 600	14 700	6 500	8 900	7 000	2 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	40 000	150 000	82 300	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700	20 000	97 500	43 100
	Северо-восток	до ≈10 км	38 000	126 400	79 200	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000	21 300	87 700	52 800
	Восток	до ≈12 км	30 000	114 600	74 900	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000	18 000	94 200	47 500
	Юго-восток	до ≈10 км	44 700	130 000	79 100	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700	15 300	76 100	41 200
	Юг	до ≈10 км	30 100	150 300	97 800	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000	19 400	88 900	41 100
	Юго-запад	до ≈15 км	41 600	170 000	118 100	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500	19 700	100 000	54 700
	Запад	до ≈10 км	49 500	145 200	92 000	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600	30 000	95 000	50 100
	Северо-запад	до ≈15 км	33 800	154 800	107 300	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900	21 200	80 200	43 700
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 000	86 000	62 100	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600	14 000	71 700	36 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	53 000	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600	11 900	65 100	27 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	15 600	100 000	47 500	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400	6 200	59 800	29 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	88 700	50 400	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900	8 700	75 800	36 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 200	103 900	65 000	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500	14 000	75 000	37 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	32 300	93 300	60 300	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800	12 500	70 100	41 700
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	27 300	85 400	50 100	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600	9 900	61 000	38 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	33 600	130 800	76 900	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300	19 900	75 200	41 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 500	74 400	46 600	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700	6 800	60 000	27 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	78 200	41 700	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800	6 000	68 800	22 500
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	14 000	70 300	32 100	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500	3 100	38 200	13 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	16 400	70 000	36 300	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200	4 300	42 900	15 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	16 100	92 500	44 800	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500	6 300	58 600	19 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 000	75 000	42 500	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400	8 000	63 500	24 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	70 300	36 500	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500	5 200	50 000	24 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	12 300	100 000	45 800	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400	3 000	50 000	19 700



Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 000	71 000	39 600	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300	3 900	41 000	19 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 000	70 100	29 800	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900	3 000	25 000	11 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	15 000	90 700	42 900	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400	1 600	55 000	16 300
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	12 600	69 700	35 000	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200	2 600	56 500	14 800
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 100	42 200	25 200	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800	4 000	35 000	16 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 000	82 100	28 200	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600	1 500	45 000	14 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 8

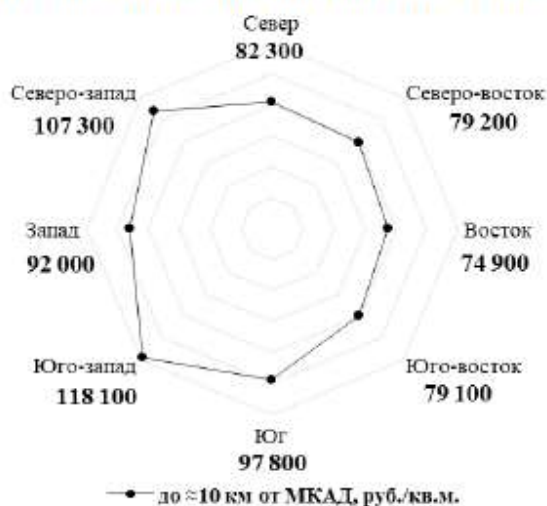
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	150 000	82 300	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	38 000	126 400	79 200	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	30 000	114 600	74 900	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 700	130 000	79 100	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	30 100	150 300	97 800	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	41 600	170 000	118 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	49 500	145 200	92 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	33 800	154 800	107 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	38 500	142 700	91 300	-

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 **74 900 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **118 100 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **93 100 руб./кв.м.**



Таблица 9

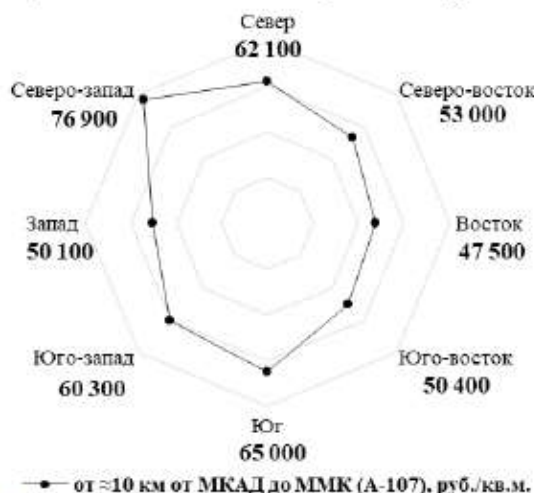
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 000	86 000	62 100	г.Лобня; шт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерное; д.Агафоника; д.Глазово
Северо-восток	20 700	75 000	53 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	15 600	100 000	47 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	17 000	88 700	50 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 200	103 900	65 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	32 300	93 300	60 300	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	27 300	85 400	50 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; шт. Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	33 600	130 800	76 900	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	24 300	95 400	58 200	-

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 47 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 76 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 200 руб./кв.м.



Таблица 10

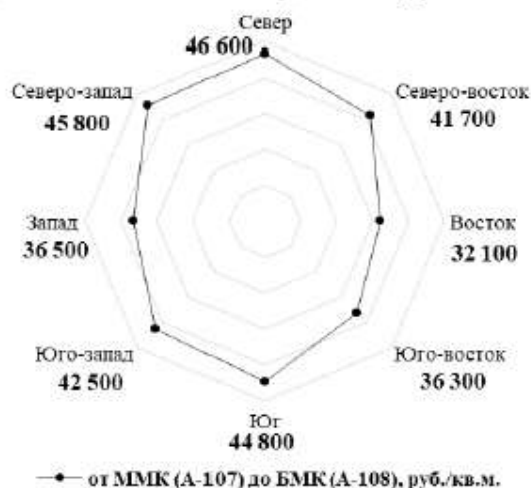
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 500	74 400	46 600	г.Дмитров; г.Лхрома
Северо-восток	12 000	78 200	41 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	14 000	70 300	32 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	16 400	70 000	36 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	16 100	92 500	44 800	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 000	75 000	42 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	70 300	36 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	12 300	100 000	45 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	15 900	78 800	40 800	-

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 **32 100 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **46 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **40 800 руб./кв.м.**



Таблица 11

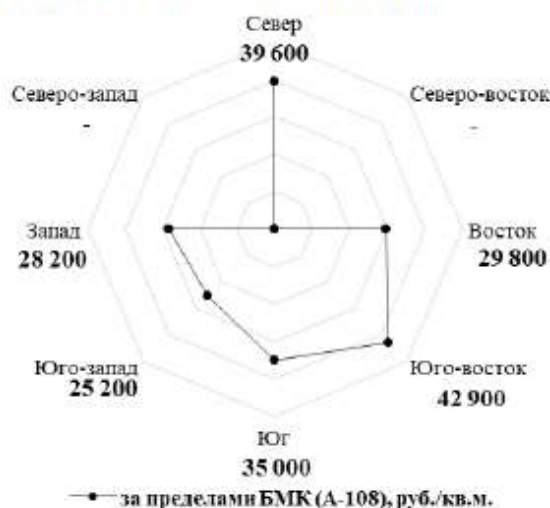
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	13 000	71 000	39 600	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 000	70 100	29 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	15 000	90 700	42 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	12 600	69 700	35 000	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 100	42 200	25 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	12 000	82 100	28 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 100	71 000	33 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 25 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 42 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 500 руб./кв.м.

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

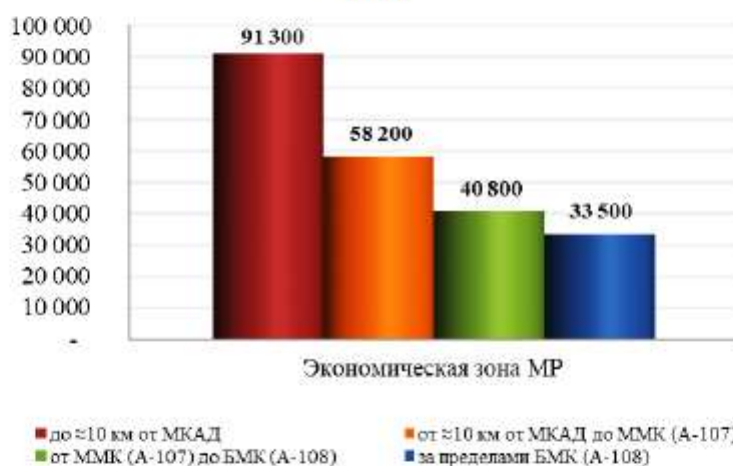
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	82 300	62 100	46 600	39 600
Северо-восток	79 200	53 000	41 700	-
Восток	74 900	47 500	32 100	29 800
Юго-восток	79 100	50 400	36 300	42 900
Юг	97 800	65 000	44 800	35 000
Юго-запад	118 100	60 300	42 500	25 200
Запад	92 000	50 100	36 500	28 200
Северо-запад	107 300	76 900	45 800	-
Среднее значение по ЭЗ	91 300	58 200	40 800	33 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	91 300	58 200	40 800	33 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,25%	-29,90%	-17,89%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,25%	-55,31%	-63,31%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **63,31%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

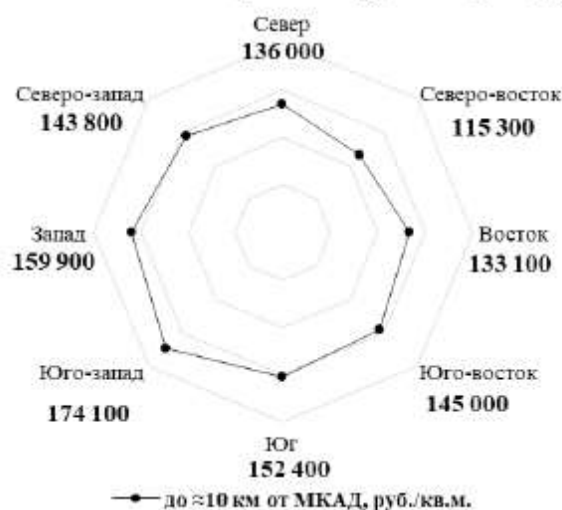
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	251 000	136 000	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	42 900	231 300	115 300	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	44 500	268 900	133 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 000	320 000	145 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	40 000	323 600	152 400	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	50 000	320 000	174 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	46 900	339 000	159 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	33 800	290 800	143 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	43 400	293 100	145 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 115 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 174 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 145 000 руб./кв.м.

Таблица 15

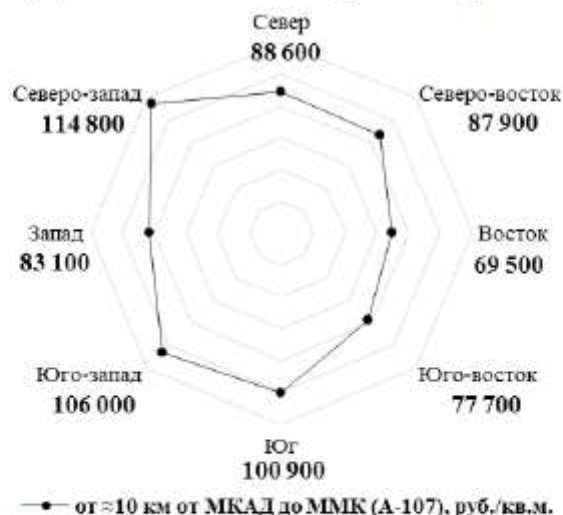
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	36 900	158 000	88 600	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	25 000	171 200	87 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	19 300	177 200	69 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	25 300	178 000	77 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 300	193 500	100 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	31 400	210 000	106 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	26 400	191 900	83 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	33 600	221 800	114 800	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	28 700	187 700	91 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 69 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **северо-западном** направлении 114 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 91 100 руб./кв.м.

Таблица 16

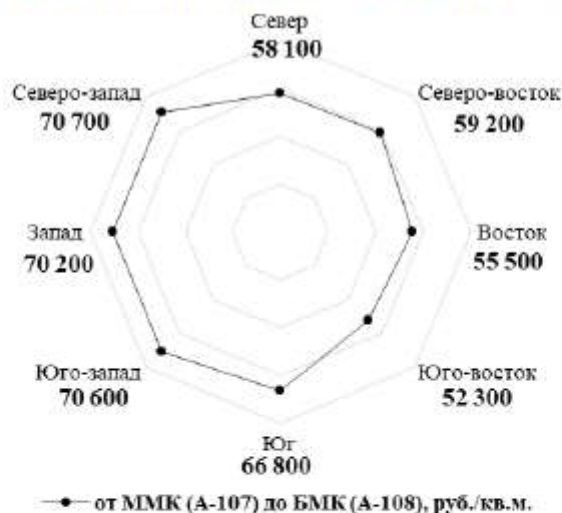
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	21 000	140 800	58 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 000	140 000	59 200	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 400	115 500	55 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	16 400	141 400	52 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 900	151 700	66 800	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 000	149 100	70 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 100	145 000	70 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 500	184 700	70 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	18 300	146 000	62 900	-

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 52 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 70 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 62 900 руб./кв.м.

Таблица 17

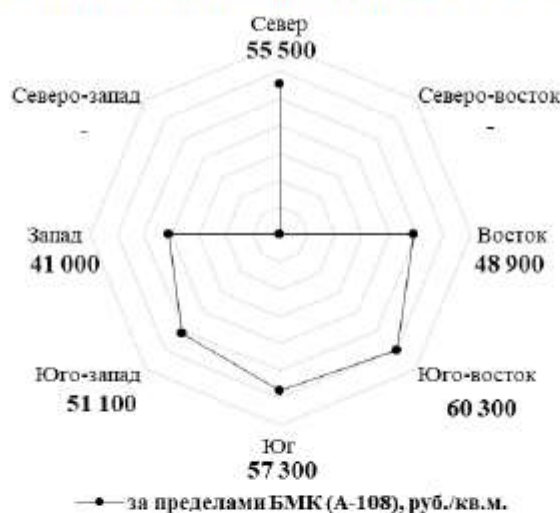
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	20 300	142 000	55 500	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	14 600	87 500	48 900	г.Шатура, г.Рошаль
Юго-восток	17 600	127 500	60 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	12 600	136 600	57 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 100	115 000	51 100	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 500	125 000	41 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	16 000	122 300	52 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 9

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 41 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в юго-восточном направлении 60 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 400 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18

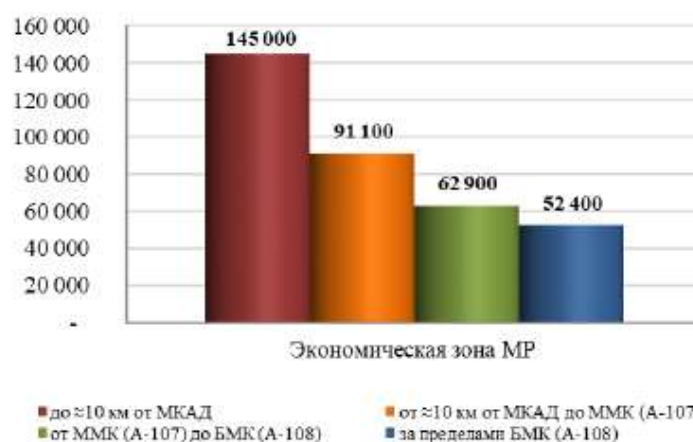
Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	124 200	86 000	55 300	51 000
Северо-восток	105 500	80 300	53 900	-
Восток	121 200	64 600	50 800	48 500
Юго-восток	133 000	75 600	47 600	55 900
Юг	139 500	98 600	69 000	59 700
Юго-запад	158 500	97 200	70 700	48 200
Запад	146 900	84 500	64 400	38 100
Северо-запад	132 400	106 400	64 900	-
Среднее значение по ЭЗ	132 700	86 700	59 600	50 200

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 10

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 19

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	145 000	91 100	62 900	52 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,17%	-30,95%	-16,69%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,17%	-56,62%	-63,86%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 63,86% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 20

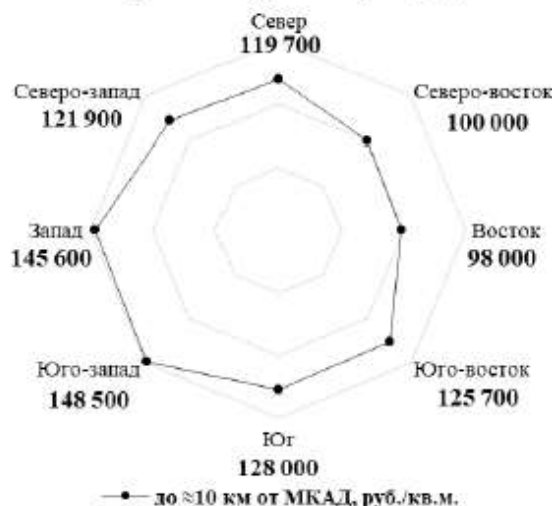
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	45 000	212 000	119 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	35 000	183 300	100 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	30 000	231 300	98 000	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	36 800	226 800	125 700	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	48 700	230 000	128 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	41 600	283 000	148 500	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	49 500	270 000	145 600	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	35 000	217 000	121 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	40 200	231 700	123 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 98 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 148 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 123 400 руб./кв.м.

Таблица 21

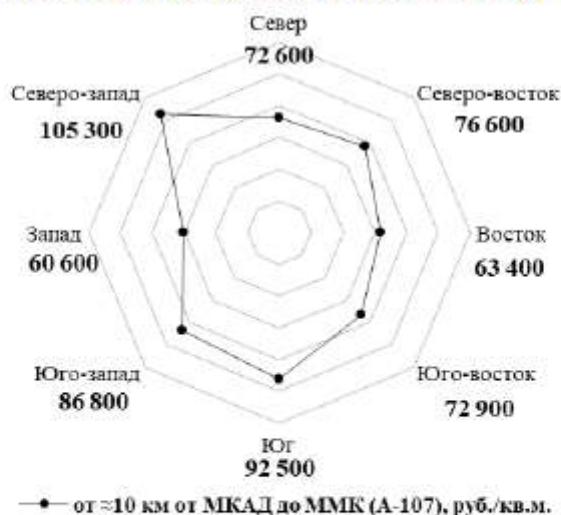
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	102 300	72 600	г.Лобня; пгт. Некрасовский, д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	25 000	130 600	76 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	23 000	132 300	63 400	г.Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 800	143 800	72 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 500	159 300	92 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	32 300	173 000	86 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	25 500	145 000	60 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	41 400	184 200	105 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 700	146 300	78 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в западном направлении 60 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 105 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 800 руб./кв.м.

Таблица 22

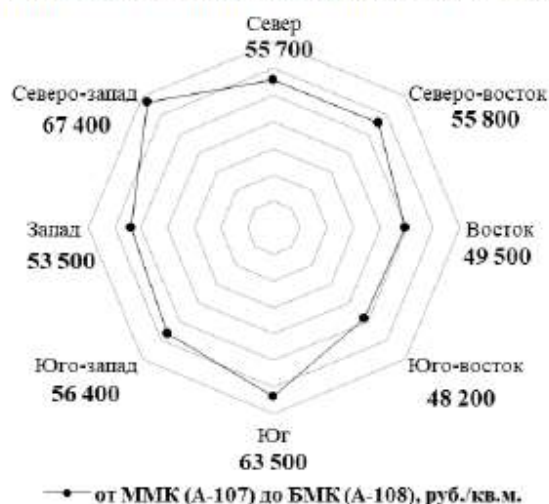
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 000	120 000	55 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	21 200	109 400	55 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	19 000	82 500	49 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 000	113 000	48 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	22 000	118 000	63 500	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 000	120 000	56 400	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	97 600	53 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	20 000	125 000	67 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	20 500	110 700	56 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 48 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северо-западном направлении 67 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 300 руб./кв.м.

Таблица 23

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	22 000	113 300	49 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	16 300	70 100	44 900	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	16 000	111 900	50 400	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	15 000	136 600	54 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	18 000	90 000	38 800	г.Можайск; г.Верея
Запад	17 000	90 000	34 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	17 400	102 000	45 400	-

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 **34 600 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **54 200 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **45 400 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	119 700	72 600	55 700	49 300
Северо-восток	100 000	76 600	55 800	-
Восток	98 000	63 400	49 500	44 900
Юго-восток	125 700	72 900	48 200	50 400
Юг	128 000	92 500	63 500	54 200
Юго-запад	148 500	86 800	56 400	38 800
Запад	145 600	60 600	53 500	34 600
Северо-запад	121 900	105 300	67 400	-
Среднее значение по ЭЗ	123 400	78 800	56 300	45 400

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.	123 400	78 800	56 300	45 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,14%	-28,55%	-19,36%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,14%	-54,38%	-63,21%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **63,21%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

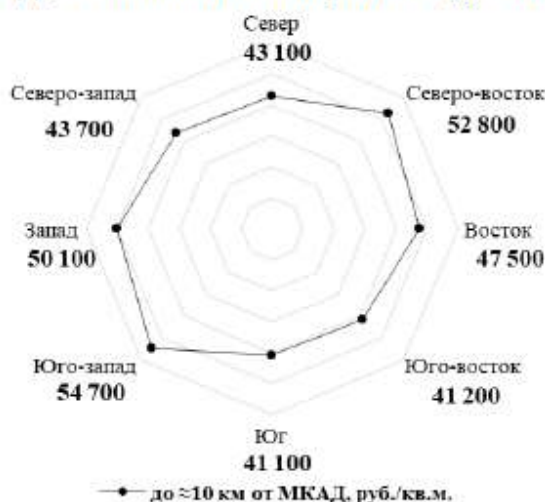
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 000	97 500	43 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	21 300	87 700	52 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	18 000	94 200	47 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	15 300	76 100	41 200	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	19 400	88 900	41 100	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	100 000	54 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	30 000	95 000	50 100	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	21 200	80 200	43 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	20 600	90 000	46 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

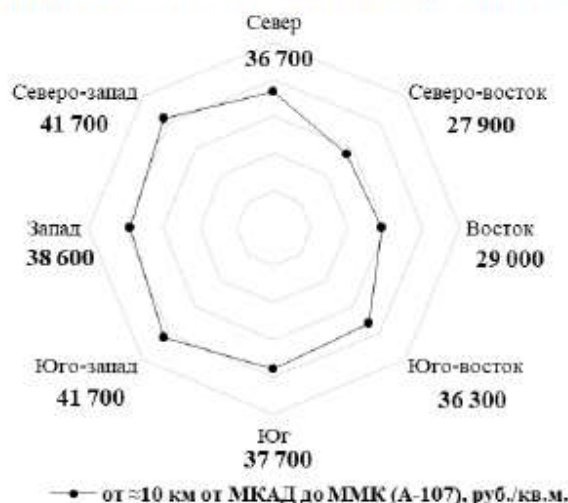
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 41 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 54 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 800 руб./кв.м.

Таблица 27
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	14 000	71 700	36 700	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречье; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	11 900	65 100	27 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 200	59 800	29 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	8 700	75 800	36 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	14 000	75 000	37 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	12 500	70 100	41 700	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	9 900	61 000	38 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	19 900	75 200	41 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 100	69 200	36 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северо-восточном** направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 41 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 200 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	60 000	27 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	6 000	68 800	22 500	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 100	38 200	13 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Лизино-Дулево
Юго-восток	4 300	42 900	15 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	6 300	58 600	19 200	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	8 000	63 500	24 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	5 200	50 000	24 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	50 000	19 700	г.Солнечногорск; г.Клипп
Среднее значение	5 300	54 000	20 900	-

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)



— от ММК (А-107) до МБК (А-108), руб./кв.м.

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 13 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 27 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 руб./кв.м.

Таблица 29

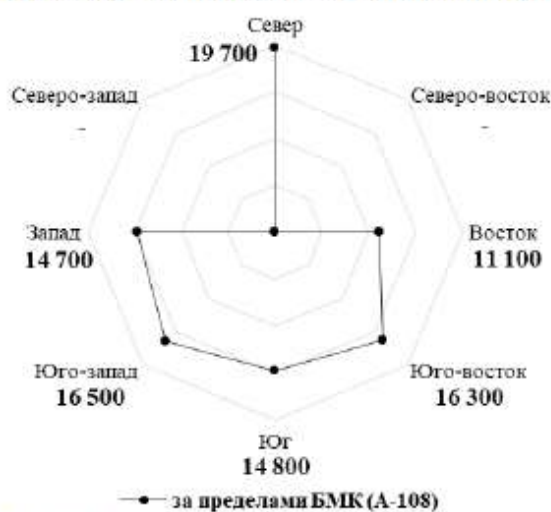
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 900	41 000	19 700	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	25 000	11 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 600	55 000	16 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 600	56 500	14 800	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	35 000	16 500	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 500	45 000	14 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 800	42 900	15 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 11 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северном направлении 19 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 500 руб./кв.м.

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

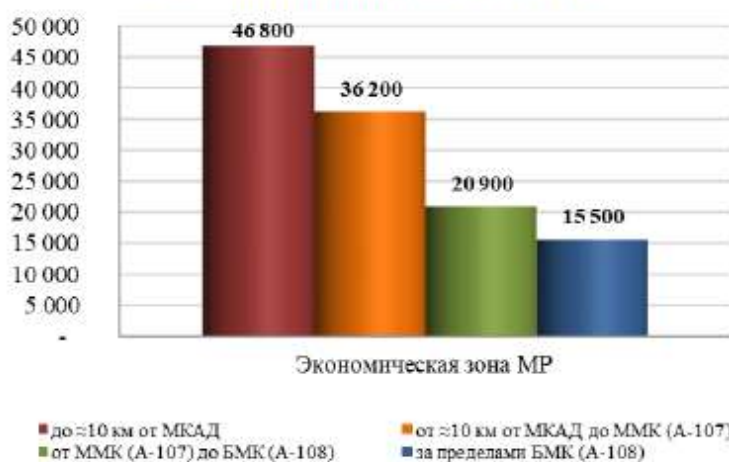
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	43 100	36 700	27 400	19 700
Северо-восток	52 800	27 900	22 500	-
Восток	47 500	29 000	13 900	11 100
Юго-восток	41 200	36 300	15 300	16 300
Юг	41 100	37 700	19 200	14 800
Юго-запад	54 700	41 700	24 800	16 500
Запад	50 100	38 600	24 100	14 700
Северо-запад	43 700	41 700	19 700	-
Среднее значение по ЭЗ	46 800	36 200	20 900	15 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31
Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	46 800	36 200	20 900	15 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,65%	-42,27%	-25,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,65%	-55,34%	-66,88%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 66,88% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	18 000	11 700	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900	3 000	9 000	6 400
	Северо-восток	до ≈10 км	4 500	17 300	10 400	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800	2 400	9 000	5 800
	Восток	до ≈12 км	4 000	18 000	10 800	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000	2 200	9 200	5 500
	Юго-восток	до ≈10 км	4 000	20 000	11 900	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200	2 400	10 200	5 500
	Юг	до ≈10 км	4 200	20 000	11 800	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900	2 400	10 400	5 800
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	15 500	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500	3 000	12 000	6 800
	Запад	до ≈10 км	6 000	24 000	13 400	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900	3 000	10 000	6 100
Северо-запад	до ≈15 км	4 800	25 000	13 500	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100	2 300	10 800	5 800	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	12 600	9 100	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400	1 800	9 000	5 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	15 000	9 200	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300	1 800	8 300	4 700
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 400	14 400	8 400	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100	1 300	8 000	3 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 000	8 500	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000	1 500	7 800	3 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 400	14 400	9 500	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500	1 600	8 000	5 300
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 100	9 900	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600	1 800	8 500	5 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	14 900	9 100	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700	1 800	8 400	5 100
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	20 000	11 500	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700	2 400	9 000	5 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 900	14 400	8 600	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800	1 200	5 400	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	14 400	8 000	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200	1 200	5 800	3 500
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	12 000	6 600	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900	800	5 400	2 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 300	12 000	5 900	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	800	5 000	2 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	2 600	14 800	8 300	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200	1 000	7 500	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	8 500	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400	1 100	6 500	3 500
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 000	14 400	9 000	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400	700	7 600	3 900
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	7 600	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000	700	6 800	3 600	



Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200	3 500	18 000	7 400	700	5 600	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	3 500	17 000	7 300	700	3 600	1 600
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300	3 600	20 000	9 400	600	5 800	2 700
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000	4 200	18 800	9 800	600	6 000	2 500
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	3 600	16 000	9 000	1 200	5 100	2 400
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900	3 600	15 500	7 000	700	5 200	2 500
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.6 ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 32

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

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

Таблица 33

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

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

4 РЫНОК АРЕНДЫ

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	2 400	11 000	6 300	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900	700	5 400	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	12 000	5 700	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6 700	600	3 500	1 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	2 400	12 000	6 900	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8 800	700	5 800	2 400
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 600	12 000	7 700	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900	400	5 100	2 500
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 500	12 000	6 500	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300	1 200	5 400	2 600
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 000	11 500	6 000	3 300	24 000	8 100	4 000	14 000	6 700	1 000	5 400	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Выводы: Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 49 500-145 200 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 6 000-24 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 46 900-339 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 6 000-67 500 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 49 500-270 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 6 000-36 700 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 30 000-95 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 3 000-10 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Таблица 3 Анализ фактических цен предложений офисных помещений, зданий

№	Населенный пункт, адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Московская область, Красногорск, бул. Космонавтов, 6	45	6 500 000	144 445	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/207984338/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13	648	17 000 000	26 235	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273808337/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ткацкой фабрики, 3	1 098,5	16 000 000	14 566	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/265313376/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 19	101,8	3 054 000	30 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273391567/
5	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 2А	1 095	238 000 000	217 352	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/272324244/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, 2А	92,3	14 000 000	151 680	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273636160/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Ленина, 38Б	90	8 800 000	97 778	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/193962526/
Среднее значение, руб.			97 437		
Минимальное значение, руб.			14 566		
Максимальное значение, руб.			217 352		
Коэффициент вариации,%			79,52%		

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. Брусчатый, ул. Народного Ополчения, 9А	1 000	120 000 000	120 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/266517230/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Вилора Трифонова, 1	297	31 000 000	104 378	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/264446470/
3	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово, ул. Ленина, 13	621	49 000 000	78 905	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/269883859/
4	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б	2 208	149 500 000	67 709	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/188387284/
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Генерала Белобородова, 32	50,1	899 000	17 945	https://www.cian.ru/sale/commercial/230366434/
6	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Железнодорожный пер., 7	76,8	5 100 000	66 407	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/267840931/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, Чернево-1 микрорайон	53	12 000 000	226 416	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260465835/
Среднее значение, руб.			97 394		
Минимальное значение, руб.			17 945		
Максимальное значение, руб.			226 416		
Коэффициент вариации, %			67,20%		

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:

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

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 объема³

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.

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

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

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

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

Таблица 6

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

Прибыль застройщика (девелопера)

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

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

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

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

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

t - текущее время осуществления проекта.

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

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

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

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

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

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

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗС-И+З)$$

Где ПД – прибыль девелопера; руб.

ЗС – затраты на замещение; руб.

И – износ; руб.

З – стоимость земельного участка; руб.

V – цена продажи объекта; руб.

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

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

Прибыль предпринимателя определялась по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27, 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

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

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

$$K_{ПД}=1,19$$

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

$$ДКИ = n_1 \times ССС (1)$$

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

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

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

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

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

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

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

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

Ккс=1,12

Расчет затрат на замещение объекта

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест"	ru03.03.000.0002
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>	1,287
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
Итого по 2 гр. (К)	1,57014
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	14 693,37
Объем Объекта оценки (S), куб. м	2436,12
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	35 794 812,82
Косвенные издержки	1,12
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	40 090 190,35
Прибыль предпринимателя, %	19%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	47 707 326,52

Источник: расчет Оценщика

Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

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

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

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

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

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

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

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

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

$I_{физ}$ – физический износ, %;

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

$I_{внеш}$ – внешний износ, %.

Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

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

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

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 строений⁴:

Таблица 8

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

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

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

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

Таблица 9

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

Расчет функционального износа

Функциональный износ отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по

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

архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам.

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

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

Расчет внешнего износа

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

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

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

Внешний износ равен 0

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

Накопленный износ составляет: 20,56%

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

Определение затрат на замещение

Таблица 10

Наименование	Значение, руб.
Полная стоимость замещения (без НДС), руб.	47 707 326,52
Износ	20,56%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ))	37 898 700,19
Справедливая стоимость Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб.	37 898 700,19

Источник информации: расчет Оценщика

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

Таблица 11

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

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 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 объема⁵

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 115 справочника Ко-Инвест 2021.) = $10,755 / 8,358 = 1,287$

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:

⁵ <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 №27, 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

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

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

$$K_{ПД} = 1,44$$

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	
<i>инженерное оборудование</i>	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>	1,287
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
Итого по 2 гр. (К)	1,57014
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	12754,25
Объем Объекта оценки (S), куб. м	2576,45
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	32 860 680,25
Косвенные издержки	1,12
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	36 803 961,88
Прибыль предпринимателя, %	44%
Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС	52 997 705,11

Источник: расчет Оценщика

Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

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

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

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

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

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

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

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

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

I_{физ} – физический износ, %;

I_{функц} – функциональный износ, %;

I_{внеш} – внешний износ, %.

Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

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

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

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

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

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

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений⁶:

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

⁶Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

Полы	Не Значительные повреждения	25
Проемы	Не Значительные повреждения	30
Отделочные работы	Не Значительные повреждения	20
Электроосвещение	Не Значительные повреждения	15
Прочие работы	Не Значительные повреждения	20
Средний износ по зданию		23,89

Расчет функционального износа

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

Функциональный износ может быть устранимым и 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.	52 997 705,11
Износ	23,89%
Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)* (1-Износ))	40 336 553,36
Справедливая стоимость Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб.	40 336 553,36

Источник информации: расчет Оценщика

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в 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/188387284/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252326413/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС		149 500 000	25 000 000	24 000 000
<i>Общая площадь здания, м²</i>	676,7	2 208	307	230
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.		67 709	81 434	104 348
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		56 424,17	67 861,67	86 956,67
Доля улучшений в ЕОН		0,81	0,81	0,81
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		45 703,58	54 967,95	70 434,90
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 703,58	54 967,95	70 434,90
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 703,58	54 967,95	70 434,90
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		41 133,22	49 471,16	63 391,41
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		41 133,22	49 471,16	63 391,41
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	III	II	III

Корректировка	%	-10%	-19%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 019,90	40 071,64	57 052,27
<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка		0%	11,11%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 019,90	44 523,59	63 390,78
<i>Класс здания</i>	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		37 019,90	44 523,59	63 390,78
<i>Общая площадь здания, м²</i>	676,7	2 208	307	230
Корректировка		+9%	-6%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		40 351,69	41 852,18	56 417,79
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		40 351,69	41 852,18	56 417,79
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		40 351,69	41 852,18	56 417,79
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		40 351,69	41 852,18	56 417,79
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		40 351,69	41 852,18	56 417,79
Количество корректировок		4	5	5
1/ n		0,25	0,2	0,2
Сумма (1/ n)			0,65	
Весовые коэффициенты		0,384615	0,307692	0,307692
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		45 756,79		
Итоговая стоимость объекта, руб.		30 963 621,83		

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 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в июне 2022 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 «Сборник рыночных корректировок» ООО НЦПО (СРК 2021г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют 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

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	II	III
Коэффициент	1	0,90	0,81	0,90
Корректировка,%		-10	-19	-10

Тип объекта

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

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

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 143

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

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

Класс здания

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

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

Таблица 183

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

Корректировка равна: -0%

Общая площадь

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

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

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 2 208;307;230 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	2 208	307	230
Коэффициент	1	1,09	0,94	0,89
Корректировка, %		+9%	-6%	-11%

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$. 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/273668855/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255952456/
Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС			775 280 000	
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС		178 000 000	646 066 666,677	25 000 000
<i>Общая площадь здания, м²</i>	511,2	1 498	7 048	201,6
Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м.		118 826	91 666,67	124 008
<i>Доля улучшений в ЕОН</i>		0,81	0,81	0,81
<i>Стоимость за единицу площади улучшений</i>		96 249,06	74 250,00	100 446,48
<i>Передаваемые права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		96 249,06	74 250,00	100 446,48
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		96 249,06	74 250,00	100 446,48
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		86 624,15	66 825,00	90 401,83
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		86 624,15	66 825,00	90 401,83
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2	Московская область, Красногорск, улица Ленина, 55	Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 9
<i>Нахождение в пределах города</i>	IV	III	III	III

⁷ По тексту объявления цена без учета НДС.

Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 961,74	60 142,50	81 361,65
<i>Физические характеристики:</i>				
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	здание	помещение
Корректировка		0%	0%	11,11%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 961,74	60 142,50	90 400,93
<i>Класс здания</i>	В	В	В	В
Корректировка		0	0	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		77 961,74	60 142,50	90 400,93
<i>Общая площадь здания, м²</i>	511,2	1 498	7 048	201,6
Корректировка		+8%	+22%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 198,68	73 373,85	73 224,75
<i>Состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 198,68	73 373,85	73 224,75
<i>Коммуникации</i>	Есть	Есть	есть	есть
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 198,68	73 373,85	73 224,75
<i>Наличие систем безопасности</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 198,68	73 373,85	73 224,75
<i>Подъездные пути</i>	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		84 198,68	73 373,85	73 224,75
Количество корректировок		4	4	5
1/ n		0,25	0,25	0,2
Сумма (1/ n)			0,7	
Весовые коэффициенты		0,357143	0,357143	0,2857143
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		77 197,26		
Итоговая стоимость объекта, руб.		39 463 239,99		

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 свободного назначения</p> <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 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в июне 2022 года, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Снижение стоимости в процессе торгов

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Сборник рыночных корректировок» ООО НЦПО (СРК 2021г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владимир	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются 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	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

Тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание . Объект аналог,3 является 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 1,2,3 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 1 498;7 048;201,6 кв. м. соответственно.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	1 498	7 048	201,6
Коэффициент	1	1,08	1,22	0,81
Корректировка, %		+8%	+22%	-19%

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, 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.

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/268112528/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260408700/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС					
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			14 369	9 600	10 200
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>		14 369	9 600	10 200
<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>		14 369	9 600	10 200
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>		14 369	9 600	10 200
3. Особые условия					
		особые	особые условия не	особые условия не	особые условия не

		условия не зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		14 369	9 600	10 200
4.Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв. м/год		14 369	9 600	10 200
<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		13 363,17	8 928,00	9 486,00
5. Местоположение					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	III	III
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			12 026,85	8 035,20	8 537,40
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	ц
Корректировка	%		0%	0%	+6,38%

Скорректированная стоимость на этаж			12 026,85	8 035,20	9 082,09
6.3. Общая площадь помещения, кв.м		676,7	63,47	300	105
Корректировка	%		-17%	-6%	-11%
Скорректированная стоимость на общую площадь			9 982,29	7 553,09	8 083,06
5.4. Состояния отделки		отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии
Корректировка	%		0%	0%	-0%
Скорректированная стоимость на Состояние отделки	руб./кв. м		9 982,29	7 553,09	8 083,06
7. Экономические характеристики					
7.1. Функциональное назначение		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		9 982,29	7 553,09	8 083,06
Количество корректировок			3	3	4
1/ n			0,333333	0,333333	0,25
Сумма (1/ n)				0,916667	
Весовые коэффициенты			0,363636	0,363636	0,2727273
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС	руб./кв. м/год	8580,97			

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 2022 г. Дата оценки – 10.06.2022 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 «Сборник рыночных корректировок» ООО НЦПО (СРК 2021г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследованной 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

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

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

ЭТАЖ

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

Корректировка на этаж была определена по данным «Сборник рыночных корректировок» ООО НЦПО (СРК 2021г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

1.19. КОРРЕКТИРОВКИ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ

Таблица 77. Средние рыночные корректировочные коэффициенты на расположение помещений по этажам зданий для Москвы

Наименование коэффициента	Торговые помещения	Офисные помещения	Производственно-складские помещения	Квартиры
Удельная стоимость				
Подвал/Первый этаж	0,92	0,89	0,90	
Цоколь/Первый этаж	0,97	0,93	0,95	
Второй и выше/Первый этаж	0,88	0,95	0,91	1,07
Удельная арендная ставка				
Подвал/Первый этаж	0,96	0,84	0,95	
Цоколь/Первый этаж	0,99	0,91	0,98	
Второй и выше/Первый этаж	0,88	0,94	0,94	1,13

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

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

где: K – коэффициент расположения в здании;

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

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

K1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

K2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Таблица 23 Корректировка на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	676,7	63,47	300	105
Расположение в здании	1	1	1	ц
Площадь помещений в подвале, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	0	0	0	105
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	676,7	63,47	300	0
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	0	0	0
Доля помещений в подвале	0	0	0	0
Доля помещений в цоколе	0	0	0	100%
Доля помещений на 1 этаже	100%	100%	100%	0
Доля помещений на 2 этаже и выше	0	0	0	0
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями в подвале			0,84	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над			0,91	

цоколем				
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше	0,94			
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	1	1	0,94
Поправка		0%	0%	+6,38%

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 435

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	676,7	63,47	300	105
Коэффициент	1	0,83	0,94	0,89
Корректировка, %		-17%	-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.

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.

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

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.

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

8580,97 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов

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

Таблица 24

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/148811121/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/271520454/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/273065223/
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС			16 982	17 820	20 308
Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС			14 151,67	14 850,00	16 923,33
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>		14 151,67	14 850,00	16 923,33
<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>		14 151,67	14 850,00	16 923,33
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>		14 151,67	14 850,00	16 923,33
3. Особые условия					
		особые	особые условия не	особые условия не	особые условия не

		условия не зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		14 151,67	14 850,00	16 923,33
4.Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв. м/год		14 151,67	14 850,00	16 923,33
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./ кв. м/год		13 302,57	13 959,00	15 907,93
5. Местоположение					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, Светлая ул., 3Ас4	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, ул. Спасская, 1к1
<i>Нахождение в пределах города</i>		IV	III	III	II
Корректировка	%		-10%	-10%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			11 972,31	12 563,10	12 885,43
6. Физические характеристики					
<i>6.1. Тип объекта</i>		встроенные помещения этаж	встроенные помещения 1 этаж	встроенные помещения 2 этаж	встроенные помещения 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	1	2	1

Корректировка	%		0%	13,64%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.			11 972,31	14 276,71	12 885,43
6.3. Общая площадь помещения, кв.м		511,2	106	125	130
Корректировка	%		-19%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость на общую площадь			9 697,57	11 564,14	10 437,20
5.4. Состояния отделки		отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии	отделка в хорошем состоянии
Корректировка	%		0%	0%	-0%
Скорректированная стоимость на Состояние отделки	руб./кв. м		9 697,57	11 564,14	10 437,20
7. Экономические характеристики					
7.1. Функциональное назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		9 697,57	11 564,14	10 437,20
Количество корректировок			3	4	3
1/ n			0,33333333	0,25	0,33333333
Сумма (1/ n)			0,9166667		
Весовые коэффициенты			0,3636364	0,27272727	0,363636364
Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС⁸	руб./кв. м/год	10 475,59			

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 2022 г. Дата оценки – 10.06.2022 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 «Сборник рыночных корректировок» ООО НЦПО (СРК 2021г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Поправка на местоположение определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А.

Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр.173

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

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	II	III
Коэффициент	1	0,90	0,81	0,90
Корректировка,%		-10	-19	-10

ЭТАЖ

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

Корректировка на этаж была определена по данным «Сборник рыночных корректировок» ООО НЦПО (СРК 2021г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

1.19. КОРРЕКТИРОВКИ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ

Таблица 77. Средние рыночные корректировочные коэффициенты на расположение помещений по этажам зданий для Москвы

Наименование коэффициента	Торговые помещения	Офисные помещения	Производственно-складские помещения	Квартиры
Удельная стоимость				
Подвал/Первый этаж	0,92	0,89	0,90	
Цоколь/Первый этаж	0,97	0,93	0,95	
Второй и выше/Первый этаж	0,88	0,95	0,91	1,07
Удельная арендная ставка				
Подвал/Первый этаж	0,96	0,84	0,95	
Цоколь/Первый этаж	0,99	0,91	0,98	
Второй и выше/Первый этаж	0,88	0,94	0,94	1,13

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

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

где: K – коэффициент расположения в здании;

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

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

K1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

K2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Таблица 25 Корректировка на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	511,2	106	125	130
Расположение в здании	1	1	2	1
Площадь помещений в подвале, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	0	0	0	0
Площадь помещений на 1 этаже, кв. м	511,2	106	0	130
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв. м	0	0	125	0
Доля помещений в подвале	0	0	0	0
Доля помещений в цоколе	0	0	0	0
Доля помещений на 1 этаже	100%	100%	0	100%
Доля помещений на 2 этаже и выше	0	0	100%	0
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями в подвале		0,96		
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем		0,98		
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости		0,88		

площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше				
Мультипликатор для помещения на 1 этаже	1			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1	1	0,88	1
Поправка		0%	13,64%	0%

ПЛОЩАДЬ

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

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

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

Таблица 138

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<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	0,95	1,00

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	511,2	106	125	130
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:

10 475,59 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»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, табл.22 стр. 60

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

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 22

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

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%.

Согласно статьи СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ НА 1 КВАРТАЛ 2022 ГОДА под редакцией СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н., Заместитель председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков:

Таблица 7. Интервалы, в которых могут находиться наиболее вероятные значения ставок капитализации

	Ставка капитализации 1 квартал 2022 года, % годовых		
	Офисы	Торговые центры	Склады
минимум	10,2	10,3	13,1
наиболее вероятное	10,5	10,6	13,4
максимум	10,8	10,9	13,7

Ожидаемая текущая доходность для офисных помещений составит 10,2-10,80%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 10,50%.

Ожидаемая текущая доходность для торговых помещений составит 10,3-10,90%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 10,60%.

Источник: https://cra-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv._2022_Moskva_Slutskiy.pdf?ysclid=l3tsn9soca

Принимаем среднее по двум справочникам.

Для помещений офисного значения равняется: 10,5%

Для торговых помещений значение ставки капитализации равно: $(10,60\% + 11,30\%) / 2 = 10,95\%$

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.

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

Потери от 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 расходы, соответственно, при определении величины чистого операционного дохода данные расходы учитываться не будут.

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

Таблица 26 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Значение для Административно – хозяйственного здания	Значение Торгово – бытового здания
Арендная ставка за 1 кв.м. в год, руб., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	8 580,97	10 475,59
Площадь помещений, кв.м.	676,7	511,2
Потенциальный валовой доход, руб.	5 806 742,40	5 355 121,61
Недозагрузка, %	12,50%	12,50%
Потери от недозагрузки, руб.	725 842,80	669 390,20
Недосбор платежей, %	0	0
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	5 080 899,60	4 685 731,41
<i>Операционные расходы, %</i>	0	0
Операционные расходы, руб.	0	0
Чистый операционный доход, руб.	5 080 899,60	4 685 731,41
Коэффициент капитализации, %	10,50%	10,95%
Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.	48 389 519,99	42 792 067,64
Доля улучшений в стоимости ЕОН	0,81	0,81
Стоимость оцениваемых зданий, руб.	39 195 511,19	34 661 574,79

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

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае 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.

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	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отдела «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет; парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

Наименование	Торгово-бытовое здание, руб.	Административно- хозяйственное здание, руб.	Итого
Затратный подход	40 336 553,36	37 898 700,19	78 235 253,55
Сравнительный подход	39 463 239,99	30 963 621,83	70 426 861,82
Доходный подход	34 661 574,79	39 195 511,19	73 857 085,98
Веса			
Затратный подход	0,33	0,33	
Сравнительный подход	0,33	0,33	
Доходный подход	0,33	0,33	
Итого	38 153 789,38	36 019 277,74	74 173 067,12
Итого, округленно	38 150 000	36 020 000	74 170 000

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

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

74 170 000

(Семьдесят четыре миллиона сто семьдесят 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	36 020 000
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	38 150 000
Итого	74 170 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права аренды оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки,

может отличаться от оценочной стоимости права аренды, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

8.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

8.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

8.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

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

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

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

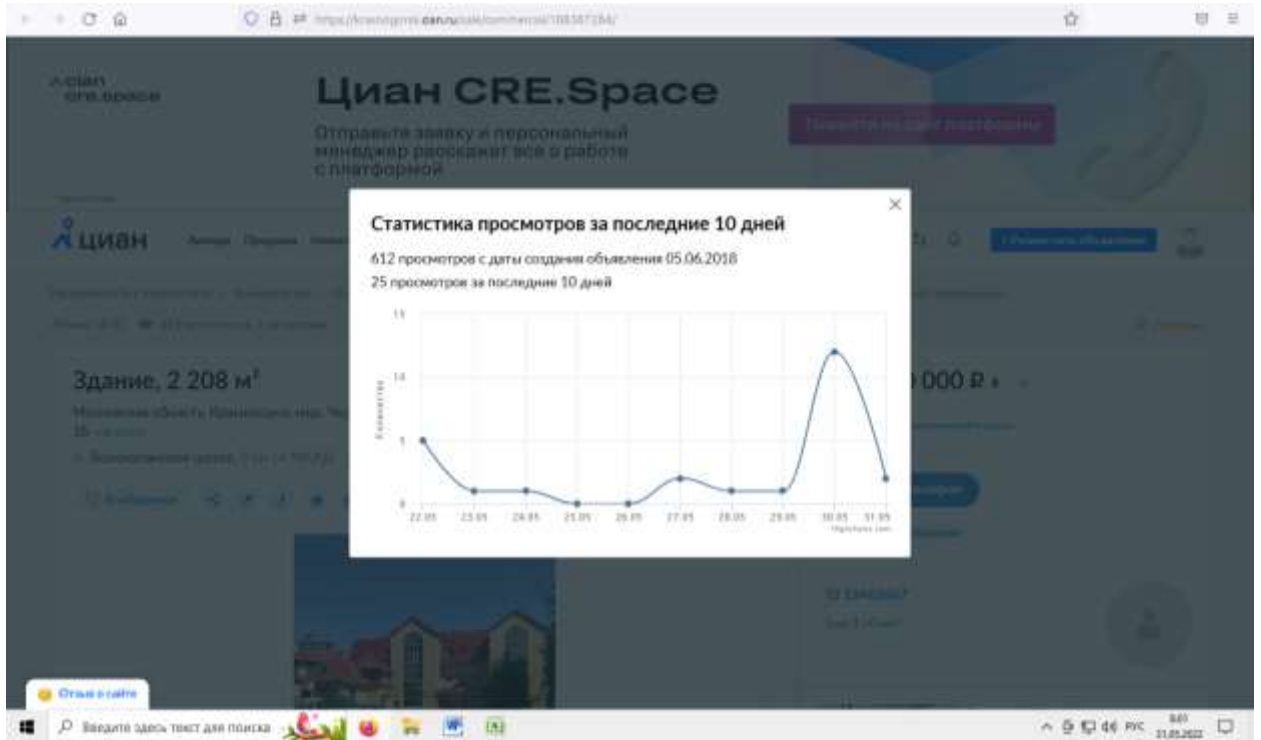
✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

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

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

Сканы страниц продаж Аналогов для Административно – хозяйственного здания

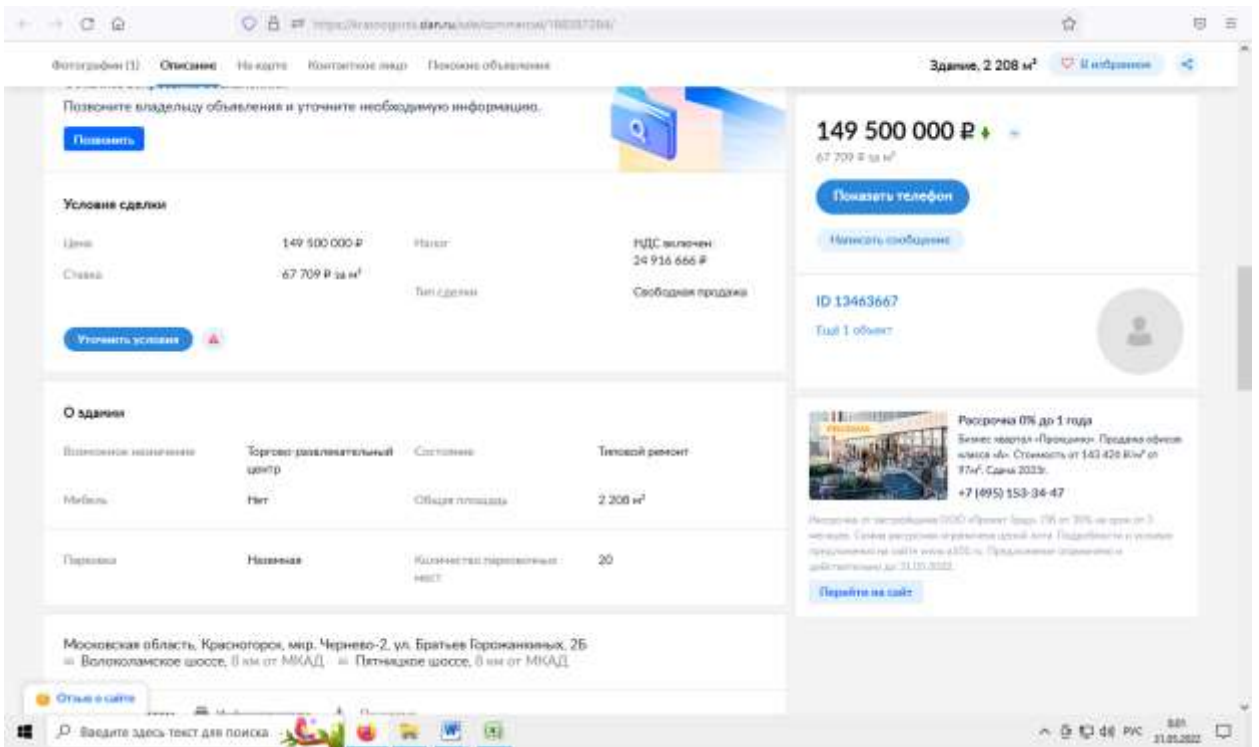
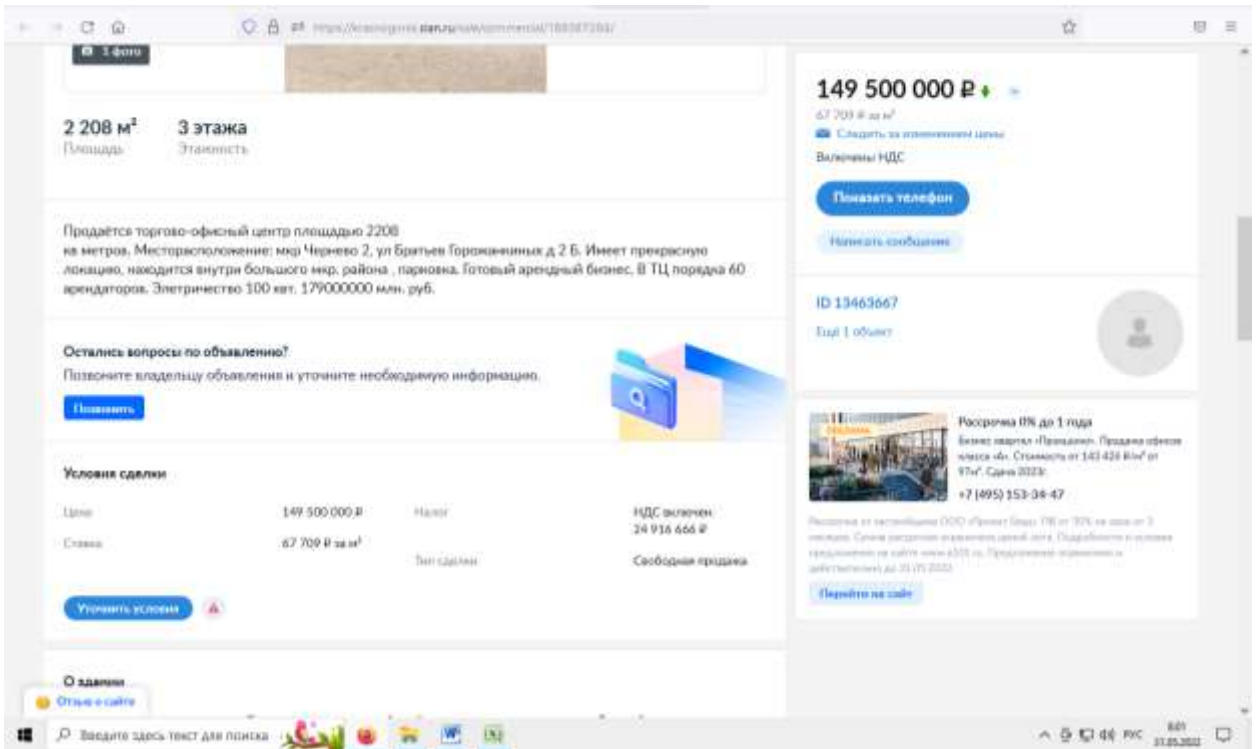
Аналог 1



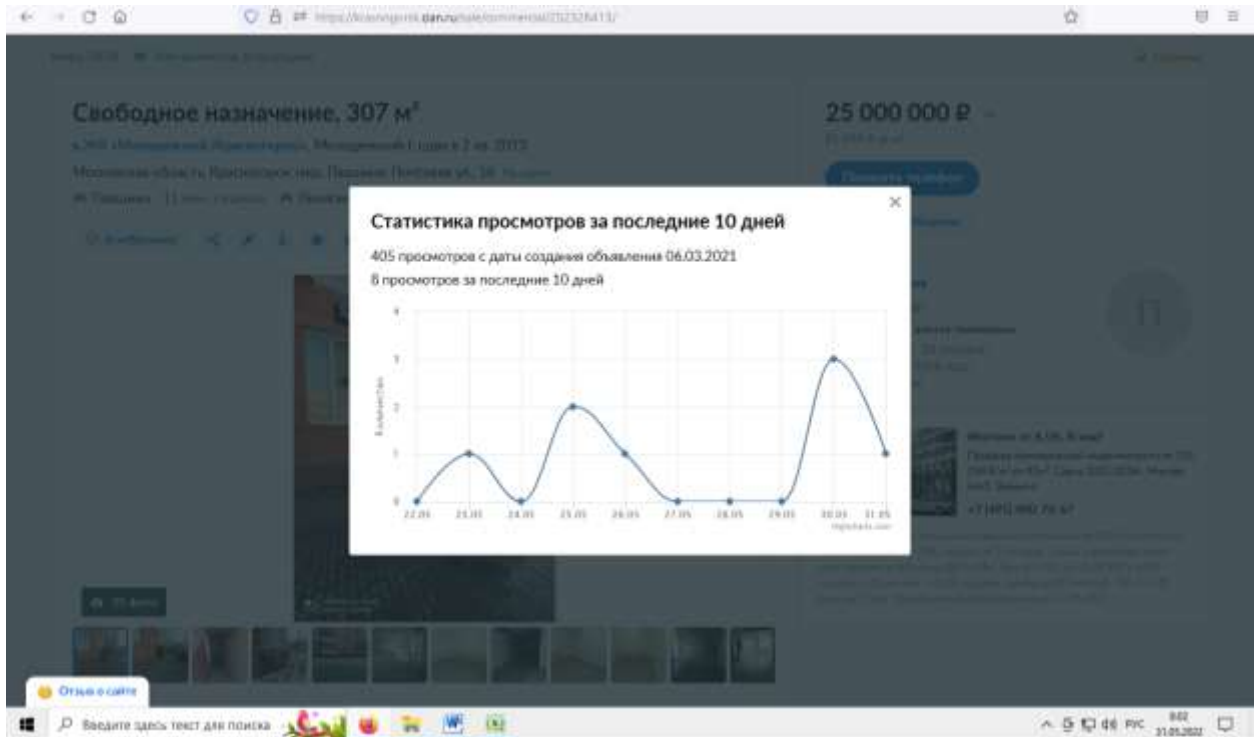
The screenshot shows a real estate listing for a building on the Циан website. The listing includes the following details:

- Здание, 2 208 м²**
- Московская область, Красногорск, мкр. Чернаво-2, ул. братьев Горюхиных, 2Б
- Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД | Пятизвездное шоссе, 8 км от МКАД
- Цена: **149 500 000 Р** (67 700 Р за м²)
- Идентификатор: ID 13463667
- Этаж: 3 этаж
- Площадь: 2 208 м²
- Статус: Знакомство

The listing also features a photo of the building and a contact button "Позвонить телефону".



Аналог 2



Свободное назначение, 307 м²

ЖОС «Милединый (Красногорск)», Милединый-1, сдм в 2 кв. 2013

Московская область, Красногорск, нпг. Пашино, Почтовая ул. 16

Пашино - 11 мин. пешком | Пеняево - 11 мин. пешком | Микояно - 36 мин. пешком

25 000 000 Р

01 434 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Позвонить телефону

Изменить сообщение

Павел Кошелев

Профи 980

Документы агента проверены

30 отзывов

Опыт работы с 2006 года

Буд 34 объявлений

Ипотека от 6,5% в год!

Подача коммерческой недвижимости от 150 000 руб/м² от 45м². Сдача 2022-2024. Москва, ИМО, Золотой

+7 (495) 460 78 67

Экспертная ООО «Специализированный застройщик «АИИ». Разрешение на строительство, 100 кв. м, на сдм от Элеватор. Сдача коммерческой недвижимости. Квартал от 40 «Бум Дина Рес. Лес. № 2332 от 23.04.2010, в 5% ипотеки, от 6,5% ипотеки - 11,75% ипотеки. Сдача до 31 января, 100 кв. м, 100 кв. м до 31 мая. Предварительный договор купли-продажи от 01.01.2021.

307 м² Площадь | -1 из 20 Этаж | Свободно Помещение

25 000 000 Р
81 434 Р за м²

Показать телефон

Павел Кошляев
Профи ИРГО
Документы агента проверены
20 отзывов
Опыт работы с 2006 года
Был 36 объектов

Ипотека от 6,5% в год!
Программа государственной недвижимости от 155 000 руб/м² от 42м². Сдача 2022-2024. Москва, ИАО, Звонит!
+7 (495) 480-78-67

Условия сделки			
Цена	25 000 000 Р	Налог	НДС включен 4 166 666 Р
Ставка	81 434 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

3 м

Свободное назначение, 307 м²

25 000 000 Р
81 434 Р за м²

Показать телефон

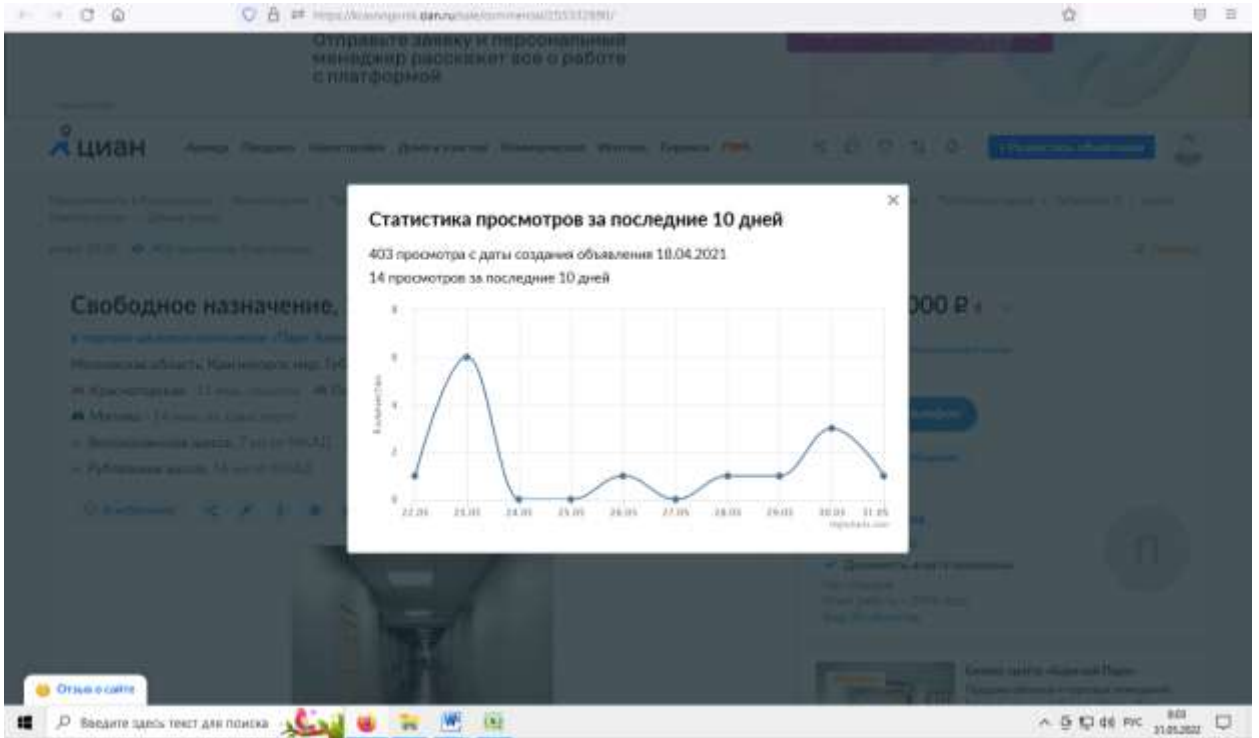
Условия сделки			
Цена	25 000 000 Р	Налог	НДС включен 4 166 666 Р
Ставка	81 434 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество моек/точек	4
Мощность, кВт	40

в ЖК «Молодежный (Красногорск)», Молодежный-1, сдан в 2 кв. 2013
Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16
Пешком 11 мин. Пешком 11 мин. Пешком 36 мин. Пешком

Аналог 3



The image shows a browser window displaying a real estate listing on the Циан website. The listing is for a "Свободное назначение, 230 м²" (Free designation, 230 m²) in a commercial complex "Парк Авеню". The price is 24 000 000 R (104 242 R per m²). The listing includes a photo of a long hallway and a sidebar with contact information for Павел Кошлев.

Свободное назначение, 230 м²
в торгово-деловом комплексе «Парк Авеню»
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А 16-кв.101

- Красногорская - 11 мин. пешком
- Павшино - 27 мин. пешком
- Митино - 14 мин. на транспорте
- Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
- Новорижское шоссе, 11 км от МКАД
- Рублевское шоссе, 16 км от МКАД

24 000 000 Р
104 242 Р за м²

Павел Кошлев
Профи PRO
Документы агента проверены
Нет отзывов
Опыт работы с 2006 года
Еще 24 объекта

Бизнес-центр «Бизнес Парк»
Помощь в подборе и подготовке помещений
Бизнес-аренда и продажа. Метро «Парк Победы». Выгодные условия аренды!
ПРОДАЖА ОФИСОВ
+7 (495) 506-43-73

19 фото

230 м²
Площадь

3 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

24 000 000 Р

104 348 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Показать телефон

Написать сообщение

Павел Кошчев

Профи 380

Документы агента проверены

Нет отзывов

Спыт работы с 2006 года

Буд 36 объектов

Возможное назначение

Еще: свободное назначение, медицинский центр

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	24 000 000 Р	Налог	НДС включен
Сумма	104 348 Р за м²	Тип сделки	4 000 000 Р

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

Фотогалерея (19) Описание На карте Контактные лица Показать объявление

Свободное назначение, 230 м²

24 000 000 Р

104 348 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Павел Кошчев

Профи 380

Документы агента проверены

Нет отзывов

Спыт работы с 2006 года

Буд 36 объектов

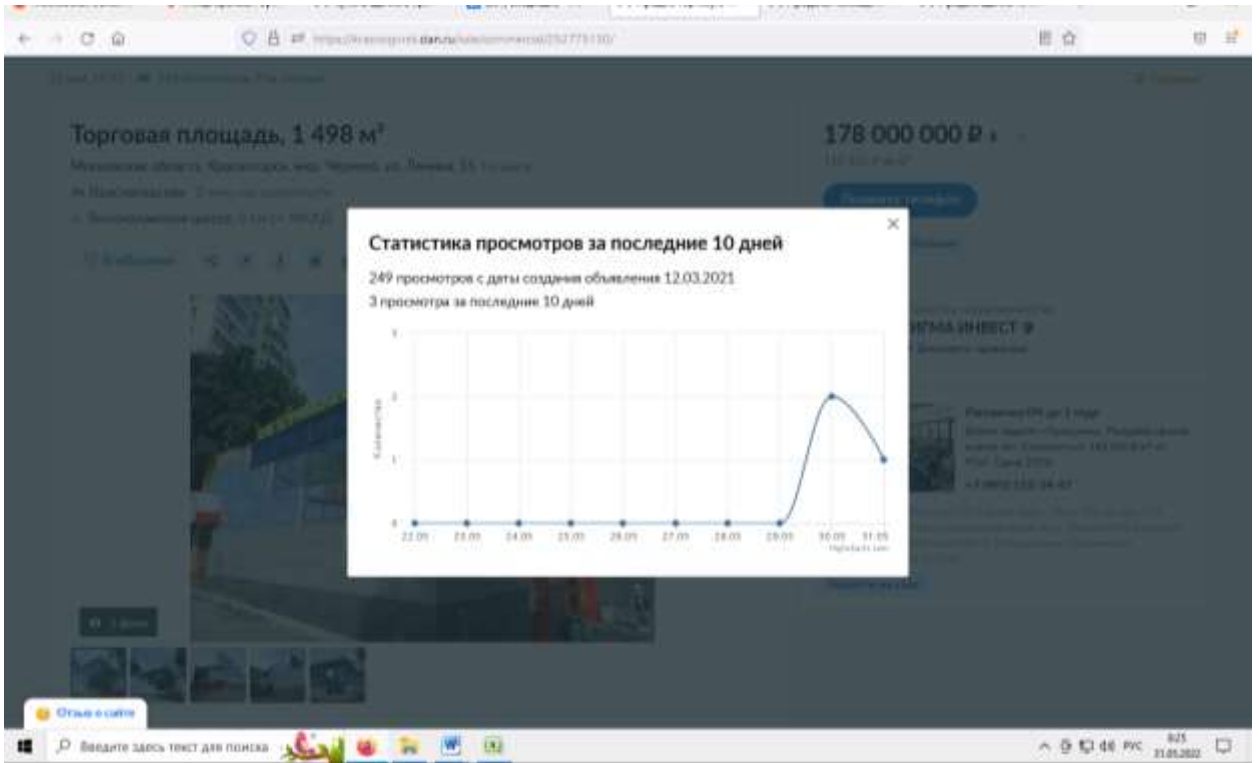
Общая информация

Высота потолков	3 м
Вытяжные шкафы	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрая точки	4
Мощность, кВт	40
Парковка	Подземная
Количество мест	125
Парковка	Наземная
	20

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1



The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. The main text reads: "Торговая площадь, 1 498 м²" and "178 000 000 Р". The address is "Московская область, Красногорск мкр. Черново, ул. Ленина 55". The listing includes a large photo of a modern glass-fronted building. The right sidebar contains contact information for "СИГМА ИНВЕСТ" and a "Позвоните телефону" button. Below the main text, there are several smaller photos and a "Статье о сайте" button.

1498 м² Площадь | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещения

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаем 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 лоток составляет 6% от ТQ, 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 лоток составит 300 000 - 350 000 рублей в месяц, ИТОГО: общий арендный лоток составит не менее 1 850 000 рублей в месяц, УСН. Все коммунальные услуги оплачиваются арендаторами отдельно.

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

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

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

[Открыть сайт](#)

178 000 000 ₽
 118 826 ₽ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА INVEST

Распродажа 0% до 1 года
 Бизнес квартал «Парквилл». Продажа офисов класса «А». Стоимость от 143 426 816 руб от 87м². Сдача 2023.
 +7 (495) 153-34-47

Перейти на сайт

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	178 000 000 ₽	Налог	УСН
Стоимость	118 826 ₽ за м ²	Тип сделки	Самостоятельная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Состояние	Типовой ремонт

Московская область, Красногорск, мкр. Черное, ул. Ленина, 55
 Красногорская II микр. на транспорте
 Волоколамское шоссе, 11 км от МКАД | Новорижское шоссе, 12 км от МКАД

Планировка: [Планировка](#) | Инфраструктура: [Инфраструктура](#) | Парковка: [Парковка](#)

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

178 000 000 ₽
 118 826 ₽ за м²

[Показать телефон](#)

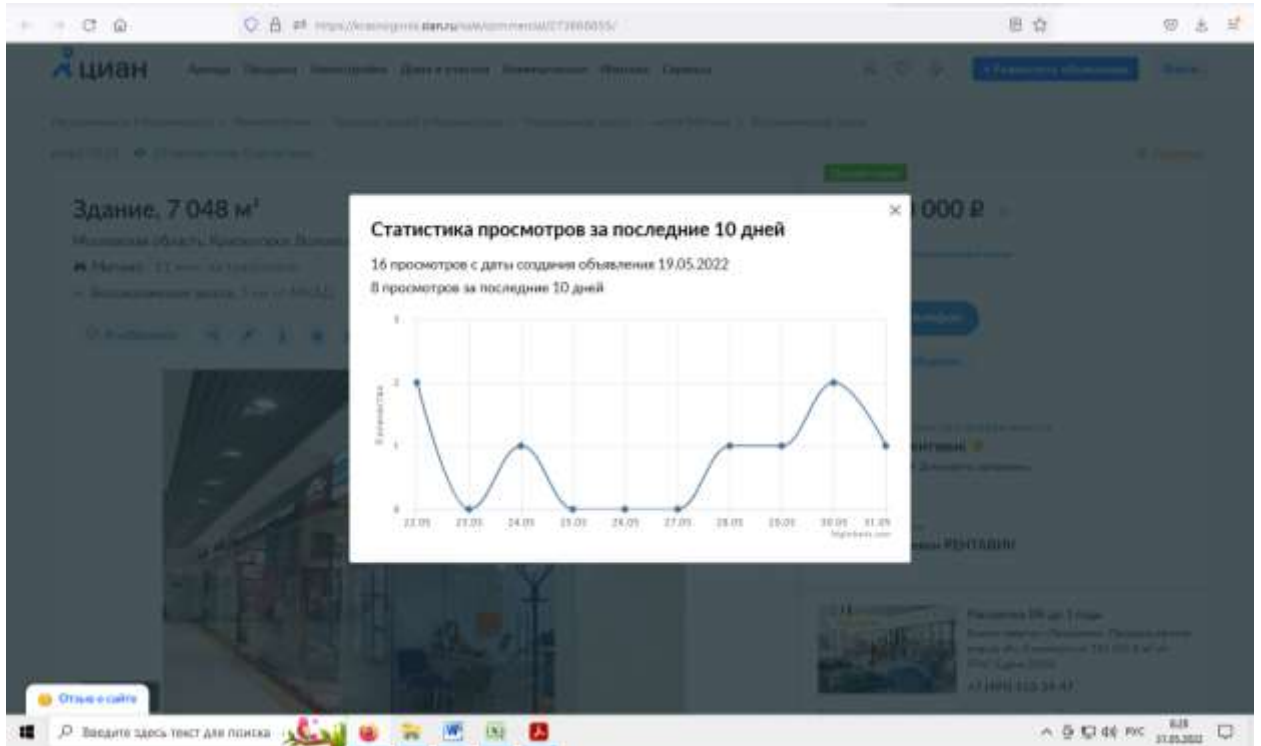
[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА INVEST

Распродажа 0% до 1 года
 Бизнес квартал «Парквилл». Продажа офисов класса «А». Стоимость от 143 426 816 руб от 87м². Сдача 2023.
 +7 (495) 153-34-47

Перейти на сайт

Аналог 2



The image shows the full real estate listing page on Циан.ru. The listing is for a building with an area of 7,048 m², located in the Moscow region, Krasnogorsk district, Volokolamskoye shosse, 3s1. The price is 775,280,000 RUB. The listing includes a large photo of the building's interior, a price tag, and contact information for the agent, Rentavik. The price is 775 280 000 RUB, with a note that it includes 130,000 RUB per m². The listing also mentions that the price is calculated with VAT. The agent is Rentavik, a real estate agency, and the listing is marked as "Особый РЕНТАВИК" (Special RENTAVIK). The listing includes a link to the agent's website and a button to call the agent.

Здание, 7 048 м²
 Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1. На карте
 Метро - 11 км, на транспорте
 Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД | Новоринское шоссе, 9 км от МКАД

775 280 000 Р
 130 000 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Показать телефон
 Написать сообщение

Агентство недвижимости
Рентавик
 Документы проверены

Инвестор
Особый РЕНТАВИК

Распродажа 0% до 1 года
 Бизнес-центр «Промонитор». Продажа объектов класса «В». Стоимость от 140 429 800 руб. от 87м². Сдача 2023г.
 +7 (495) 153-34-47

Распродажа от застройщика 2000 «Промонитор» Бизнес-центр 15% от 20% на срок от 1 месяца. Самые выгодные варианты сделок. Подобрать и купить недвижимость можно только в РЕНТАВИК. Предложение ограничено. Количество до 11.05.2022г.

Перейти на сайт

7 048 м² **4 этажа**
Площадь Этажность

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 15%, окупаемость до 6,8 лет.
ТЦ расположен недалеко от станции метро Митино, Волоколамская. На территории имеется наземная парковка.

Налоговая: 24,
Лифты: Есть,
Вентиляция: Приточно-вытяжная,
Кондиционирование: Центральное,
Безопасность: Круглосуточная охрана, Система пожаротушения, Видеонаблюдение, Парковка: Наземная.

Описание помещения: Своя газовая и котельная подстанции.
Эксплуатируемая кровля,
900 кВт,
Планировка: смешанная, Типовой ремонт, Тип налогообложения: С НДС, Кол-во парковочных мест: 80,
Лот 30573

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

[Отзыв о сайте](#) 775 280 000 ₽ Налог НДС исключен

775 280 000 ₽
110 000 ₽ за м²

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

ИНВЕСТИЦ
Сособьям РЕНТАВИК

Рассрочка 0% до 1 года
Бизнес квартал «Проманно». Продажа офисов класса «А». Стоимость от 143 428 8/m² от 97м². Сдача 2023г.
+7 (495) 353-34-47

Рассрочка от застройщика ООО «ПромСтрой» от 30% на срок от 3 месяцев. Срок рассрочки ограничен одним годом. Подписание и оплата преддоговора на этапе котлована. Предложение ограничено количеством до 31.07.2023

[Перейти на сайт](#)

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	775 280 000 ₽	Налог	НДС исключен
Ставка	110 000 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	7 048 м ²
Этажи здания	Первая		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование

[Отзыв о сайте](#) область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1

775 280 000 ₽
110 000 ₽ за м²

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

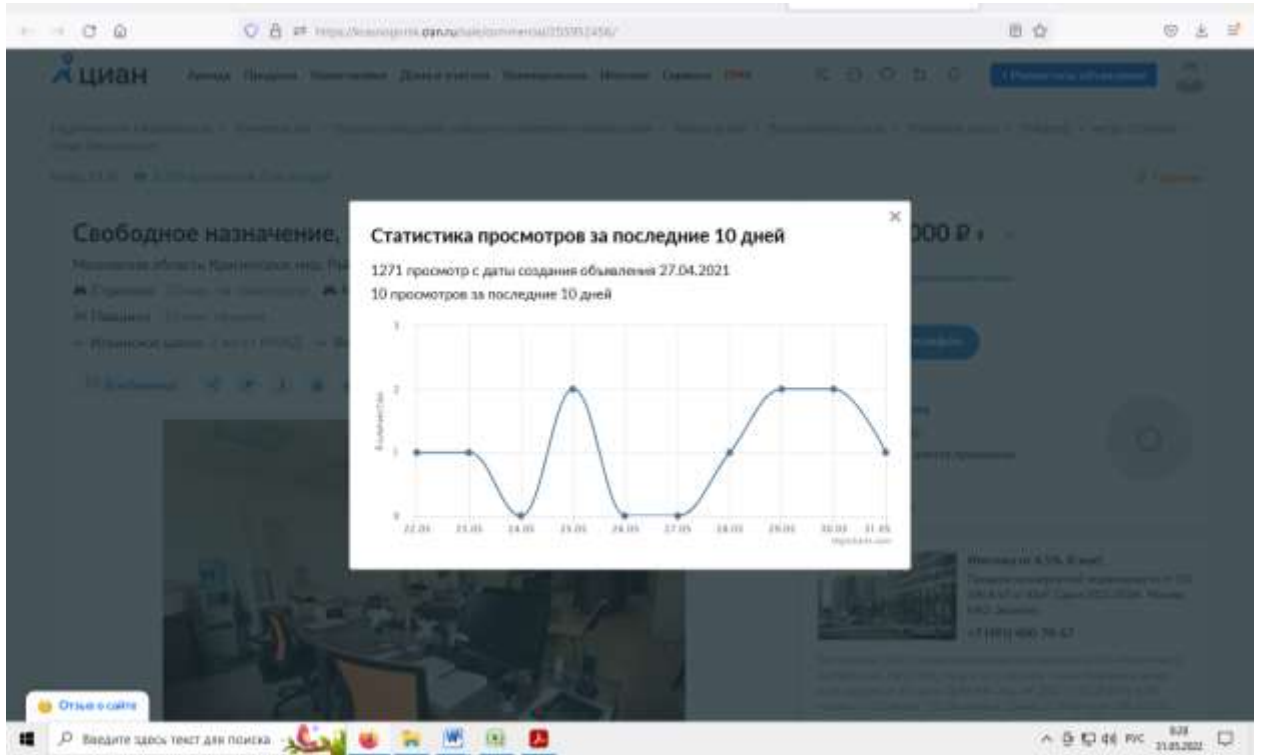
ИНВЕСТИЦ
Сособьям РЕНТАВИК

Рассрочка 0% до 1 года
Бизнес квартал «Проманно». Продажа офисов класса «А». Стоимость от 143 428 8/m² от 97м². Сдача 2023г.
+7 (495) 353-34-47

Рассрочка от застройщика ООО «ПромСтрой» от 30% на срок от 3 месяцев. Срок рассрочки ограничен одним годом. Подписание и оплата преддоговора на этапе котлована. Предложение ограничено количеством до 31.07.2023

[Перейти на сайт](#)

Аналог 3



The screenshot shows a real estate listing for a free-use office space. The main details are:

- Свободное назначение, 201,6 м²**
- Московская область, Красногорск, мкр. Райдентд, ул. Циолковского, 17
- Строение - 10 мин. на транспорте | Машину - 10 мин. на транспорте
- Павильон - 10 мин. пешком
- Ильинское шоссе, 2 км от МКАД | Волоколамское шоссе, 4 км от МКАД

The listing includes a photo of the office interior, showing desks, chairs, and a computer monitor. On the right side, there is a price tag of 25 000 000 Р and a button to "Показать телефон". Below the main listing, there is a section for "Ольга Соколова" with her profile information and a small advertisement for a property with a 6.5% yield.

25 000 000 Р
124 000 Р за м²

201,6 м² Площадь
1 из 10 Этаж
Занято до дек 2022 Помещение

Отличное помещение 1го этажа в новом квартале. Помещение с отделкой и кухней. Дом и район заселены на 100%. Активно идет заселение новостроек в близлежащем ЖК Grand Hills. Отличная возможность начать коммерческую деятельность в обжитом районе Красногорск, самый центр. Востребованный центральный район. В районе проживает большое количество людей. Хорошее место. Рядом мейн бизнес центр, магазины, несколько гос. учреждений, Сбербанк, ЖК Grand Hills. Помещение комнатного типа, есть вентиляция, два отдельных входа с улицы, 2 су и кухня. Окна выходят на обе стороны жилого дома; внешнюю сторону фасада дома (видно с подъездной дороги) и во внутренний двор дома (жилие подьезды, окна квартир, детская игровая и спортивная площадка). Перед входом есть автомобильная парковка. Вход в помещение и наружную рекламу отлично видно с подъездной дороги, тротуара и с парковки. Востребованный центральный район. Отличная транспортная доступность, в настоящий момент в помещении есть 2 арендатора до декабря 2022г. Ежемесячный доход от аренды- 130 тыс. Пешком до м. Павшино 10 мин. Объездная дорога до офиса без пробок. Показ оперативно.

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь

Еще: парикмахерская, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, гостиница, медицинский центр, продукты, магазин, стоматология, фотостудия, три салон, алкоголет, антикафе, бильярдная, буфет, бытовая техника, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский...

Ольга Соколова
Профи ИЖО
Документы агента проверены
Агент-оптимально
Нет отзывов
Еще 33 объекта

Ипотека от 6,5% в год!
Подарок коммерческой недвижимости от 135 000 руб! от 43м². Сдача 2022-2024г. Москва, ИАО, Звеники!
+7 (495) 480-78-67

Свободное назначение, 201,6 м²

25 000 000 Р
124 000 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

Ольга Соколова
Профи ИЖО
Документы агента проверены
Агент-оптимально
Нет отзывов
Еще 33 объекта

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	25 000 000 Р	Налич	УСН
Служба	124 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Общая информация

Юридический адрес: Предоставляется
Этаж: 2,8 м

https://avito.ru/dal'naya-rossiya/253752456/

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 201,6 м² [В избранном](#)

25 000 000 Р  
124 000 Р за м² [Следить за изменением цены](#)

УСН [Показать телефон](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Показать](#)

Условия сделки


Цена	25 000 000 Р	Налог	УСН
Спецв.	124 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,8 м
Внутренние окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество межком. дверей	4
Антипод	15

[Открыть сайт](#)

Ольга Соколова
Профи 
✓ Документы объекта проверены
Акт-ситу
Нет отъезда
Буд 33 объекта

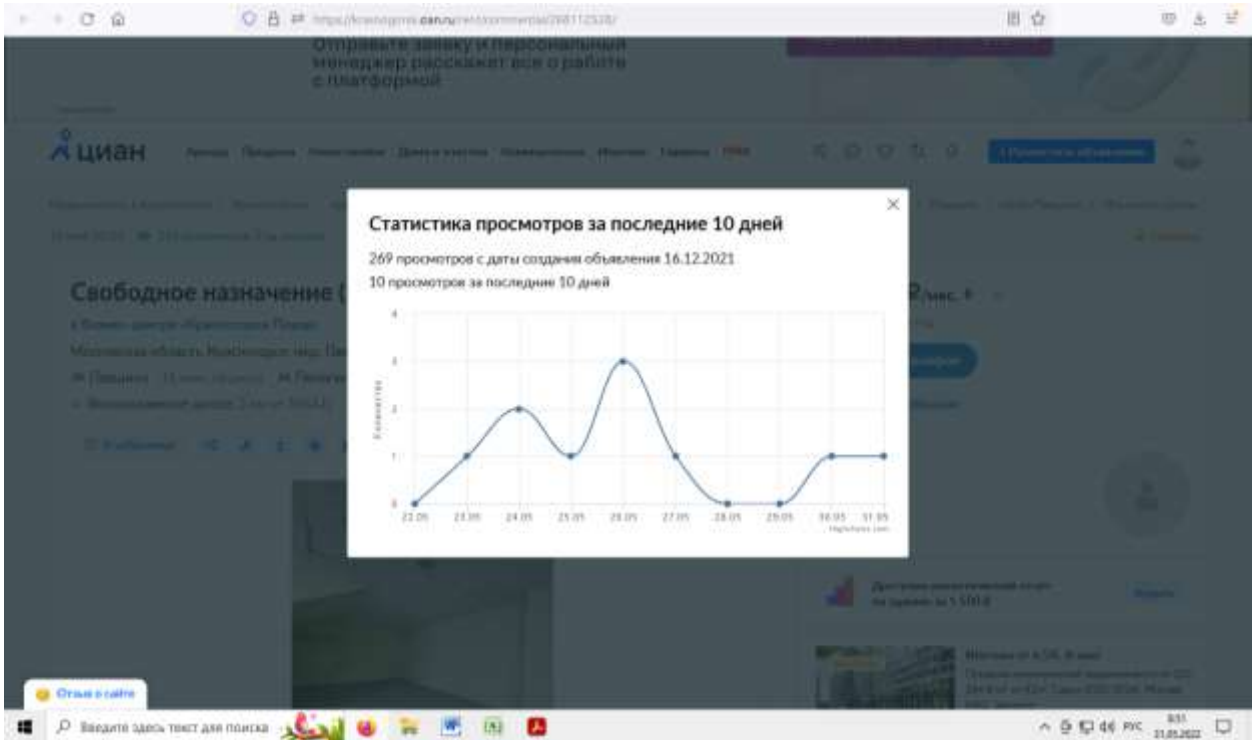
Ипотека от 6,5% в год!
Подарок коммерческой недвижимости от 135 864 000 руб. до 43 м². Сделка 2023-2024. Москва, ИАО, Звонки! [+7 \(495\) 480-70-67](#)

Ипотечная ДОО «Специализированный застройщик «ИИ»» Рефинансирование ипотеки от 6,5% в год, на срок от 3 месяцев. Сделка (зачислена сделка) есть. Будет от 40-45 млн. ДИМ РН. Пак № 2022 от 23.04.1998 в 1% годовых и 12 месяцев - 13,75 годовых. Срок до 30 сентября, 10% от 30% - срок до 15 мая. Предельная действенность до 31.03.2022.

Введите здесь текст для поиска

829 31.03.2022

Сканы страниц аренды Аналогов Аналог 1



15 мая, 02:11 • 269 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение (В), 63,47 м²

в бизнес-центре «Красногорск Плаза»
Московская область, Красногорск, мкр. Пашино, Ильинское ш., 1а [На карте](#)

[Пашино](#) - 11 мин. пешком
 [Пеняево](#) - 13 мин. пешком
 [Макарино](#) - 36 мин. пешком
[Волоколамское шоссе](#), 3 км от МКАД
 [Новорижское шоссе](#), 7 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Сохранить](#)
[Избранное](#)

6 фото

[Открыть сайт](#)

76 000 Р/мес. ↑

14 369 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Без комиссии

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 52316989

Еще 1 объявление

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р

[Получить](#)

Ипотека от 6,5% в год!

Покупка коммерческой недвижимости от 155 000 Р/м² от 43м² • Сдача 2022-2024 • Москва, ЦАО, Золотой

+7 (495) 480 78 67

Экспресс-ОККО «Специализированный застройщик «А101». Расчетный депозитный ИФ от 20% на срок от 3 месяцев. Деньги возвращены сразу после выкупа от АО «Ванг Девелопмент». Банк: ИФ 3303 от 23.04.1993 6,5% годовых + 13 комиссий - 11,7% годовых. Сумма до 10 млн руб., ТИ от 10%, срок до 13 лет. Предельная работоспособность до 31.03.2022

63,47 м² Площади | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

76 000 Р/мес.
14 369 Р за м² в год

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

ID 52316989
Ещё 1 объект

Аналитический отчёт по зданию Новое
Красногорск Плаза, Московская область, Красногорск, Ильинское шоссе, 1а.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка позиций зданий с диапазоном цен
- Права собственности и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Ценой
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Ипотека от 6,5% в год!
Помещение коммерческой недвижимости от 150 554 кв.м² от 42м². Серия 2022-2024. Москва, МАО Звенигород
+7 (495) 460-78-67

Детализация ООО «Специализированный застройщик «А102» - Реализация от застройщика 78% от 30%, на срок от 0 месяцев. Серия строительства земельный участок Проект от АО «Векс» 2024 РН. Лист № 2122 от 23.04.1993. 6,5% годовых от 13 месяцев - 13,75% годовых. Срок до 30 месяцев, 78% от 0%, срок до 13 мес. Подписание акта приема-передачи до 31.03.2022

Сдается в аренду на длительный срок помещение 63,47 м² в ТЦ Красногорск Плаза. Расположено на 1-м этаже, рядом со входом. Витринные окна. 1 вход. Мокрая зона. Зальная планировка. Соседи крупные сетевые арендаторы Natlmarket, KegaMa market, кафе и рестораны. Есть возможность размещения вывески. Высокий трафик. ТЦ расположен рядом с переулком, в непосредственной близости с густонаселенным жилым массивом. В шаговой доступности ст. м. Мьякино, МЦД Павшино, Пенятино. Высокий автомобильный трафик.

[Отзыв о сайте](#) [ый трафик.](#)

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

76 000 Р/мес.
14 369 Р за м² в год

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

ID 52316989
Ещё 1 объект

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Ипотека от 6,5% в год!
Помещение коммерческой недвижимости от 150 554 кв.м² от 42м². Серия 2022-2024. Москва, МАО Звенигород
+7 (495) 460-78-67

Детализация ООО «Специализированный застройщик «А102» - Реализация от застройщика 78% от 30%, на срок от 0 месяцев. Серия строительства земельный участок Проект от АО «Векс» 2024 РН. Лист № 2122 от 23.04.1993. 6,5% годовых от 13 месяцев - 13,75% годовых. Срок до 30 месяцев, 78% от 0%, срок до 13 мес. Подписание акта приема-передачи до 31.03.2022

Сдается в аренду на длительный срок помещение 63,47 м² в ТЦ Красногорск Плаза. Расположено на 1-м этаже, рядом со входом. Витринные окна. 1 вход. Мокрая зона. Зальная планировка. Соседи крупные сетевые арендаторы Natlmarket, KegaMa market, кафе и рестораны. Есть возможность размещения вывески. Высокий трафик. ТЦ расположен рядом с переулком, в непосредственной близости с густонаселенным жилым массивом. В шаговой доступности ст. м. Мьякино, МЦД Павшино, Пенятино. Высокий автомобильный трафик.

Парковка.
Январь Внус Вилл.
Доступ 24/7
ТЦ заполнен на 90%
Прямой договор с собственником.
Арендная канцелярия - по согласованию.

Помещение идеально подойдет под офис, курсы, студию танцев, для занятий йогой, под салон красоты, услуги косметолога.

Звоните, просмотр по договоренности.

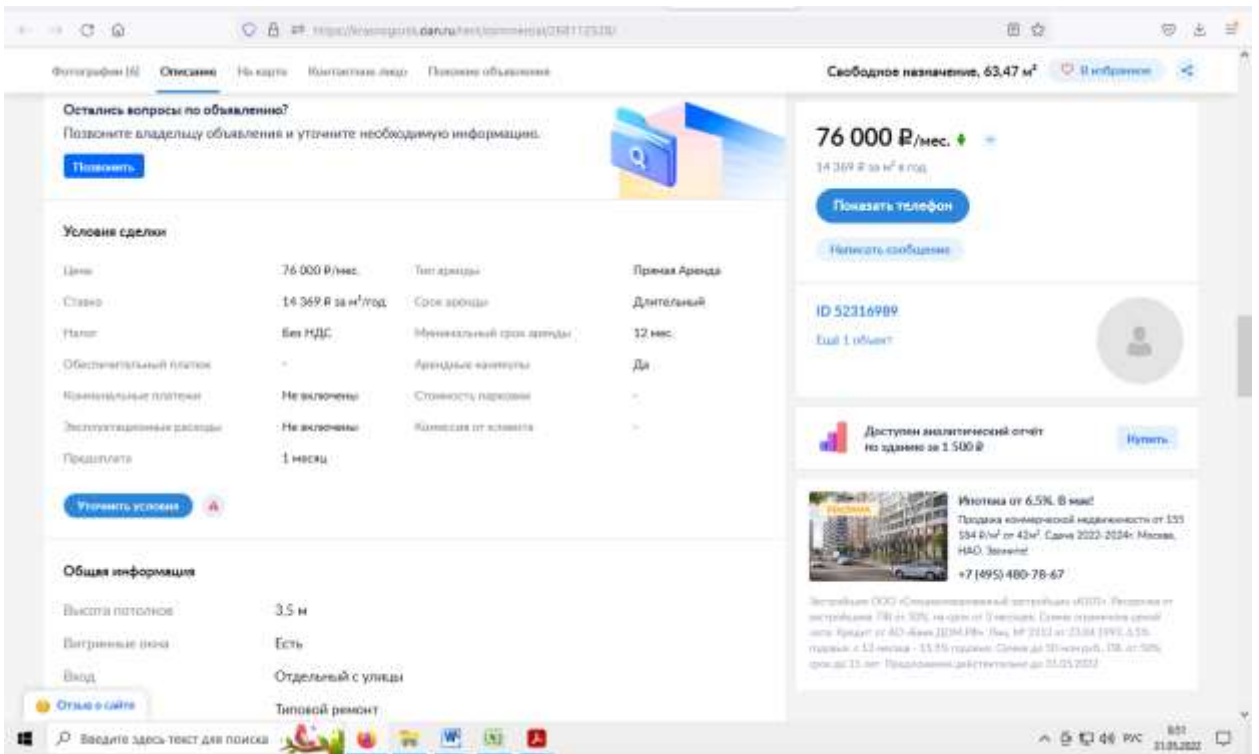
Возможное назначение

- Офис

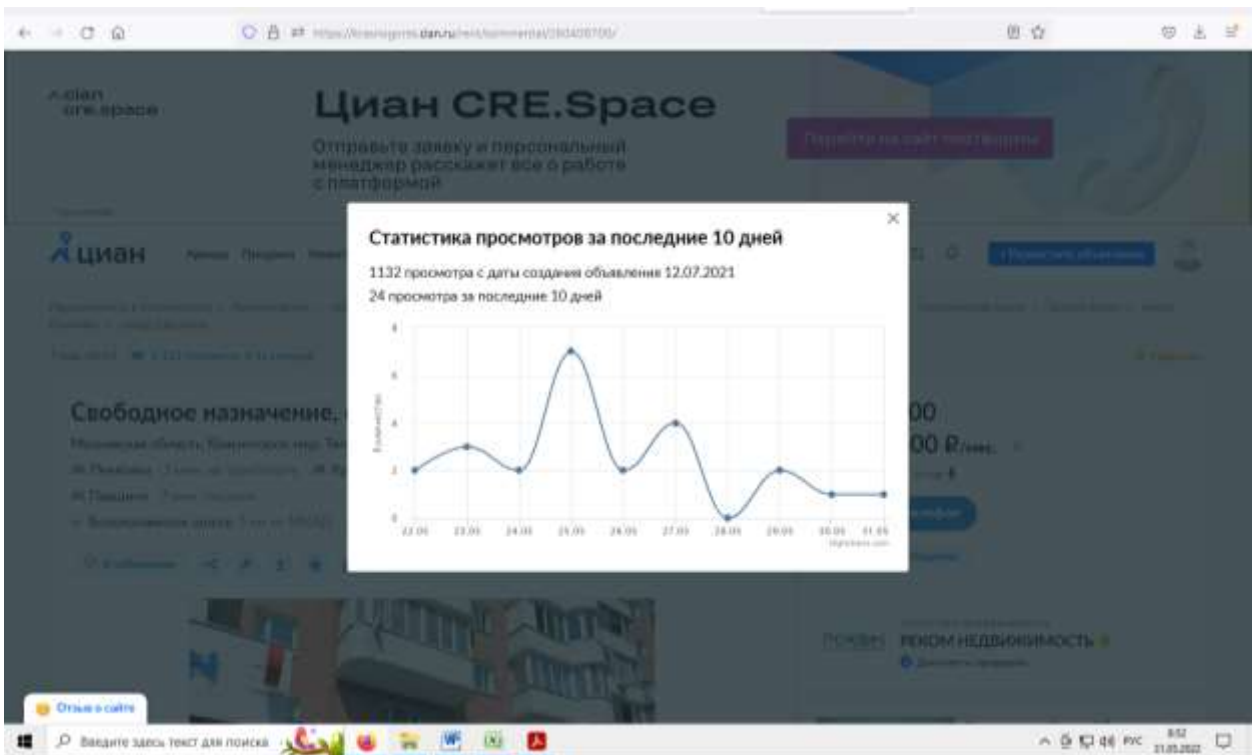
Ещё: магазин, банк, фото-студия, конференция, аптека, аптека одежды, спортзал, кондитерская, продукты, фрукты, цветы, алкоголь, лэндинг, провайдера, коворкинг, фотостудия, косметолога, маникюр, детский магазин, интернет магазин, спортивный зал, детский клуб, бильярдная, йога, школа, кофейня, канцелярия, пункт выдачи, тапочечная, тату салон, автоза.

[Позвонить телефону](#)

[Отзыв о сайте](#)



Аналог 2



Панель: 1 - здание Школьная


7 мая, 09:45 1 121 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 130 до 300 м²

Московская область, Красногорск мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 1 [На карте](#)

- М Пятницкое - 3 мин. на транспорте
- М Красногорская - 5 мин. на транспорте
- М Павдино - 7 мин. пешком
- М Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
- М Новорижское шоссе, 9 км от МКАД

0 избранно



34 фото

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

от 140 000 до 240 000 Р/мес.

от 9 600 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН: без комиссии

Показать телефон

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Документы проверены

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Барский Парк»
Подача объектов и торговые помещения.
Этот же арендный бизнес. Метро «Парк Победы» - Выгодные условия продажи!!
+7 (495) 506-43-73

Перейти на сайт

От 130 до 300 м² 1 из 17 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Доступные площади			
130 м ²		12 923 Р/м ² в год	140 000 Р/мес.
300 м ²		9 600 Р/м ² в год	240 000 Р/мес.

Без комиссии!

Сдается помещение свободного назначения площадью от 130 до 300 кв.м., расположенное на первом этаже жилого дома. Помещение с двумя входами, можно поделить по 130 - 140 кв.м., планировка смешанная. Высота потолков 4 м., несколько мокрых точек, приточно-вытяжная вентиляция, электрическая мощность 50 кВт. Соседство с магазином "Пятёрочка" обеспечивает большой пешеходный трафик. Бесплатная парковка, возможность размещения наружной рекламы на фасаде здания. Прямой договор с собственником, длительные арендные контракты на ремонт и развитие бизнеса. Лот 1207221

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь
- Производство

Еще: парадная, вывеска, баня, бар, парнишверок, салон красоты, ателье-одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, шопы, фрукты, цеха, спортзал, зал, мяснойная, хостел, тостерница, лобби, аптека, школа, магазин, шоурум, фотостудия, кондитерия, мастерская, зен салон, автозапчасти, антикафе, бильярдная, бытовая техника, галерея, д.

Показать всё

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

от 140 000 до 240 000 Р/мес.

от 9 600 Р за м² в год

Показать телефон

Написать сообщение

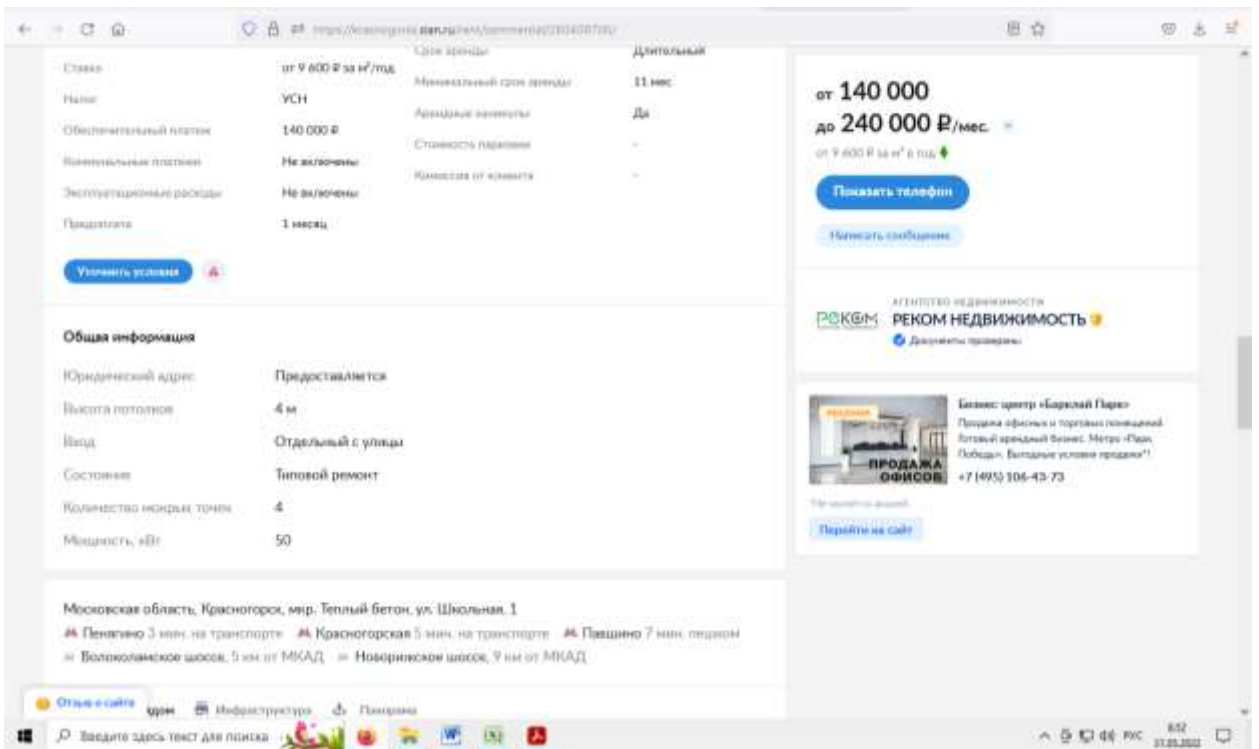
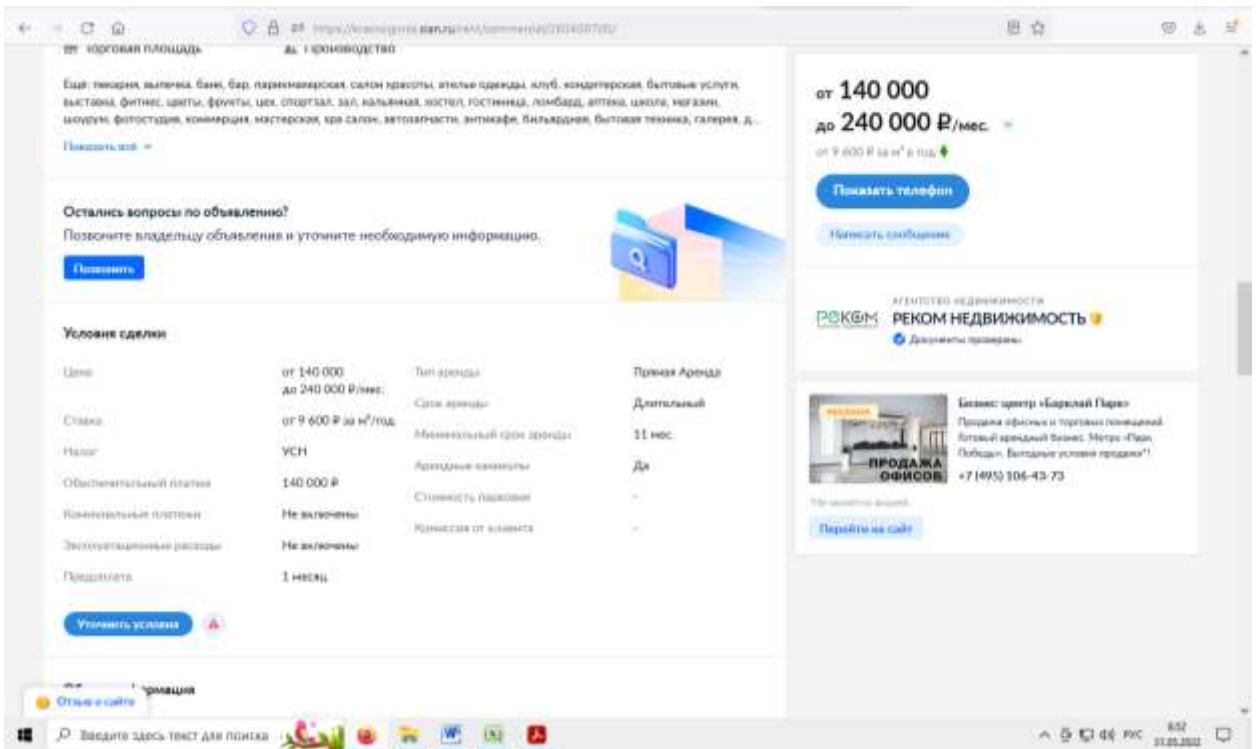
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Документы проверены

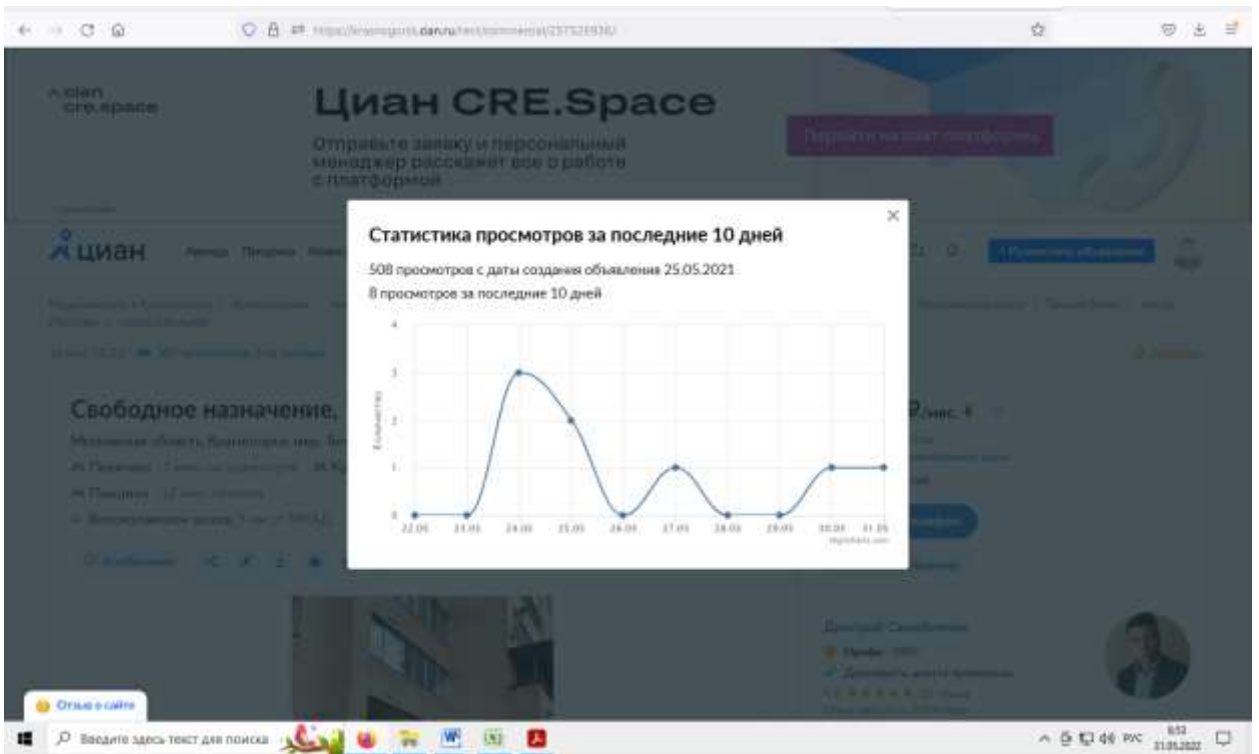
ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Барский Парк»
Подача объектов и торговые помещения.
Этот же арендный бизнес. Метро «Парк Победы» - Выгодные условия продажи!!
+7 (495) 506-43-73

Перейти на сайт



Аналог 3



Пентхаус в элитной Школе

10 мая, 11:03 • 307 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 105 м²

Московская область, Красногорск мкр. Теплый бетон, ул. Школьная 6 [На карте](#)

- Пенягино - 3 мин. на транспорте
- Красногорская - 5 мин. на транспорте
- Павшино - 12 мин. пешком
- Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД
- Новоринское шоссе, 9 км от МКАД

89 250 Р/мес. ↑

10 200 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 УОН, без комиссии

[Показать телефон](#)
[Изменить описание](#)

Дмитрий Самойленко
 Профи 880
 ✓ Документы агента проверены
 5 звезд 31 отзыв
 Опыт работы с 2014 года
 Билл 50 объектов

Бизнес-центр «Барский Парк»
 Последняя очередь и торрента конструктор.
 Потрясающий вид из окна. Метро «Парк Пощино». Выгодные условия аренды!!
 +7 (495) 306-43-73

[Перейти на сайт](#)

105 м²
Площадь

-1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается помещение свободного назначения общей площадью 105м2.

Согласно политике сайта ЦИАН, в объявлении указан подменный номер. Если Вы не можете дозвониться по нему, просьба найти объявление на другом ресурсе с реальным номером.

Отдельный вход со двора, въезд огорожен. Помещение идеально подойдет под отделение банка, магазин, мастерскую.

Помещение использовалось под банк.

Дом расположен у Волоколамского шоссе.

В собственности физического лица. Показ по договоренности. Условия аренды обсуждаются, лояльный арендодатель.

Возможное назначение:

- Офис

Еще: банк, свободное назначение, мастерская, клиентский офис

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

89 250 ₽/мес. ↑
10 200 ₽ за м² в год

Показать телефон

Написать сообщение

Дмитрий Самойленко
Профи ЭКСП
Документы агента проверены
31 отзыв
Опыт работы с 2014 года
Еще 50 объектов

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых помещений.
Отличный арендный бизнес. Метро «Парк Победы». Выгодные условия продажи!
+7 (495) 106-43-73

Перейти на сайт

Фотографии (0) Описание На карте Видеотур по объекту Показать объявления

Офис

Еще: банк, свободное назначение, мастерская, клиентский офис

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прочие
Цена	89 250 ₽/мес.	Тип аренды	Прочие Аренда
Ставка	10 200 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	99 750 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Повышитель	1 месяц		

Уточнить условия

Общая информация

89 250 ₽/мес. ↑
10 200 ₽ за м² в год

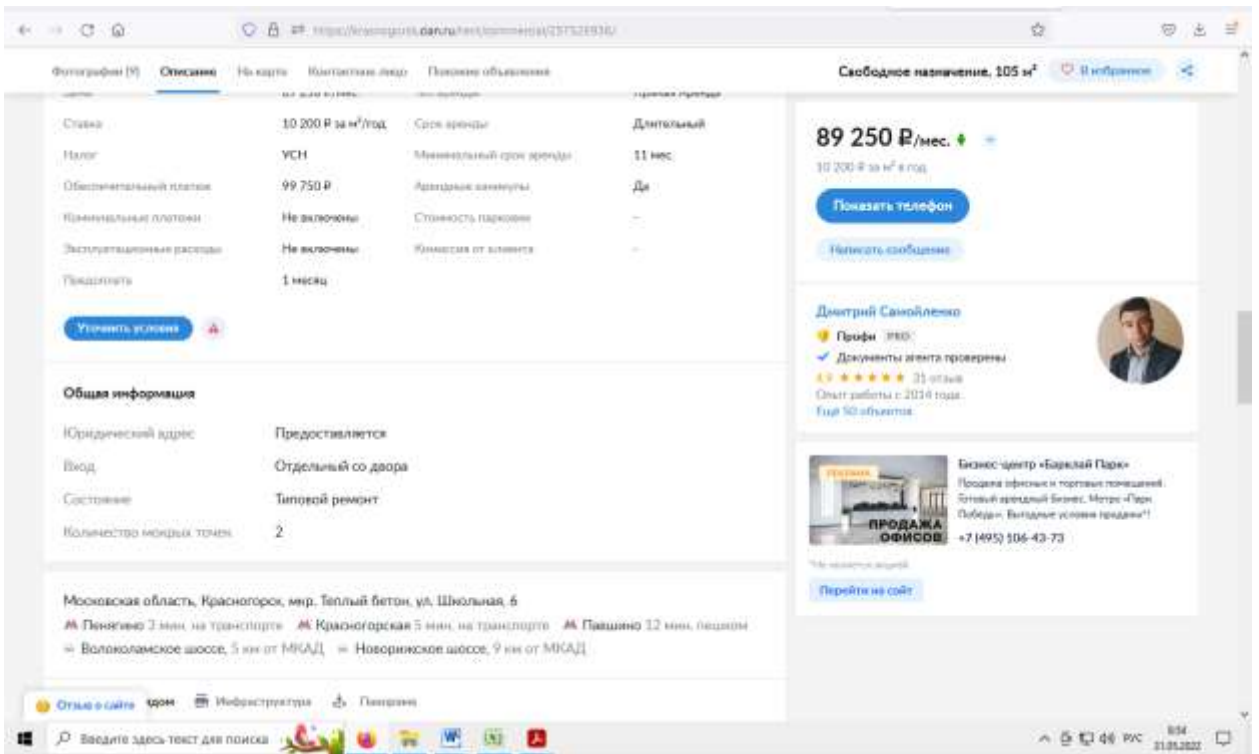
Показать телефон

Написать сообщение

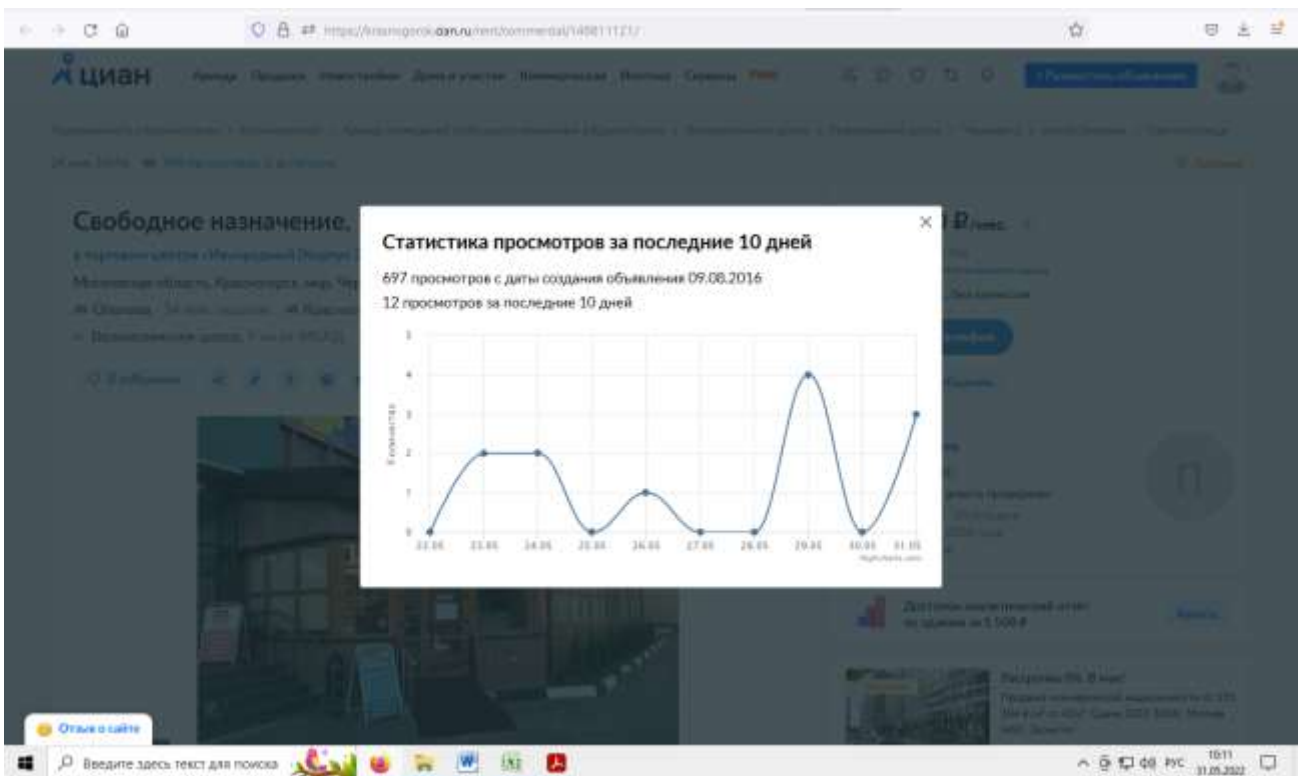
Дмитрий Самойленко
Профи ЭКСП
Документы агента проверены
31 отзыв
Опыт работы с 2014 года
Еще 50 объектов

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых помещений.
Отличный арендный бизнес. Метро «Парк Победы». Выгодные условия продажи!
+7 (495) 106-43-73

Перейти на сайт



Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1



Свободное назначение, 106 м²
в торговом центре «Изумрудный (Корпус 2)»
Московская область, Красногорск мкр. Чернево-2 Светлая ул. 3Ас4 На карте
М. Опалиха - 34 мин. поездом М. Красногорское - 42 мин. поездом
= Волоколамское шоссе, 9 км от МКАД = Новорижское шоссе, 13 км от МКАД

150 000 Р/мес.
16 982 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

Павел Кошелев
Профи ИРД
Документы агента проверены
20 отзывов
Опыт работы с 2006 года
Еще 36 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Распродажа 0% в мае!
Продана коммерческой недвижимости от 155-184 м² от 42м². Сдача 2022-2024г. Москва. ИМО. Звоните!
+7 (495) 480-78-67

106 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

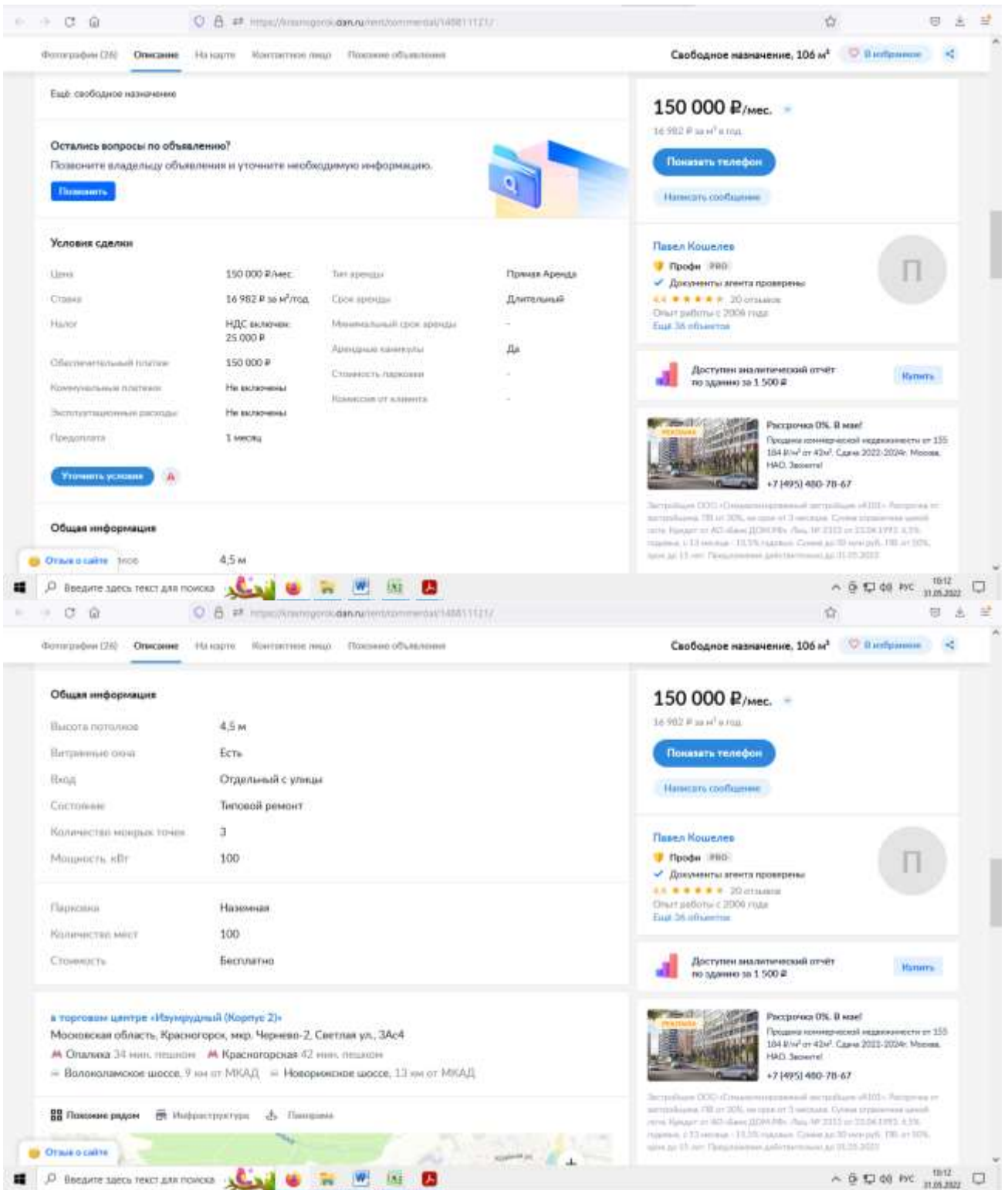
Свободно
Помещение

Аналитический отчет по зданию Новое
Изумрудный, Корпус 2, Московская область, Красногорск, Светлая улица, 3Ас4.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диаграммами цен
- Привладельатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦДан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Павел. Помещение с ремонтом. Есть все коммуникации. Находится у входа ТЦ-ИЗУМРУДНЫЙ, магазин Магнит, Свободное назначение. Первая линия Волоколамского шоссе. Высокий Трафик, Удобные подъездные пути. На Территории: Есть парковка Авто, торговые павильоны, общепиты, продуктовый РЫНОК, Фитнес, авто мойка, магазин Магнит и Петерочка.

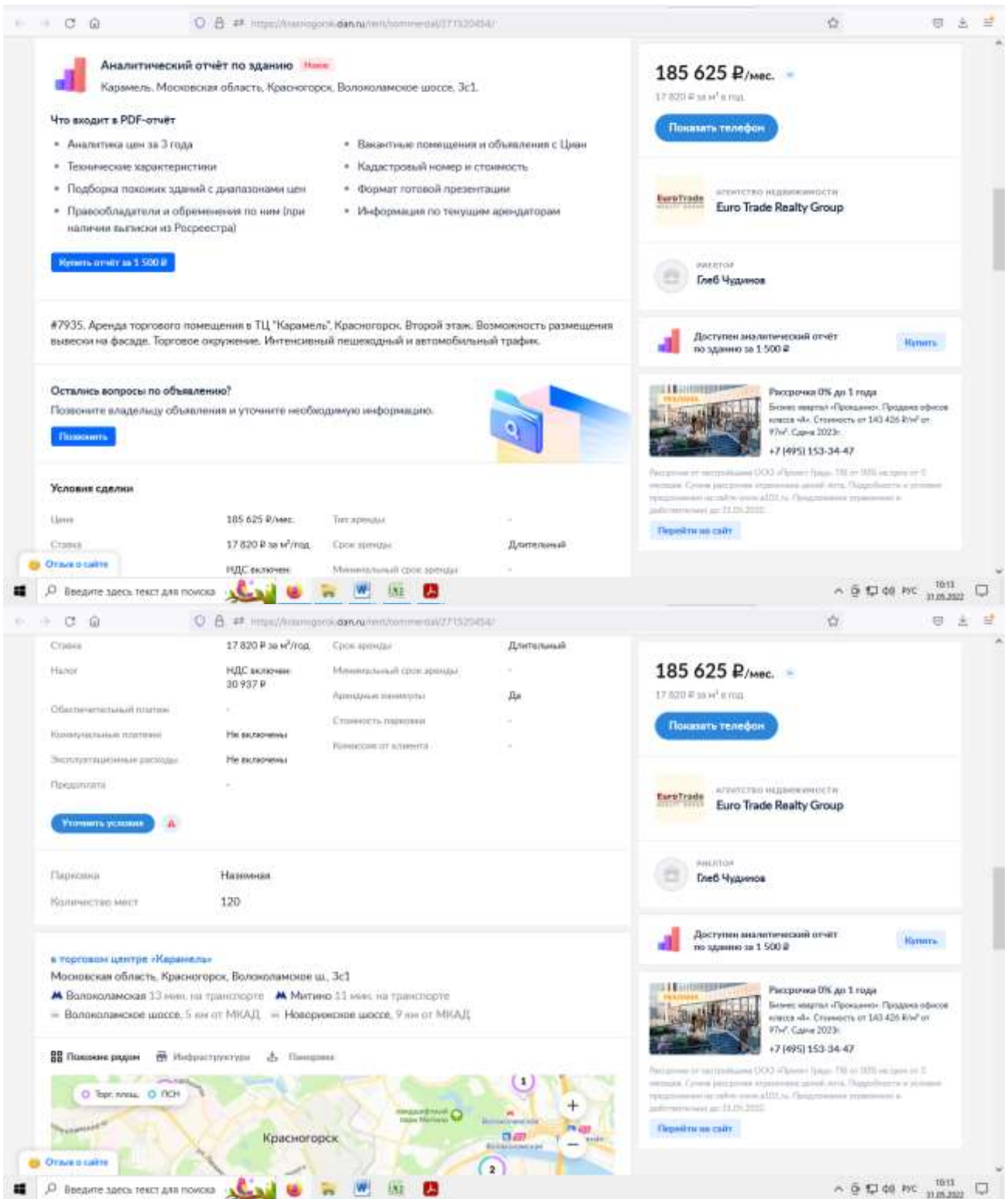


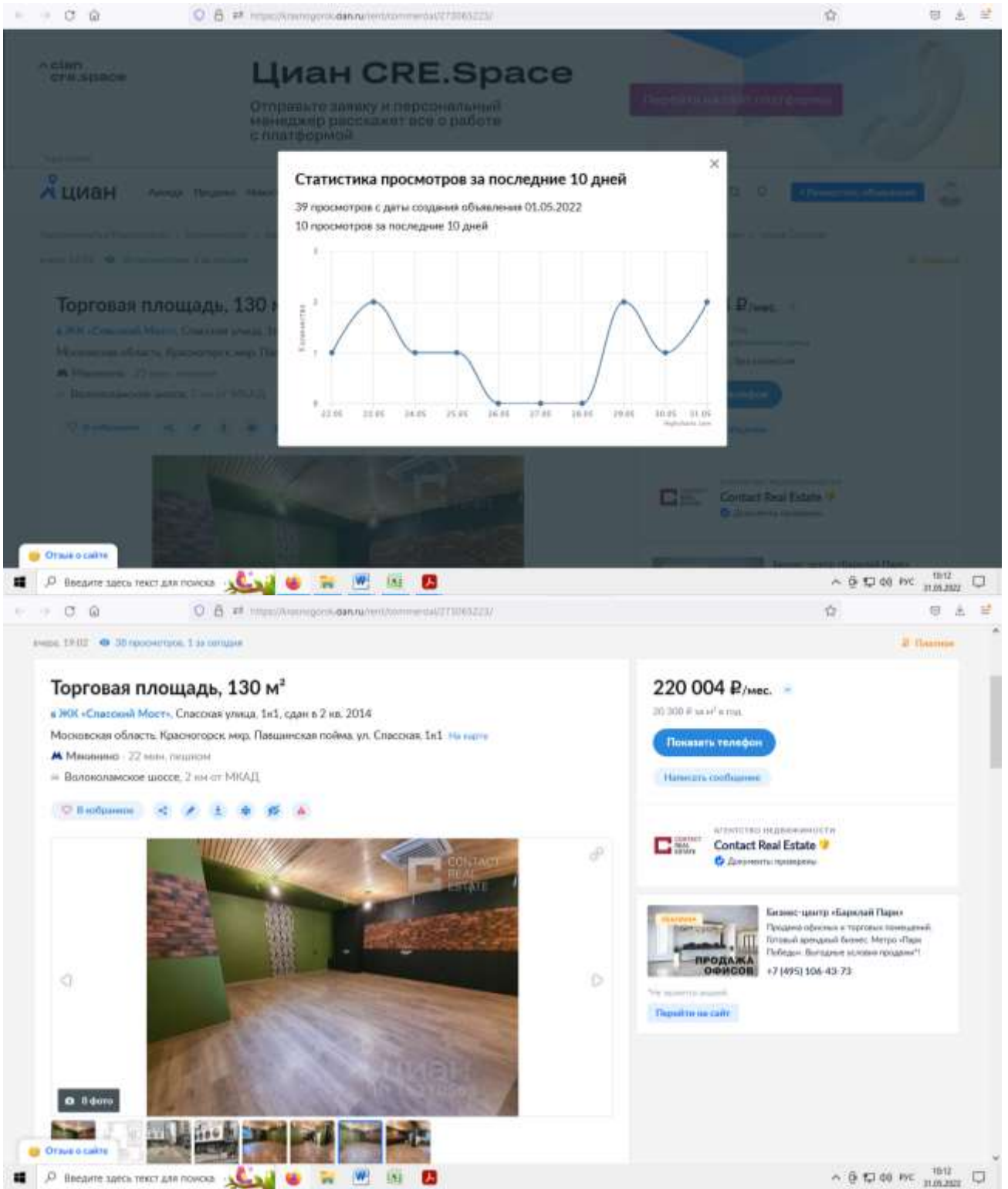
The image shows a browser window displaying a real estate website. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the page. The popup contains the following information:

- 10 просмотров с даты создания объявления 23.03.2022
- 1 просмотр за последние 10 дней

The popup also features a line graph showing the number of views over time. The x-axis represents dates from 22.03 to 31.03, and the y-axis represents the number of views (0 to 1.25). The graph shows a sharp increase in views on 31.03, reaching a value of 1.0.

The background page shows a property listing for "Торговая площадь, 125 м²" (Trading area, 125 m²) in the "Карамель" shopping center. The listing includes the price "185 625 Р/мес." (185,625 R/month) and a button "Позвонить телефону" (Call phone). The listing also features a large photo of the building and a sidebar with additional information, including the agency "Euro Trade Realty Group" and the agent "Глеб Чудинов".





Сдается помещение общей площадью: 130 кв.м
Отдельный вход, отличный рекламный потенциал, помещение располагается рядом с аркой во двор жилого дома на пешеходном пути и автомобильном проезде.
Высота потолков: 3,5 метров, возможно использование прилегающей территории – 150 кв.м под веранду и проем. [Лот #19262]

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	220 004 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	20 308 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 36 660 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Помощь от агента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

[Открыть сайт](#)

220 004 Р/мес.
20 308 Р за м² в год

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости
Contact Real Estate
Документы проверены

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых помещений.
Потенциальный бизнес. Метро «Парк Победы». Выгодные условия продажи!
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

10:11 31.08.2022

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

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТИЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Восходская область	Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1994	0,96727	0,96390	0,95904	0,96003	0,94617	0,94009	0,94091
01.01.1991	0,10839	0,10884	0,09699	0,09692	0,07306	0,06096	0,10914
декабрь, 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,154	1,207	1,118	1,216	1,154	1,074	1,169
2001 г.	1,279	1,528	1,444	1,475	1,310	1,305	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,211	1,865	2,094	2,027	2,067	1,877	2,063
2004 г.	2,239	2,239	2,462	2,376	2,310	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,618	2,901
2006 г.	3,451	3,265	3,491	3,169	3,427	3,235	3,804
2007 г.	4,699	3,800	4,107	3,909	4,001	3,767	4,205
2008 г.	4,898	4,584	4,350	4,716	4,753	4,562	5,068
2009 г.	5,268	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	6,050	5,200	6,424	5,602	6,074	6,010	6,101
2011 г.	6,286	5,816	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,536	6,881	7,957	8,454	6,973	7,154
2013 г.	8,671	7,611	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,216	7,949	8,416	10,359	7,758	8,321
2015 г.	9,481	8,127	8,402	8,581	10,026	7,943	8,267
2016 г.	9,709	8,040	8,820	8,821	10,630	8,328	8,471
2017 г.	10,290	8,454	9,385	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,761	9,998	10,038	11,295	9,738	10,463
2019 г.	11,214	9,056	10,289	10,283	11,434	10,287	10,724
2020 г.	11,593	9,281	10,539	10,900	11,650	10,465	11,065
1-й кв.	11,452	9,176	10,457	10,478	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,632	9,267	10,621	10,536	11,610	10,495	10,990
3-й кв.	11,694	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,625	11,768	10,585	11,062
2021 г.							
январь	11,740	9,416	10,644	10,678	11,794	10,624	11,129
февраль	11,777	9,437	10,692	10,698	11,812	10,659	11,147
март	11,806	9,458	10,690	10,710	11,830	10,677	11,167
1-й кв.	11,777	9,437	10,682	10,690	11,812	10,660	11,147
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,833	9,480	10,700	10,711	11,848	10,703	11,192
май	11,896	9,501	10,730	10,752	11,882	10,729	11,218
июнь	11,857	9,523	10,740	10,773	11,879	10,750	11,243

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Балужская область	Восточная область	Курская область	Липецкая область	Одесская область	Рязанская область	Самарская область
01.01.1994	0,96329	0,95982	0,95968	0,97056	0,95922	0,95985	0,95812
01.01.1991	0,10230	0,09792	0,09792	0,11442	0,09892	0,09700	0,09441
декабрь, 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,088	1,240	1,178	1,116
2001 г.	1,418	1,481	1,438	1,471	1,518	1,456	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,752
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,267	2,075	2,057
2004 г.	2,494	2,437	2,188	2,481	2,598	2,415	2,473
2005 г.	2,546	2,466	2,519	2,979	2,976	2,800	2,841
2006 г.	2,653	2,433	3,101	3,705	3,589	3,502	3,961
2007 г.	4,227	4,016	3,658	4,253	4,162	3,951	4,321
2008 г.	6,166	4,777	4,342	5,181	4,928	4,752	5,116
2009 г.	5,769	5,064	4,913	5,616	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,037	5,079	6,529	6,208	5,444	6,007
2011 г.	6,896	5,653	5,077	6,530	6,488	5,940	6,308
2012 г.	7,581	5,706	5,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,466	6,789	7,881	8,160	8,269	7,266	8,079
2014 г.	8,689	6,956	8,020	8,340	8,342	7,529	8,361
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,585	7,141	8,230	8,966	8,784	8,181	8,186
2017 г.	9,369	7,287	8,769	9,627	9,020	8,499	8,394
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,681	7,728	9,869	10,800	9,377	9,131	9,267
2020 г.	11,001	8,018	9,960	11,150	9,878	9,414	9,363
1-й кв.	10,817	7,696	9,785	11,022	9,595	9,367	9,263
2-й кв.	10,945	7,586	9,871	11,108	9,644	9,381	9,307
3-й кв.	11,086	8,072	9,967	11,212	9,796	9,465	9,303
4-й кв.	11,140	8,108	10,009	11,257	9,778	9,503	9,481
2021 г.							
январь	11,182	8,131	10,044	11,308	9,811	9,508	9,468
февраль	11,210	8,150	10,071	11,328	9,824	9,527	9,484
март	11,244	8,173	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
1-й кв.	11,213	8,163	10,071	11,328	9,834	9,567	9,486
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,274	8,194	10,124	11,384	9,881	9,600	9,507
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570

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 ЗЕМЛЯН ЧАСТЬ	КАРАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕЧАТАНИЕ БУКВЕНА, ПОДЪЕМ	ПРОСЫМ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЙ РАБОТ ДЕТЯ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОН	ОСОБООТДЕЛКА РАБОТЫ, ЛАМПА	ОПЛОТНЕНИЕ НА ВЕНТАЦИОННОЙ И КОНДИЦИЦИОННОЙ СИСТЕМАХ	ВОЗДУШНО-КАНАЛИЗАЦИОН	ЭЛЕКТРООСНАЩЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	САНТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНОЕ 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 ЗЕМЛЯН ЧАСТЬ	КАРАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕЧАТАНИЕ БУКВЕНА, ПОДЪЕМ	ПРОСЫМ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЙ РАБОТ ДЕТЯ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОН	ОСОБООТДЕЛКА РАБОТЫ, ЛАМПА	ОПЛОТНЕНИЕ НА ВЕНТАЦИОННОЙ И КОНДИЦИЦИОННОЙ СИСТЕМАХ	ВОЗДУШНО-КАНАЛИЗАЦИОН	ЭЛЕКТРООСНАЩЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	САНТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0002	634,1 4,98%		2926,1 23,00%	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 «особоотделочные работы» учтено печное отопление													КРОВЛЯ — Сплошная обрешетка из досок / рулонное двухслойное покрытие					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													ПОЛЫ — Деревянные					
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 ЗЕМЛЯН ЧАСТЬ	КАРАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕЧАТАНИЕ БУКВЕНА, ПОДЪЕМ	ПРОСЫМ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЙ РАБОТ ДЕТЯ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОН	ОСОБООТДЕЛКА РАБОТЫ, ЛАМПА	ОПЛОТНЕНИЕ НА ВЕНТАЦИОННОЙ И КОНДИЦИЦИОННОЙ СИСТЕМАХ	ВОЗДУШНО-КАНАЛИЗАЦИОН	ЭЛЕКТРООСНАЩЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	САНТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНОЕ 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 возводная отделка	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабин	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестничные балконы, подиумы	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкц. элем.	Особ. конструктивные элементы	Стеклопакеты, витражи, остекление балконов	Водоснабжение и канализация	Электро-снабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект 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%	1,94%	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 Пищевые, 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 возводная отделка	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабин	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестничные балконы, подиумы	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкц. элем.	Особ. конструктивные элементы	Стеклопакеты, витражи, остекление балконов	Водоснабжение и канализация	Электро-снабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект 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**







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 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 (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя 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 №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«11» марта 2022г.



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

ПОЛИС № 022-073-007507/21
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

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

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

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

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

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

(Светлаков В.И.)
«10» сентября 2021г.

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



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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"19" июня 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

- закрытый паевой инвестиционный фонд рептинный "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Торгово-бытовое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 511,2 кв. м, инв.№ 090.029-15958, лит. 2Б.2Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-11/082/2014-277

Регистратор

Алексеева Н. А.



50-АНН 079425

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

Московская область, г. Красногорск

«15» декабря 2020 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленово», именуемое в дальнейшем «Арендатор», (зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области 13.07.2006 г. за ОГРН 1065074064725, что подтверждается свидетельством серии 50 № 009781460; ИНН 5074033962, что подтверждается свидетельством серии 50 № 011974621; место нахождения 143444, РФ, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1, кабинет № 3), в лице Генерального директора Волькина 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).

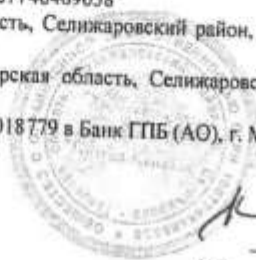
8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

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



/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



Зелепукина Д.А.

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

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

Генеральный директор



Климанов А.В.

«Арендатор»

Зелепукина 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 «Прага Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» и ООО «Киприда Лэнд» (далее именуемый "Договор аренды") в отношении нежилого помещения площадью 168,6 (Сто шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м в Торгово-бытовом здании, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 511,2 кв. м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0000000:161863, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2, предоставленного для целей эксплуатации помещений под детский досуговый центр, детский сад.

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

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

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

«Арендатор» _____
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. Зелепукина Д.А.

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

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

Генеральный директор



М.П.

Климанов А.В. Климанов А.В.

«Арендатор»

Зелепукина Д.А.

«Новый Арендатор»

Климанов А.В.

ДОГОВОР №10-11-21-1
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Красногорск

« 11 » ноября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ МИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №01828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а) в лице Генерального директора Ковалева Эдуарда Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кленов», 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 Вольгина Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

1.2. Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Прагма капитал» на праве общей долевой собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2014 г. № 23-04-14/1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» июня 2014 г. сделана запись регистрации № 50-50-1/082/2014-276, 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 (Двадцать три тысячи двести один) рубль 70 копеек в месяц, в том числе НДС 20 % - 3 866 (Три тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей 95 копеек.

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

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

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, предусмотренных 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 использованию Объектом в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. Возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер по обслуживанию электротехнического и прочего оборудования Объекта.

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

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

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

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

4.2. Арендатор вправе:

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

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

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

4.3. Арендатор не вправе:

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

4.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реитного «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. Ошкаты 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 «Прагма Капитал» Д.У. ЗИИФ рейтинг «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 ГТБ (АО), г. Москва
БИК: 044525823, к/с 30101810200000000823

Генеральный директор



/Э.Г. Ковалева/

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. Опашица, ул. Кленовая, д. 1, кабинет № 3
Банковские реквизиты: р/с 40702810640210002886 Сбербанк России ОАО г. Москва Красногорское
ОСБ 7808 г. Красногорск; к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор



/И.В. Вольникин/