



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

**Отчет №ЗН - 02/12-22
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:
09 декабря 2022 года
Дата составления отчета:
09 декабря 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

09 декабря 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №944 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: 09 декабря 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 №28-10-22-1 от 07 ноября 2022 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

| | |
|--|--|
| <p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p> | <p>Объект оценки представляет собой: 1) Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Основание для проведения оценки | Дополнением №944 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года |
| Порядковый номер отчета: | ЗН - 02/12-22 |
| Дата оценки | 09 декабря 2022 года |
| Дата составления отчета | 09 декабря 2022 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Результаты оценки, полученные при применении: | |
| Сравнительный подход: | 75 744 851,21 рублей |
| Доходный подход: | 72 717 402,06 рублей |
| Затратный подход: | 72 125 421,96 рублей |
| Справедливая стоимость объекта оценки | 73 529 225,08 рублей |

| | |
|---|-------------------|
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС: | 73 530 000 рублей |
|---|-------------------|

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным, затратным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И

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

73 530 000

(Семьдесят три миллиона пятьсот тридцать тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

| Наименование | Значение, руб. |
|---|-----------------------|
| Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно | 33 420 000 |
| 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 | 40 110 000 |
| Итого | 73 530 000 |

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|-----|
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 9 |
| 1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) | 11 |
| 1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ..... | 12 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ | 14 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 14 |
| 1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, | 14 |
| 1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..... | 15 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА | 15 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..... | 15 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | 25 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ..... | 78 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 78 |
| 3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 78 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ . | 81 |
| 4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 81 |
| 4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 82 |
| 4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 82 |
| 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ . | 99 |
| 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 121 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 151 |
| 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 153 |
| 9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ..... | 155 |

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|--|
| <p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</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>Существующие 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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</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>Обладатель оцениваемых прав:</p> | <p>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> |
| <p>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</p> | <p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива 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> |

| | |
|---|--|
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): | Оценщику не известны |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») |
| Балансовая стоимость | Сведения не предоставлены |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 09 декабря 2022 года |
| Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/ |
| Период (срок) проведения работ по оценке: | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | 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 №28-10-22-1 от 07 ноября 2022 года об аренде недвижимого имущества |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки |
| Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу |

| | |
|--|--|
| | не изменяются. |
| Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку: | отсутствуют |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма 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.

адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в 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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

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

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты

оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта |
|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| ФСО I | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) | Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. |
| ФСО II | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» | |
| ФСО III | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» | |
| ФСО IV | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» | |
| ФСО V | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» | |
| ФСО VI | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» | |
| ФСО-7 | Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» | Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. |

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1)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 №28-10-22-1 от 07 ноября 2022 года об аренде недвижимого имущества.

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются 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.

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 2 Характеристика Административно – хозяйственное здание

| | |
|-----------------------------|---|
| Кадастровый номер | 50:11:0000000:69592 |
| Площадь кв.м. | 676,7 |
| Этаж, помещения (комнаты) | Этаж 1 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 8 044 853,21 |
| Адрес местоположения | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 |
| Площадь общая, м2, в т. ч | 676,7 |
| Строительный объем, куб.м | 2 436,12 м3 |
| Материал стен | Кирпичные, металлические |
| Перекрытие | ж/бетонные, металлические |
| Полы | плиточные, рулонные, бетонные |
| Проемы | Окна 2-ые створные, двери- металлические, филленчатые |
| Отделка | Стены оштукатуренные, окрашены |
| Этажность | 1 |
| Год постройки | - |

| | |
|--|---|
| Наличие подвала | нет |
| Высота этажа, м | 2,8 |
| Наличие парковки | Парковка наземная |
| Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства | Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация |
| Имущественные права | Общая долевая собственность |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Доверительное управление №50-50-11/082/2014-276 от 19 июня 2014 года |
| Физическое состояние объекта | Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 0-20% |
| Физический износ, % | Согласно расчетов произведенных оценщиком (стр.81 таблица №9 настоящего отчета) физический износ составляет:20,56% |
| Конструктивный класс | 1 |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. | По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не установлено. |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | По состоянию на дату оценки помещения используются в качестве административного |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Не выявлено. |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные о балансовой стоимости объекта не представлены. Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки. |

Таблица 3 Характеристика Торгово – бытового здания

| | |
|-----------------------------|---|
| Кадастровый номер | 50:11:0000000:161863 |
| Площадь кв.м. | 511,2 |
| Этаж, помещения (комнаты) | Этаж 1 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 14 689 829,31 |
| Адрес местоположения | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2 |
| Площадь общая, м2, в т. ч | 511,2 |
| Строительный объем, куб.м | 2 576,45 м3 |
| Материал стен | Кирпичные, металлические |
| Перекрытие | ж/бетонные, металлические |
| Полы | плиточные, рулонные, бетонные |
| Проемы | Окна 2-ые створные, двери- металлические, филенчатые |
| Отделка | Стены оштукатуренные, окрашены |
| Этажность | 1 |

| | |
|--|--|
| Год постройки | - |
| Наличие подвала | нет |
| Высота этажа, м | 4 |
| Наличие парковки | Парковка наземная |
| Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства | Отопление, электричество, вентиляция, водопровод, канализация |
| Имущественные права | Общая долевая собственность |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Доверительное управление №50-50-11/082/2014-277 от 19 июня 2014 года |
| Физическое состояние объекта | Общее физическое состояние объекта оценки, в нормальном, оценивается как рабочем состоянии. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физическое устаревание конструкций и элементов оцениваемых помещений соответствует диапазону 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 | - | - |

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

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| <i>Вид строительства</i> | После 90-х гг. | После 90-хх гг или полная реконструкция | Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание | Здание, требующее полной реконструкции |
| <i>Проект</i> | Индивидуальный | Серийный | | |
| <i>Управление зданием</i> | Международный стандарт | Выполняется владельцами или силами арендаторов | Выполняется владельцами | Выполняется владельцами |
| <i>Планировочное решение</i> | Современное | | Функциональное, старое | Старое, не функциональное |
| <i>Юридическая документация</i> | Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду/продавать здание | | | |
| <i>Организация питания</i> | Ресторан, кафе. Возможность организации миникухонь в каждом помещении | Возможность организации миникухонь | - | - |
| <i>Реклама</i> | <i>Есть</i> | - | - | - |
| <i>Полы</i> | <i>Возможен Фальшоп</i> | - | - | - |
| <i>Расстояние от пола до подвешеного потолка</i> | Не менее 2,8 м. | | Не менее 2,6 м. | - |
| <i>Расстояние между колоннами</i> | Не менее 6 м | Может быть менее 6 м | | |
| <i>Парковка (зарезервированная парковка)</i> | Подземная/ надземная парковка | Наземная парковка | - | - |
| <i>Соотношение парковочных мест и арендуемой площади</i> | 1 место на 100 кв.м. | - | - | - |
| <i>Система кондиционирования и вентиляции</i> | 2,4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях | Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы | Отсутствие системы кондиционирования, низкий уровень технических систем | Общая вентиляция(отсутствие) |

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

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

Классу «А» соответствует 4 параметра;

Классу «В» соответствует 18 параметров

Классу «С» соответствует 6 параметров

Классу «D» соответствует 3 параметров

Выводы: оцениваемое здание по большинству признаков относится к классу «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> | - | - | - |
| <i>Полы</i> | <i>Возможен Фальшоп</i> | - | - | - |
| <i>Расстояние от пола до подвешного 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 | | |

| | | | |
|--|--|--|----------------------|
| <p><i>Дополнительны е отличительные элементы</i></p> | <p>Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы</p> | <p>Улучшенное благоустройс тво территории</p> | <p>Может не быть</p> |
|--|--|--|----------------------|

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

Классу «А» соответствует 4 параметра;

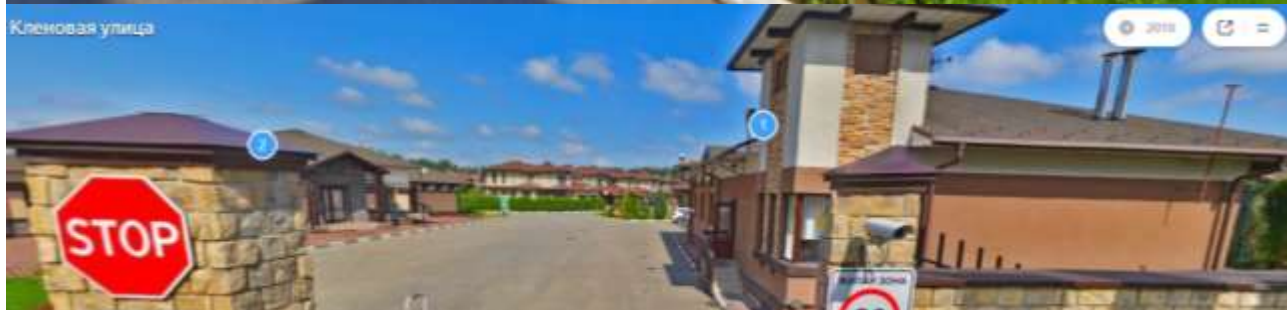
Классу «В» соответствует 18 параметров

Классу «С» соответствует 6 параметров

Классу «D» соответствует 3 параметров

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

Фотография зданий



Анализ местоположения



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

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

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

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

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

Церковь Елисаветы Феодоровны около платформы Опáлиха

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

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

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

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

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

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

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

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

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

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

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.

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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Октябрь 2022 года

1. В октябре снижение **ВВП** в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до **-4,4% г/г** после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на **-4,0% г/г** после -4,1% г/г во 2 квартале).

В целом **динамика ВВП близка к прогнозной траектории**. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

2. **Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м** (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до **-2,6% г/г** после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил **-1,3% г/г** после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост **+4,9% м/м** после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: **+1,0% м/м SA** (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до **-2,4% г/г** после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до **-2,0% г/г** (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил **машиностроительный комплекс**, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на **+4,7% м/м SA** в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

3. **Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г** после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объём строительных работ вырос на **+1,4% м/м SA** в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

4. **В сельском хозяйстве** сохраняется рост: **+4,2% г/г** в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5%

г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объёмы выпуска выросли на **+1,5% м/м SA** после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

5. В октябре снизились темпы сокращения **грузооборота транспорта** (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила **+0,4% м/м SA** после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

6. Данные по **инвестициям в основной капитал** в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на **+3,1% г/г** в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений в **нежилые здания и сооружения** (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в **жилые здания и помещения** (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале.

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств **федерального бюджета** составил +45,2% г/г, за счёт **бюджетов регионов** +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли **добывающие отрасли** (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области **транспортировки и хранения** (+24,7% г/г после +8,8% г/г), **финансов и страхования** (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области **научных исследований и разработок** (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

7. В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере **общественного питания** +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост **платных услуг населению**: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота **розничной торговли** составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях **инфляции**. **Индекс потребительских цен** в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок,

снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

9. Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь **в номинальном выражении** составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), **в реальном выражении** – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь-октябрь.22 | октябрь.22 | IIIкв.22 | сентябрь.22 | август.22 | июль.22 | IIкв.22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | IIкв.22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 | 2021 |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | -2,1 | -4,4 | -4,0 ¹ | -4,5 ¹ | -3,5 ¹ | -3,9 ¹ | -4,1 | -5,1 ¹ | -3,9 ¹ | -3,3 ¹ | 3,5 | 1,5 ¹ | 4,0 ¹ | 5,9 ¹ | 4,7 |
| Сельское хозяйство | 5,0 | 4,2 | 6,2 | 6,7 | 9,1 | 0,8 | 2,5 | 2,1 | 2,2 | 3,2 | 1,9 | 3,0 | 1,1 | 0,8 | -0,4 |
| Строительство | 5,8 | 9,6 | 6,7 ¹ | 5,8 | 7,4 | 6,6 | 3,5 | 0,1 | 3,6 | 7,9 | 4,5 | 5,9 | 5,0 | 1,6 | 6,0 |
| Розничная торговля | -5,9 | -9,7 | -9,1 | -9,8 | -8,8 | -8,7 | -9,8 | -9,6 | -10,1 | -9,8 | 3,5 | 2,0 | 5,5 | 3,1 | 7,8 |
| Оптовая торговля | -13,6 | -22,0 | -22,6 | -22,2 | -20,3 | -25,3 | -15,2 | -18,2 | -15,3 | -11,9 | 3,3 | -0,5 | 2,9 | 7,9 | 5,9 |
| Платные услуги населению | 3,5 | 0,7 | 1,3 | 1,1 | 3,5 | 1,6 | 0,0 | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 7,8 | 4,0 | 8,2 | 11,6 | 16,7 |
| Общественное питание | 2,9 | 7,8 | 1,9 | 3,3 | 1,3 | 0,9 | -2,1 | -0,5 | -3,2 | -2,7 | 7,7 | 1,7 | 10,8 | 11,3 | 26,7 |
| Грузооборот транспорта | -2,1 | -6,8 | -5,5 | -7,1 | -4,1 | -5,2 | -3,0 | -5,8 | -1,8 | -1,4 | 4,2 | 3,6 | 1,1 | 7,8 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | 3,1 | - | - | - | 4,1 | - | - | - | 12,8 | - | - | - | 7,7 |
| Промышленное производство | 0,1 | -2,6 | -1,3 | -3,1 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,4 | -2,7 | 0,0 | -1,8 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | -0,7 | -2,4 | -2,0 | -4,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| Индекс потребительских цен | 14,1 | 12,6 | 14,4 | 13,7 | 14,3 | 15,1 | 16,9 | 15,9 | 17,1 | 17,8 | 11,5 | 16,7 | 9,2 | 8,7 | 8,4 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,5 ² | | -1,9 | -1,4 | -1,2 | -3,2 | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1 | 3,6 | 2,6 | 1,9 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,6 ² | | 12,2 | 12,1 | 12,9 | 11,4 | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4 | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,7 ² | | -2,4 | | | | -1,9 | | | | -1,0 | | | | 3,1 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,7 ² | | -3,4 | | | | -0,8 | | | | -1,2 | | | | 3,0 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,5 | -0,7 | -0,6 | -1,0 | -0,2 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,6 | -0,3 | -0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | 0,6 |
| млн чел. | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 75,5 | 75,0 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,7 | 74,5 | 74,8 | 74,8 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 75,0 | 74,8 | 74,9 | 74,7 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,0 | 75,1 | 75,2 | 75,0 | 75,2 | 75,3 | - |
| Уровень занятости и безработицы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,5 | -0,2 | 0,0 | -0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,9 | -1,0 | 0,6 | 1,3 | 1,1 | 1,6 |
| млн чел. | 71,9 | 72,1 | 72,2 | 72,0 | 72,6 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,5 | 71,4 | 71,7 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,8 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 72,0 | 72,0 | 72,1 | 72,1 | 71,9 | 72,2 | 72,1 | - |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -19,5 | -11,5 | -14,1 | -11,8 | -14,9 | -15,4 | -20,2 | -17,5 | -20,0 | -22,9 | -25,1 | -24,1 | -27,6 | -23,6 | -16,0 |
| млн чел. | 3,0 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,3 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 3,0 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | - |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,1 | 60,2 | 60,1 | 60,0 | 60,2 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,0 | 59,9 | 60,1 | 60,0 | - |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе | 4,0 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,4 | 4,8 |
| SA | 4,0 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,2 | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь-октябрь.22 | октябрь.22 | IIIкв.22 | сентябрь.22 | август.22 | июль.22 | IIкв.22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | Iкв.22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 | 2021 |
|---|-------------------|------------|----------|-------------|-----------|---------|---------|---------|--------|-----------|--------|---------|------------|-----------|------|
| Промышленное производство | 0,1 | -2,6 | -1,3 | -3,1 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,4 | -2,7 | 0,0 | -1,8 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | -2,6 | -3,3 | -3,7 | -2,3 | -2,2 | -6,7 | -3,6 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -0,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 1,2 | -3,4 | -0,1 | -2,2 | 1,0 | 1,0 | -2,1 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,4 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -4,2 | -7,0 | -7,7 | -6,5 | -7,5 | -9,0 | -3,2 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | 0,7 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,3 | 10,0 | 4,6 | -1,8 | 10,3 | 5,8 | 9,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 3,4 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 8,9 | 2,4 | 6,6 | 5,4 | 5,0 | 9,7 | 9,2 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 20,0 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -0,7 | -2,4 | -2,0 | -4,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| пищевая промышленность в т.ч. | 0,4 | 0,2 | -1,2 | 2,2 | -2,2 | -3,5 | -1,0 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 4,0 | 1,6 | 4,4 | 6,6 | 4,9 |
| пищевые продукты | 0,4 | 0,4 | -1,3 | 1,8 | -2,3 | -3,6 | -0,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| напитки | 3,7 | 0,3 | 1,3 | 4,1 | 1,5 | -1,2 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 9,7 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| табачные изделия | -10,7 | -4,9 | -6,5 | 4,1 | -12,2 | -10,1 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,9 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность в т.ч. | -3,2 | 1,2 | -2,9 | -2,7 | -1,8 | -4,2 | -6,7 | -6,8 | -4,8 | -8,2 | -1,1 | -0,9 | -2,8 | 0,7 | 11,0 |
| текстильные изделия | -9,9 | -9,5 | -12,8 | -12,6 | -11,1 | -14,6 | -10,3 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -6,6 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| одежда | 0,5 | 11,9 | 3,9 | 5,6 | 2,9 | 3,2 | -5,7 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 0,1 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| кожа и изделия из нее | -1,1 | -8,7 | -3,4 | -7,3 | 2,7 | -5,4 | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 6,3 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс в т.ч. | -2,1 | -7,0 | -7,2 | -6,9 | -6,6 | -8,0 | -3,1 | -4,8 | -4,3 | -0,3 | 6,8 | 2,2 | 8,1 | 10,6 | 10,4 |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -10,6 | -19,7 | -19,9 | -19,8 | -19,5 | -20,4 | -10,3 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | 2,9 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| бумага и бумажные изделия | 1,0 | -1,8 | 0,8 | 2,1 | 1,1 | -0,9 | -3,1 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 7,0 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 10,5 | 9,8 | 0,4 | -2,6 | 2,4 | 1,6 | 16,3 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 17,0 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,5 | 0,0 | 0,8 | -0,1 | -1,1 | 3,6 | -5,5 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | 2,9 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь-октябрь.22 | октябрь.22 | IIIкв.22 | сентябрь.22 | август.22 | июль.22 | IIкв.22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | Iкв.22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 | 2021 |
|--|-------------------|------------|----------|-------------|-----------|---------|---------|---------|--------|-----------|--------|---------|------------|-----------|------|
| Химический комплекс | 0,0 | -6,1 | -1,7 | -1,9 | -1,3 | -1,8 | -1,7 | -3,7 | -0,6 | -0,8 | 5,9 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -3,5 | -6,6 | -4,6 | -4,9 | -4,3 | -4,5 | -6,9 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | 1,9 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 17,8 | -8,5 | 14,4 | 11,9 | 14,3 | 17,5 | 25,7 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 24,1 | 41,7 | 26,5 | 2,3 | 13,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,7 | -2,1 | -3,7 | -1,5 | -2,5 | -7,1 | -3,9 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 7,0 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| Производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,8 | -5,5 | -1,7 | -4,1 | -0,7 | -0,4 | 2,2 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 11,2 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| Металлургический комплекс | 0,9 | -9,7 | 3,8 | -3,1 | 7,0 | 6,3 | -3,7 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 4,6 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,1 | -2,4 | 0,1 | -2,4 | 4,1 | -1,3 | -1,9 | -6,0 | -2,2 | 2,6 | 3,2 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| золотые металлические изделия | 3,6 | 4,7 | 12,1 | -5,4 | 16,0 | 29,6 | -9,3 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | 9,1 | -3,8 | -8,2 | 57,5 | 9,4 |
| Машиностроительный комплекс | -7,1 | -7,0 | -12,4 | -14,8 | -8,2 | -12,9 | -10,6 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | 3,1 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 6,3 | 16,3 | -0,1 | 3,0 | -0,9 | -3,2 | 5,2 | -12,2 | 26,4 | 6,1 | 10,3 | 12,8 | 1,6 | 16,8 | 9,5 |
| электрооборудование | -3,6 | 0,2 | -4,4 | -4,5 | 0,9 | -9,5 | -7,6 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -0,1 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 3,7 | -6,6 | -3,7 | -6,8 | 9,1 | -12,7 | 2,6 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 16,9 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| автотранспортные средства и полуприцепы | -43,5 | -45,2 | -51,4 | -51,8 | -42,9 | -58,1 | -62,9 | -62,2 | -85,8 | -61,2 | -14,4 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| прочие транспортные средства и оборудование | -4,6 | -8,3 | -8,2 | -16,1 | -7,2 | 2,4 | -2,8 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -0,1 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| Прочие производства | -3,3 | -5,5 | -10,7 | -16,2 | -7,9 | -6,6 | 1,4 | -6,9 | -1,1 | 0,6 | 4,5 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | -1,2 | -4,2 | -9,1 | -6,2 | -10,7 | -10,5 | 1,2 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 8,8 | 5,8 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | -2,5 | -7,3 | -9,2 | -6,4 | -8,8 | -12,8 | -1,1 | -0,5 | -6,1 | -3,4 | 9,1 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -3,6 | -5,6 | -11,3 | -20,0 | -7,2 | -4,8 | 1,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | 2,9 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,0 | -2,4 | -0,2 | -1,5 | 1,6 | -0,5 | 2,1 | -0,2 | 4,3 | 2,1 | -0,7 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -5,7 | -7,4 | -10,4 | -7,5 | -9,0 | -14,9 | -9,2 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 4,4 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | январ.22 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Промышленное производство | 5,3 | 0,5 | 1,8 | 1,8 | 2,1 | -2,1 | -8,4 | 10,1 | -2,7 | -20,8 |
| Добыча полезных ископаемых | 3,2 | -1,1 | 0,7 | 0,8 | 1,7 | 2,5 | -10,0 | 11,1 | -7,0 | -6,4 |
| добыча угля | 7,8 | 1,8 | 4,3 | -2,3 | -1,2 | 0,9 | -8,0 | 4,5 | -0,1 | -7,1 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 3,6 | -1,9 | -0,2 | 2,6 | -0,6 | 3,4 | -10,9 | 10,0 | -9,6 | 0,6 |
| добыча металлических руд | -2,2 | -4,3 | 3,9 | 1,3 | 2,2 | 6,1 | -4,9 | 10,3 | -7,3 | -5,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 9,9 | -5,5 | 17,4 | -20,6 | 56,8 | -13,9 | 5,0 | 13,3 | 17,7 | -23,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,3 | 6,3 | -2,2 | -0,7 | 3,3 | 1,2 | -11,1 | 23,4 | 5,2 | -39,1 |
| Обрабатывающие производства | 4,9 | 0,8 | 2,2 | 2,8 | 5,0 | -3,4 | -5,8 | 10,4 | 2,6 | -32,5 |
| пищевая промышленность | 2,9 | 2,8 | 3,5 | 3,9 | 1,8 | -2,5 | -4,6 | 11,4 | 4,5 | -17,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 5,0 | 4,5 | 4,8 | 2,6 | 1,2 | -3,5 | -5,4 | 10,6 | 2,1 | -16,3 |
| напитки | -6,5 | -6,2 | -6,2 | 1,0 | 10,3 | 4,7 | 1,4 | 20,2 | 11,7 | -26,7 |
| табачные изделия | -6,5 | -1,5 | 11,6 | 42,2 | -15,7 | -8,5 | -8,9 | -4,1 | 28,7 | -9,0 |
| легкая промышленность | 3,9 | 1,8 | 7,7 | -4,6 | 6,0 | -11,7 | -3,0 | 15,0 | 12,0 | -21,2 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 5,7 | 3,3 | 7,1 | -4,1 | 0,5 | -8,9 | -4,2 | 12,1 | 3,7 | -23,0 |
| одежда | 5,3 | 1,6 | 4,5 | -2,0 | 9,1 | -13,2 | -0,2 | 15,3 | 13,1 | -17,4 |
| кожа и изделия из нее | -3,5 | -1,1 | 17,8 | -12,7 | 7,7 | -12,6 | -8,5 | 19,9 | 25,0 | -28,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,3 | 0,0 | 1,8 | -0,7 | 1,6 | -6,2 | -4,0 | 6,9 | 6,9 | -15,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -3,1 | -1,5 | -0,4 | -5,6 | 3,9 | -11,4 | -5,8 | 6,4 | 13,4 | -15,8 |
| бумага и бумажные изделия | 1,6 | 0,2 | 3,5 | 5,0 | -0,1 | -2,6 | -4,1 | 4,7 | -1,1 | -11,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 4,8 | 3,3 | 1,9 | -6,9 | 1,1 | -4,1 | 1,0 | 15,9 | 16,2 | -30,2 |
| производство кожи и нефтепродуктов | 4,4 | -4,2 | -1,8 | 7,6 | 3,4 | 5,5 | -9,5 | 0,8 | -9,0 | -0,1 |
| химический комплекс | 0,5 | -0,8 | 3,8 | -0,8 | -1,3 | -3,5 | -8,5 | 6,1 | 5,6 | -12,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 1,5 | -2,0 | 2,1 | 1,0 | -4,3 | 1,1 | -9,2 | 3,5 | -0,8 | -5,5 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -3,3 | 4,1 | 8,2 | -7,3 | 3,8 | -19,5 | -11,7 | 9,4 | 25,5 | -35,1 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,6 | -0,2 | 6,7 | -2,6 | 6,1 | -8,7 | -3,1 | 13,7 | 14,2 | -20,2 |
| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | январ.22 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -4,6 | -6,0 | 2,4 | 0,8 | 11,0 | 10,4 | 4,3 | 18,3 | 11,7 | -22,4 |
| металлургический комплекс | 4,1 | 0,2 | -0,2 | 17,2 | 2,0 | -2,9 | -2,4 | 17,1 | -2,9 | -30,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,1 | -2,8 | 6,0 | 10,9 | 1,9 | -3,6 | -2,6 | 10,0 | 2,1 | -21,1 |
| готовые металлические изделия | 16,5 | 9,4 | -19,2 | 36,7 | 2,3 | -0,7 | -1,7 | 39,1 | -18,1 | -58,6 |
| машиностроительный комплекс | 17,7 | 9,0 | 14,6 | -12,8 | 23,3 | -15,6 | -9,5 | 18,9 | 19,7 | -60,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 9,6 | 29,7 | 3,4 | -1,2 | -4,6 | -1,3 | -2,0 | 37,0 | 6,1 | -68,7 |
| электрооборудование | -0,9 | 9,1 | 7,6 | -3,3 | 22,8 | -13,3 | -9,6 | 11,2 | 13,5 | -48,3 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы | -2,7 | -8,0 | 20,7 | -7,3 | 10,3 | -23,1 | 2,3 | 19,2 | 17,5 | -48,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 11,7 | 7,0 | 13,3 | -1,9 | 28,2 | -29,1 | -30,5 | -37,2 | 27,0 | -31,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 43,2 | 3,1 | 22,7 | -33,1 | 48,1 | -16,1 | -10,0 | 37,1 | 29,2 | -79,6 |
| прочие производства | 5,2 | 5,2 | 1,2 | -9,8 | 11,0 | -8,4 | -6,4 | 19,5 | 16,9 | -55,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| мебель | 2,5 | 6,1 | 2,9 | 1,8 | -2,2 | -13,1 | -5,1 | 2,8 | 25,6 | -28,4 |
| прочие готовые изделия | 1,5 | 9,3 | 9,6 | -10,4 | 13,0 | -14,5 | -8,7 | 7,9 | 19,6 | -43,3 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 6,3 | 4,4 | -0,5 | -12,3 | 13,6 | -6,4 | -6,3 | 25,1 | 14,6 | -62,7 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 21,2 | 6,0 | 3,5 | 2,2 | -13,2 | -14,9 | -16,9 | 4,5 | -11,5 | -0,9 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -0,6 | 4,2 | 7,5 | -6,8 | -8,8 | 3,4 | -5,6 | 11,2 | 5,6 | -21,5 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

| | окт.22 | ноя22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | январ.22 | 2021 | ноя21 | окт21 | сентя21 | авг21 | июл21 |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|------|-------|-------|---------|-------|-------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель) | 71,9 | 76,2 | 68,6 | 75,9 | 84,2 | 80,6 | 90,2 | 80,0 | 71,0 | 90,5 | 91,3 | 93,7 | 86,4 | 69,1 | 78,2 | 71,2 | 67,2 | 60,0 |
| Курс доллара (в среднем за период) | 60,9 | 59,4 | 59,8 | 60,3 | 58,1 | 66,0 | 57,2 | 54,6 | 77,6 | 84,7 | 103,7 | 77,3 | 75,9 | 73,7 | 72,6 | 73,5 | 74,2 | 74,3 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 8,0 | 8,0 | 9,5 | 9,5 | 11,0 | 14,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 8,50 | 8,50 | 8,50 | 6,75 | 5,50 | 4,50 |
| Процентные ставки (в % годовых) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 9,0 | 8,8 | 8,5 | 9,8 | 11,5 | 9,7 | 12,0 | 12,9 | 11,2 | 13,2 | 10,5 | 9,8 | 7,8 | 8,7 | 8,1 | 7,3 | 7,1 |
| По рублевым жилищным кредитам | | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,2 | 7,7 | 8,0 | 8,1 | 8,1 | 7,9 | 7,5 | 7,7 | 7,7 | 7,2 | 7,2 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 7,1 | 7,1 | 6,8 | 7,4 | 8,7 | 8,5 | 8,2 | 9,3 | 8,5 | 9,6 | 8,1 | 7,7 | 5,3 | 6,7 | 5,6 | 4,6 | 4,2 |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 12,8 | 11,5 | 12,5 | 11,5 | 10,4 | 12,0 | 10,9 | 11,7 | 13,4 | 17,2 | 17,0 | 16,0 | 16,5 | 12,9 | 15,5 | 14,1 | 12,5 | 9,4 |
| Кредиты организациям | 14,7 | 11,9 | 13,8 | 12,1 | 9,8 | 10,5 | 10,0 | 10,1 | 11,2 | 14,3 | 14,8 | 15,1 | 13,1 | 9,6 | 12,1 | 10,1 | 8,9 | 7,1 |
| Жилищные кредиты | | 17,0 | 16,8 | 16,6 | 17,6 | 20,7 | 18,3 | 20,8 | 23,4 | 27,1 | 27,1 | 27,3 | 26,9 | 25,7 | 25,6 | 27,6 | 27,2 | 22,3 |
| Потребительские кредиты | | 5,1 | 4,3 | 5,0 | 6,0 | 9,5 | 7,0 | 9,1 | 12,0 | 16,2 | 15,5 | 20,0 | 19,6 | 14,3 | 18,8 | 17,0 | 13,9 | 7,3 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г) | | -2,3 | 8,6 | 4,3 | -21,1 | -63,7 | -53,5 | -67,7 | -70,6 | 13,8 | 4,0 | 18,1 | 25,9 | 28,1 | 3,4 | 3,8 | 108,5 | 43,2 |

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 22 по 28 ноября 2022 г. инфляция составила 0,19%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,04% г/г.

В сегменте продовольственных товаров рост цен усилился (0,21%) за счет увеличения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,85%).

На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции дефляция продолжилась (-0,09%). В секторе непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. На туристические и регулируемые услуги рост цен ускорился (0,54%) за счет увеличения цен на авиабилеты.

Потребительская инфляция с 22 по 28 ноября

1. За неделю с 22 по 28 ноября инфляция составила 0,19%.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,21% после 0,14% недель ранее) за счет более высоких темпов удорожания плодоовощной продукции (2,85% после 2,68% недель ранее) и замедления снижения цен на прочие продукты питания (-0,09% после -0,14%). На отчетной неделе выросли цены на мясопродукты, продолжили дорожать яйца, молоко и молочная продукция. При этом сохраняется снижение цен на сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,05% (0,07% недель ранее). На отчетной неделе ускорилось снижение цен на электро и бытовые приборы (-0,87% после -0,05%), строительные материалы (-0,66% после -0,38%), замедлился рост цен на одежду и белье. Легковые автомобили подешевели на -0,01% (неделей ранее цены выросли на 0,01%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен ускорился (+0,54% после +0,15% недель ранее) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (10,95% после роста на 3,20%). На услуги гостиниц и санаториев цены продолжили снижаться (-0,14% и -0,07% соответственно).

Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 ноября на мировых рынках продовольствия цены снижались (-0,9% после -2,4% на предыдущей неделе). В годовом выражении в ноябре цены выросли на 4,6% г/г.

На рассматриваемой неделе снизились цены на пшеницу во Франции (-2,1%) и говядину _____ (-2,6%) после роста на прошлой неделе. Продолжала сокращаться стоимость пшеницы в Чикаго (-1,4%), сахара-сырца (-1,8%), белого сахара (-1,5%) и свинины (-4,3%). Выросли

котировки на соевые бобы (+1,7%) и масло (+3,0%), а также на кукурузу (+1,8%) после снижения на прошлой неделе.

Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,0% после +0,5% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-4,0%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 21,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается разнонаправленная динамика цен: от -1,1% до +0,6% (от -0,6% до 1,2% недель ранее). Уменьшились цены на железную руду (-1,1%), а на арматуру – выросли (+0,6%). Стальной прокат и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 16,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены продолжали снижаться (-1,% после -8,5% на предыдущей неделе). Стоимость алюминия (-2,7%), меди (-0,7%) и никеля (-1,5%) сокращалась вторую неделю подряд. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре цены на цветные металлы увеличились на 1,1%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

| | 2022 год на 28 ноя | | | | | | | 2021 год |
|---|-----------------------|--------------|--------------------|-------------|-------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 22 - 28 ноя | 15 - 21 ноя | на 28 ноября (с нач. года) | октябрь (м/м) | ноябрь (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 100,0 | 12,04 | 0,37 | 0,19 | 0,11 | 11,07 | 0,18 | 0,96 |
| Продовольственные товары | 38,1 | 11,51 | 0,54 | 0,21 | 0,14 | 9,78 | 0,28 | 1,27 |
| - без плодоовощной продукции | 33,5 | 13,12 | -0,38 | -0,09 | -0,14 | 11,71 | -0,05 | 1,35 |
| - плодоовощная продукция | 4,6 | -0,11 | 9,11 | 2,85 | 2,68 | -4,28 | 3,45 | 0,73 |
| Непродовольственные товары | 35,6 | 13,35 | 0,06 | 0,05 | 0,07 | 12,64 | 0,04 | 0,72 |
| - без бензина | 31,3 | 14,95 | 0,06 | 0,05 | 0,07 | 14,28 | 0,05 | 0,68 |
| - бензин автомобильный | 4,4 | 1,94 | 0,09 | 0,06 | 0,06 | 0,88 | 0,02 | 0,97 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 13,3 | 10,17 | 0,71 | 0,54 | 0,15 | 6,18 | -0,13 | 1,11 |
| Услуги (октябрь) | 26,3 | 11,27 | - | - | - | - | 0,24 | - |
| Основные социально значимые продовольственные товары | | | | | | | | |
| Мясо и птица | | | | | | | | |
| Свинина | 0,8 | -0,26 | -0,28 | 0,32 | -0,21 | -0,61 | -0,12 | 0,32 |
| Говядина | 0,7 | 16,60 | 0,34 | 0,09 | 0,03 | 15,47 | 0,66 | 1,15 |
| Баранина | 0,1 | 11,44 | 0,20 | 0,03 | 0,17 | 11,03 | -0,33 | 0,07 |
| Куры | 1,0 | -2,62 | -1,05 | -0,36 | -0,18 | -1,97 | 0,05 | 1,41 |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука | | | | | | | | |
| Пшеница | 0,0 | 2,11 | 0,24 | 0,07 | 0,18 | 0,19 | -1,77 | 1,27 |
| Хлеб | 0,7 | 13,31 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 11,94 | 0,10 | 1,97 |
| Рис | 0,2 | 30,18 | -0,87 | -0,04 | -0,09 | 26,57 | -0,63 | 2,93 |
| Мука | 0,8 | 13,45 | -0,53 | -0,20 | -0,02 | 9,84 | -1,01 | 3,67 |
| Крупа гречневая | 0,2 | 1,43 | -4,26 | -0,82 | -1,32 | -3,59 | -6,28 | 5,57 |
| Прочие продовольственные товары | | | | | | | | |
| Рыба | 0,2 | 9,86 | 1,17 | 0,45 | 0,08 | 8,77 | 1,13 | 0,81 |
| Яйца | 0,6 | -3,90 | 1,64 | 0,37 | 0,29 | -8,97 | 7,17 | 5,76 |
| Молоко | 1,0 | 16,66 | 0,60 | 0,17 | 0,19 | 13,87 | 0,46 | 1,91 |
| Соль | 0,1 | 27,73 | -0,29 | 0,05 | -0,03 | 26,75 | -0,38 | 0,59 |
| Вермишель | 0,1 | 17,87 | -0,28 | -0,08 | 0,11 | 14,60 | 0,15 | 2,78 |
| Масло сливочное | 0,7 | 19,00 | -0,31 | -0,08 | 0,09 | 14,76 | 0,46 | 2,67 |
| Чай | 0,2 | 22,99 | -0,78 | -0,40 | 0,00 | 21,34 | 0,01 | 0,81 |
| Масло подсолнечное | 0,4 | 7,01 | -2,18 | -0,50 | -0,39 | 5,79 | -1,74 | 1,20 |
| Сахар | 0,4 | 22,70 | -3,71 | -1,10 | -0,95 | 19,25 | -3,66 | 3,24 |
| Детское питание | | | | | | | | |
| Консервы мясные | 0,01 | 19,07 | 0,48 | 0,45 | 0,30 | 17,36 | -0,24 | 0,87 |
| Смеси сухие молочные | 0,05 | 17,72 | -0,12 | 0,20 | -0,16 | 17,12 | 0,11 | 0,35 |
| Консервы овощные | 0,02 | 20,40 | -0,29 | 0,03 | -0,34 | 18,72 | -0,35 | 0,67 |
| Консервы фруктово-ягодные | 0,03 | 17,91 | -0,35 | -0,07 | 0,24 | 16,57 | -0,39 | 1,58 |
| Фрунтоовощная продукция | | | | | | | | |
| Огурцы | 0,6 | 6,77 | 34,47 | 12,06 | 11,27 | -16,85 | 14,17 | 7,72 |
| Морковь | 0,1 | -23,83 | 1,64 | 1,98 | 0,45 | -25,90 | -3,21 | -1,48 |
| Томаты | 0,5 | -7,84 | 18,67 | 1,62 | 4,11 | -9,95 | 28,41 | 1,63 |
| Лук | 0,1 | -4,72 | 0,25 | 1,57 | -0,60 | -4,30 | -3,26 | -2,62 |
| Картофель | 0,4 | -32,14 | 2,94 | 0,86 | 0,07 | -33,67 | 3,31 | 3,53 |
| Капуста | 0,2 | -47,58 | 0,16 | 0,73 | -0,50 | -56,48 | 1,77 | 8,15 |
| Яблоки | 0,6 | 2,46 | -0,53 | 0,24 | 0,17 | 1,26 | -8,06 | -1,44 |
| Отдельные непродовольственные товары | | | | | | | | |
| Медикаменты | 2,2 | 9,83 | 0,52 | 0,19 | 0,16 | 15,47 | 0,76 | 0,43 |
| Бензин | 4,4 | 1,94 | 0,09 | 0,06 | 0,06 | 0,88 | 0,02 | 0,97 |
| Автомобиль отечественный | 0,9 | 34,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29,65 | 0,01 | 0,12 |
| Автомобиль иностранный | 2,4 | 40,09 | 0,02 | -0,01 | 0,01 | 39,18 | 0,03 | 1,76 |
| Строительные материалы | 1,2 | 4,25 | -1,97 | -0,66 | -0,38 | -15,87 | -0,89 | -0,17 |

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 22 ПО 28 НОЯБРЯ

| | 2022 г. | | | | | | | | | 21/20 |
|---|-----------------|--------------|------------|-----------|-----------|----------------------|--------------|--------------|---------------|-------|
| | с начала ноября | 28.11.2022 | 22.11.2022 | 22-28 ноя | 15-21 ноя | ноябрь (с нач. года) | ноябрь (г/г) | ноябрь (м/м) | октябрь (м/м) | |
| Продовольствие | | | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -11,5 | 287 | 291 | -1,4 | -3,5 | 1,3 | 1,0 | -6,3 | 1,3 | 27,7 |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т | -3,3 | 337 | 344 | -2,1 | 2,5 | 6,3 | 0,3 | -0,9 | 2,4 | 28,9 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -3,3 | 263 | 259 | 1,8 | -1,1 | 12,7 | 17,1 | -2,4 | 0,6 | 60,0 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | 0,4 | 529 | 537 | -1,5 | -7,4 | 6,5 | 6,2 | 0,9 | -3,5 | 25,4 |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | 7,8 | 427 | 435 | -1,8 | -2,1 | 2,6 | -1,7 | 5,9 | 0,9 | 38,6 |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | 2,6 | 535 | 526 | 1,7 | -1,4 | 9,6 | 16,6 | 4,4 | -3,3 | 44,4 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | 3,9 | 1677 | 1628 | 3,0 | -5,2 | 35,1 | 26,7 | 7,6 | 7,5 | 85,1 |
| Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | -10,6 | 606 | 625 | -3,0 | -6,8 | -24,4 | -19,6 | 1,6 | 6,1 | 86,9 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т | -3,8 | 1078 | 1075 | 0,2 | -3,0 | -17,4 | -19,0 | 8,0 | -3,3 | 69,8 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -1,4 | 3900 | 4005 | -2,6 | 4,0 | 6,0 | 11,8 | 1,5 | -2,5 | 10,8 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -5,1 | 1777 | 1857 | -4,3 | -1,8 | -1,1 | 11,9 | -6,0 | -3,4 | 53,3 |
| Индекс продовольственных цен ФАО | | | | | | | | | | |
| м/м | - | - | - | - | - | - | - | - | -0,1 | - |
| г/г | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,0 | 28,1 |
| Удобрения | | | | | | | | | | |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т | -1,5 | 640 | 640 | 0,0 | 0,8 | -11,5 | -13,3 | -3,7 | -10,8 | 92,1 |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т | -8,5 | 538 | 560 | -4,0 | 0,2 | -29,7 | -29,7 | -9,1 | -5,0 | 113,3 |
| Черные и цветные металлы | | | | | | | | | | |
| Железная руда (фьючерс Далянь), долл/т | 21,3 | 102 | 103 | -1,1 | 1,2 | -4,0 | 9,5 | 1,3 | -8,6 | 45,7 |
| Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т | -5,2 | 347 | 347 | 0,0 | 0,6 | -25,8 | -29,9 | -5,6 | -2,7 | 63,0 |
| Арматура (фьючерс LME), долл/т | -5,9 | 638 | 635 | 0,6 | 0,0 | -8,8 | -12,5 | -6,8 | 3,6 | 53,9 |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т | -4,2 | 525 | 526 | -0,2 | -0,6 | -31,3 | -33,4 | -5,3 | -4,3 | 72,0 |
| Алюминий (фьючерс LME), долл/т | 6,3 | 2363 | 2429 | -2,7 | -2,3 | -15,9 | -9,9 | 5,5 | -1,1 | 43,5 |
| Медь (фьючерс LME), долл/т | 6,8 | 7959 | 8013 | -0,7 | -5,9 | -18,1 | -15,6 | 6,9 | -1,7 | 50,2 |
| Никель (фьючерс LME), долл/т | 17,6 | 25639 | 26022 | -1,5 | -17,4 | 23,5 | 28,7 | 15,5 | -1,6 | 33,3 |

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей. В целом рост в промышленности составил +5,3% м/м относительно сентября после +0,5% м/м ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце.

Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счёт увеличения выпуска **компьютерной и электронной техники** как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счёт роста производства **прочих транспортных средств и оборудования** (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падения в -14,8% г/г в сентябре.

В октябре сохранилась положительная динамика в **металлургическом комплексе** – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее).

Динамика **нефтепереработки** вернулась в положительную область – в месячном выражении рост на +4,4% м/м после падения на -4,2% в сентябре и околонулевой рост в годовом выражении после отрицательной динамики последних двух месяцев. **Химический комплекс** показал сдержанный прирост в октябре (+0,5% м/м после -0,8% м/м в сентябре) при увеличении темпов спада к уровню прошлого года (-6,1% г/г после -1,9% г/г). В пищевой промышленности рост сохраняется 5 месяц подряд: +2,9% м/м после +2,8% м/м в сентябре. Положительная динамика и в годовом выражении: +0,2% г/г и +2,2% г/г месяцем ранее. Благоприятная динамика в октябре отмечалась и в лёгкой промышленности. В месячном выражении рост ускорился до +3,9% м/м после +1,8% м/м ранее, а в годовом – динамика показывает наилучшие значения в 2022 году (+1,2% г/г после -2,7% г/г в сентябре и -8,2% г/г на пике в апреле). В добывающей промышленности наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м).

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | IIкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|-------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| Промышленное производство | 0,1 | -2,6 | -1,3 | -3,1 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,4 | -2,7 | 0,0 | -1,8 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | -2,6 | -3,3 | -3,7 | -2,3 | -2,2 | -6,7 | -3,6 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -0,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 1,2 | -3,4 | -0,1 | -2,2 | 1,0 | 1,0 | -2,1 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,4 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -4,2 | -7,0 | -7,7 | -6,5 | -7,5 | -9,0 | -3,2 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | 0,7 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,3 | 10,0 | 4,6 | -1,8 | 10,3 | 5,8 | 9,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 3,4 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 8,9 | 2,4 | 6,6 | 5,4 | 5,0 | 9,7 | 9,2 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 20,0 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -0,7 | -2,4 | -2,0 | -4,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| пищевая промышленность в т.ч. | 0,4 | 0,2 | -1,2 | 2,2 | -2,2 | -3,5 | -1,0 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 4,0 | 1,6 | 4,4 | 6,6 | 4,9 |
| пищевые продукты | 0,4 | 0,4 | -1,3 | 1,8 | -2,3 | -3,6 | -0,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| напитки | 3,7 | 0,3 | 1,3 | 4,1 | 1,5 | -1,2 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 9,7 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| табачные изделия | -10,7 | -4,9 | -6,5 | 4,1 | -12,2 | -10,1 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,9 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| лёгкая промышленность в т.ч. | -3,2 | 1,2 | -2,9 | -2,7 | -1,8 | -4,2 | -6,7 | -6,8 | -4,8 | -8,2 | -1,1 | -0,9 | -2,8 | 0,7 | 11,0 |
| текстильные изделия | -9,9 | -9,5 | -12,8 | -12,6 | -11,1 | -14,6 | -10,3 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -6,6 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| одежда | 0,5 | 11,9 | 3,9 | 5,6 | 2,9 | 3,2 | -5,7 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 0,1 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| кожа и изделия из нее | -1,1 | -8,7 | -3,4 | -7,3 | 2,7 | -5,4 | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 6,3 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс в т.ч. | -2,1 | 4,0 | -7,2 | -6,9 | -6,6 | -8,0 | -3,1 | -4,8 | -4,3 | -0,3 | 6,8 | 2,2 | 8,1 | 10,6 | 10,4 |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -10,6 | -19,7 | -19,9 | -19,8 | -19,5 | -20,4 | -10,3 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | 2,9 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| бумага и бумажные изделия | 1,0 | -1,8 | 0,8 | 2,1 | 1,1 | -0,9 | -3,1 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 7,0 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 10,5 | 9,8 | 0,4 | -2,6 | 2,4 | 1,6 | 16,3 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 17,0 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,5 | 0,0 | 0,8 | -0,1 | -1,1 | 3,6 | -5,5 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | 2,9 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь- октябрь.22 | октябрь.22 | IIIкв22 | сентябрь.22 | август.22 | июль.22 | IIкв22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | Iкв22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 | 2021 |
|---|-----------------------|------------|---------|-------------|-----------|---------|--------|---------|--------|-----------|-------|---------|------------|-----------|------|
| химический комплекс | 0,0 | -6,1 | -1,7 | -1,9 | -1,3 | -1,8 | -1,7 | -3,7 | -0,6 | -0,8 | 5,9 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -3,5 | -6,6 | -4,6 | -4,9 | -4,3 | -4,5 | -6,9 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | 1,9 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 17,8 | -8,5 | 14,4 | 11,9 | 14,3 | 17,5 | 25,7 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 24,1 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,7 | -2,1 | -3,7 | -1,5 | -2,5 | -7,1 | -3,9 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 7,0 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,8 | -5,5 | -1,7 | -4,1 | -0,7 | -0,4 | 2,2 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 11,2 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 0,9 | -0,7 | 3,0 | -3,1 | 7,0 | 6,3 | -3,7 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 4,6 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,1 | -2,4 | 0,1 | -2,4 | 4,1 | -1,3 | -1,9 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 3,2 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| готовые металлические изделия | 3,6 | 4,7 | 12,1 | -5,4 | 16,0 | 29,8 | -9,3 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | 9,1 | -3,8 | -8,2 | 57,5 | 9,4 |
| машиностроительный комплекс | -7,1 | -7,0 | -12,4 | -14,8 | -8,2 | -12,9 | -10,6 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | 3,1 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 6,3 | 18,3 | -0,1 | 3,0 | -0,9 | -3,2 | 5,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 10,3 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 |
| электрооборудование | -3,6 | 0,2 | -4,4 | -4,5 | 0,9 | -9,5 | -7,6 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -0,1 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 3,7 | -6,6 | -3,7 | -6,8 | 9,1 | -12,7 | 2,8 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 18,9 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -43,5 | -45,2 | -51,4 | -51,8 | -42,9 | -58,1 | -62,9 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -14,4 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| прочие транспортные средства и оборудование | -4,6 | -8,3 | -8,2 | -16,1 | -7,2 | 2,4 | -2,8 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -0,1 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| прочие производства | -3,3 | -5,5 | -10,7 | -16,2 | -7,9 | -6,6 | 1,4 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | 4,5 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | -1,2 | -4,2 | -9,1 | -6,2 | -10,7 | -10,5 | 1,2 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 8,6 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | -2,5 | -7,3 | -9,2 | -6,4 | -8,8 | -12,8 | -1,1 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 9,1 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -3,8 | -5,6 | -11,3 | -20,0 | -7,2 | -4,8 | 1,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | 2,9 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,0 | -2,4 | -0,2 | -1,5 | 1,6 | -0,5 | 2,1 | -0,2 | 4,3 | 2,1 | -0,7 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -5,7 | -7,4 | -10,4 | -7,5 | -9,0 | -14,9 | -9,2 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 4,4 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % м/м

| в % к предыдущему периоду | октябрь.22 | сентябрь.22 | август.22 | июль.22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 |
|--|------------|-------------|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|------------|-----------|
| Промышленное производство | 5,3 | 0,5 | 1,8 | 1,8 | 2,1 | -2,1 | -8,4 | 10,1 | -2,7 | -20,8 |
| Добыча полезных ископаемых | 3,2 | -1,1 | 0,7 | 0,8 | 1,7 | 2,5 | -10,0 | 11,1 | -7,0 | -6,4 |
| добыча угля | 7,8 | 1,8 | 4,3 | -2,3 | -1,2 | 0,9 | -8,0 | 4,5 | -0,1 | -7,1 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 3,6 | -1,9 | -0,2 | 2,6 | -0,6 | 3,4 | -10,9 | 10,0 | -9,6 | 0,6 |
| добыча металлических руд | -2,2 | -4,3 | 3,9 | 1,3 | 2,2 | 6,1 | -4,9 | 10,3 | -7,3 | -5,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 9,9 | -5,5 | 17,4 | -20,6 | 56,8 | -13,9 | 5,0 | 13,3 | 17,7 | -23,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,3 | 6,3 | -2,2 | -0,7 | 3,3 | 1,2 | -11,1 | 23,4 | 5,2 | -39,1 |
| Обрабатывающие производства | 4,9 | 0,8 | 2,2 | 2,8 | 5,0 | -3,4 | -5,8 | 10,4 | 2,6 | -32,5 |
| пищевая промышленность | 2,9 | 2,8 | 3,5 | 3,9 | 1,8 | -2,5 | -4,6 | 11,4 | 4,5 | -17,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 5,0 | 4,5 | 4,8 | 2,6 | 1,2 | -3,5 | -5,4 | 10,6 | 2,1 | -16,3 |
| напитки | -6,5 | -6,2 | -6,2 | 1,0 | 10,3 | 4,7 | 1,4 | 20,2 | 11,7 | -26,7 |
| табачные изделия | -6,5 | -1,5 | 11,6 | 42,2 | -15,7 | -6,5 | -8,9 | -4,1 | 28,7 | -9,0 |
| легкая промышленность | 3,9 | 1,8 | 7,7 | -4,6 | 6,0 | -11,7 | -3,0 | 15,0 | 12,0 | -21,2 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 5,7 | 3,3 | 7,1 | -4,1 | 0,5 | -8,9 | -4,2 | 12,1 | 3,7 | -23,0 |
| одежда | 5,3 | 1,8 | 4,5 | -2,0 | 9,1 | -13,2 | -0,2 | 15,3 | 13,1 | -17,4 |
| кожа и изделия из нее | -3,5 | -1,1 | 17,8 | -12,7 | 7,7 | -12,6 | -8,5 | 19,9 | 25,0 | -28,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,3 | 0,0 | 1,8 | -0,7 | 1,6 | -6,2 | -4,0 | 6,9 | 6,9 | -15,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -3,1 | -1,5 | -0,4 | -5,6 | 3,9 | -11,4 | -5,8 | 6,4 | 13,4 | -15,8 |
| бумага и бумажные изделия | 1,6 | 0,2 | 3,5 | 5,0 | -0,1 | -2,6 | -4,1 | 4,7 | -1,1 | -11,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 4,8 | 3,3 | 1,9 | -6,9 | 1,1 | -4,1 | 1,0 | 15,9 | 16,2 | -30,2 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 4,4 | -4,2 | -1,8 | 7,6 | 3,4 | 5,5 | -9,5 | 0,8 | -9,0 | -0,1 |
| химический комплекс | 0,5 | -0,8 | 3,8 | -0,8 | -1,3 | -3,5 | -8,5 | 6,1 | 5,6 | -12,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 1,5 | -2,0 | 2,1 | 1,0 | -4,3 | 1,1 | -9,2 | 3,5 | -0,8 | -5,5 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -3,3 | 4,1 | 8,2 | -7,3 | 3,8 | -19,5 | -11,7 | 9,4 | 25,5 | -35,1 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,6 | -0,2 | 6,7 | -2,6 | 6,1 | -8,7 | -3,1 | 13,7 | 14,2 | -20,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -4,6 | -6,0 | 2,4 | 0,8 | 11,0 | 10,4 | 4,3 | 18,3 | 11,7 | -22,4 |

| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | январ.22 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|----------|
| металлургический комплекс в т.ч. | 4,1 | 0,2 | -0,2 | 17,2 | 2,0 | -2,9 | -2,4 | 17,1 | -2,9 | -30,3 |
| металлургия | 0,1 | -2,8 | 6,0 | 10,9 | 1,9 | -3,6 | -2,6 | 10,0 | 2,1 | -21,1 |
| готовые металлические изделия | 16,5 | 9,4 | -19,2 | 36,7 | 2,3 | -0,7 | -1,7 | 39,1 | -18,1 | -58,6 |
| машиностроительный комплекс в т.ч. | 17,7 | 9,0 | 14,6 | -12,8 | 23,3 | -15,6 | -9,5 | 18,9 | 19,7 | -60,4 |
| компьютеры, электроника, оптика | 9,6 | 29,7 | 3,4 | -1,2 | -4,6 | -1,3 | -2,0 | 37,0 | 6,1 | -68,7 |
| электрооборудование | -0,9 | 9,1 | 7,6 | -3,3 | 22,8 | -13,3 | -9,6 | 11,2 | 13,5 | -48,3 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | -2,7 | -8,0 | 20,7 | -7,3 | 10,3 | -23,1 | 2,3 | 19,2 | 17,5 | -48,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 11,7 | 7,0 | 13,3 | -1,9 | 28,2 | -29,1 | -30,5 | -37,2 | 27,0 | -31,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 43,2 | 3,1 | 22,7 | -33,1 | 48,1 | -16,1 | -10,0 | 37,1 | 29,2 | -79,6 |
| прочие производства в т.ч. | 5,2 | 5,2 | 1,2 | -9,8 | 11,0 | -8,4 | -6,4 | 19,5 | 16,9 | -55,0 |
| мебель | 2,5 | 6,1 | 2,9 | 1,8 | -2,2 | -13,1 | -5,1 | 2,8 | 25,6 | -28,4 |
| прочие готовые изделия | 1,5 | 9,3 | 9,6 | -10,4 | 13,0 | -14,5 | -8,7 | 7,9 | 19,6 | -43,3 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 6,3 | 4,4 | -0,5 | -12,3 | 13,6 | -6,4 | -6,3 | 25,1 | 14,6 | -62,7 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 21,2 | 6,0 | 3,5 | 2,2 | -13,2 | -14,9 | -16,9 | 4,5 | -11,5 | -0,9 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -0,6 | 4,2 | 7,5 | -6,8 | -8,8 | 3,4 | -5,6 | 11,2 | 5,6 | -21,5 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области О социальном и экономическом положении Московской области за январь-октябрь 2022 года

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|---|------------|--|
| Индекс промышленного производства ¹ | | |
| октябрь 2022 года в % к сентябрю 2022 года | 99,5 | x |
| январь-октябрь 2022 года в % к январю-октябрю 2021 года | 99,1 | x |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 14950088,5 | 103,4 ² |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: | | |
| добыча полезных ископаемых | 15367,5 | 134,2 ² |
| обрабатывающие производства | 3205302,4 | 106,9 ² |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 274577,7 | 103,4 ² |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 110807,9 | 104,7 ² |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий: | | |

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

² Темп роста в фактических ценах.

| | | |
|--|-----------|---------|
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн | 273,7 | 100,1 |
| молоко, тыс. тонн | 601,2 | 100,2 |
| яйца, миллионов штук | 127,9 | 107,3 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| октябрь 2022 года в % к сентябрю 2022 года | 100,36 | x |
| октябрь 2022 года в % к октябрю 2021 года | 114,58 | x |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за сентябрь 2022 года, рублей | 68411,2 | 108,8 |
| сентябрь 2022 года в % к августу 2022 года | 104,1 | x |
| январь-сентябрь 2022 года, рублей | 67722,4 | 110,6 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2022 года, рублей | 76616,2 | 108,9 |
| сентябрь 2022 года в % к августу 2022 года | 104,2 | x |
| январь-сентябрь 2022 года | 75765,5 | 110,7 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в октябре 2022 года, рублей | 5806,31 | 100,21 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец октября 2022 года, человек | 19238 | 92,11 |
| Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2022 года, в процентах | 0,5 | x |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров | 8579,1 | 110,3 |
| 1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за октябрь 2022 года, миллионов пассажиро-километров | 734,7 | 90,1 |
| за январь-октябрь 2022 года | 6977,8 | 102,6 |
| октябрь 2022 года в % к сентябрю 2022 года | 102,9 | x |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2022 года, тысяч рублей | 19478 | 63,01 |
| 2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей | | 3 |
| 4 за январь-октябрь 2022 года | 2713804,5 | 86,42 |
| 5 за октябрь 2022 года | 262621,1 | 99,21,2 |
| Оборот оптовой торговли, миллионов рублей | | |
| 6 за январь-октябрь 2022 года | 7645228,4 | 80,72 |
| 7 за октябрь 2022 года | 775749,8 | 95,41,2 |

¹ К предыдущему месяцу.

² В сопоставимых ценах.

| | | |
|---|-----------|----------|
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2022 года | | |
| миллионов рублей | 313474,1 | 104,11,2 |
| уровень запасов, дней торговли | 55 | 107,81 |
| 8 Оборот общественного питания, миллионов рублей | | |
| 9 за январь-октябрь 2022 года | 118873,9 | 98,42 |
| 10 за октябрь 2022 года | 14411,0 | 98,81,2 |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей | | 11 |
| 12 за январь-октябрь 2022 года | 561688,6 | 103,82 |
| 13 за октябрь 2022 года | 56808,8 | 102,21,2 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей | 535002,2 | 123,32 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ¹ | 12714,2 | 152,7 |
| Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2022 года, миллионов рублей | 783986,6 | 100,42 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах | 841291,2 | 106,5 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2022 года, миллионов рублей | | |
| дебиторская | 4275416,8 | 99,13 |
| кредиторская | 5527618,9 | 100,13 |
| в том числе просроченная | 53649,1 | 104,03 |
| из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет | 237431,2 | 90,43 |
| в том числе просроченная | 1361,5 | 87,53 |

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.

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

² В сопоставимых ценах.

³ К предыдущему месяцу.

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 | 257 | 699 | 735 | 254 | 1 945 | 894 | 1147 | 941 | 810 | 3 792 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 158 | 760 | 318 | 280 | 1 516 | 557 | 857 | 489 | 926 | 2 829 |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 162 | 286 | 158 | 187 | 793 | 283 | 482 | 140 | 381 | 1 286 |
| за пределами БМК (А-108) | 101 | 190 | 90 | 128 | 509 | 189 | 342 | 109 | 115 | 755 |
| Итого: | 678 | 1 935 | 1 301 | 849 | 4 763 | 1 923 | 2 828 | 1 679 | 2 232 | 8 662 |

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; | 92 600 | 154 600 | 137 200 | 49 900 | 12 500 | 19 400 | 15 600 | 7 300 |
| | Северо-восток | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный | 93 100 | 117 700 | 112 700 | 53 800 | 11 100 | 17 600 | 15 500 | 6 500 |
| | Восток | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов | 86 300 | 132 800 | 113 000 | 54 800 | 10 800 | 17 700 | 15 600 | 6 300 |
| | Юго-восток | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; | 89 000 | 163 800 | 141 400 | 49 400 | 12 000 | 19 100 | 17 500 | 6 000 |
| | Юг | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное | 104 000 | 166 000 | 147 200 | 48 700 | 12 500 | 20 500 | 16 200 | 6 700 |
| | Юго-запад | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово | 137 700 | 202 900 | 170 200 | 61 300 | 16 200 | 24 600 | 20 700 | 7 700 |
| | Запад | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; | 106 400 | 188 200 | 163 900 | 56 300 | 15 400 | 24 700 | 19 200 | 6 800 |
| | Северо-запад | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки | 119 900 | 167 100 | 138 700 | 50 500 | 13 800 | 19 300 | 16 300 | 6 600 |



| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление | Продажа, руб./кв.м. (с НДС) | | | | Аренда руб./кв.м./год (с НДС) | | | |
|----------------------------------|---|--|-----------------------------|---------|---------|--------|-------------------------------|--------|--------|-------|
| | | | О | Т | ПСН | ПС | О | Т | ПСН | ПС |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречко; д.Агафониха; д.Глазово | 71 200 | 91 100 | 79 500 | 42 700 | 8 900 | 14 000 | 12 600 | 6 000 |
| | Северо-восток | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино | 61 700 | 98 900 | 88 700 | 33 100 | 10 500 | 13 400 | 12 900 | 5 300 |
| | Восток | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино | 50 800 | 74 300 | 67 400 | 33 400 | 7 700 | 12 500 | 10 400 | 4 500 |
| | Юго-восток | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино | 57 900 | 86 200 | 79 400 | 38 000 | 9 000 | 12 400 | 11 500 | 3 900 |
| | Юг | г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск | 64 400 | 116 800 | 105 700 | 43 500 | 10 200 | 15 600 | 14 400 | 6 000 |
| | Юго-запад | г.Москва; г.Троицк; г.Андреевка; г.Голицино | 69 600 | 124 100 | 101 900 | 47 400 | 10 800 | 16 100 | 15 200 | 6 200 |
| | Запад | г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Деловск | 55 800 | 89 100 | 69 900 | 42 700 | 9 500 | 14 200 | 11 400 | 5 900 |
| Северо-запад | г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград | 85 500 | 133 000 | 118 000 | 47 100 | 12 700 | 15 500 | 14 600 | 6 300 | |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | г.Дмитров; г.Яхрома | 48 700 | 68 700 | 60 800 | 28 900 | 8 600 | 11 500 | 10 600 | 3 400 |
| | Северо-восток | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск | 43 800 | 68 700 | 59 500 | 24 800 | 8 300 | 11 100 | 9 800 | 4 000 |
| | Восток | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Лизино-Дулево | 36 500 | 63 800 | 52 900 | 15 600 | 7 100 | 10 000 | 8 800 | 2 500 |
| | Юго-восток | г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск | 35 500 | 59 200 | 50 300 | 15 000 | 6 600 | 10 300 | 9 400 | 2 400 |
| | Юг | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино | 50 100 | 76 300 | 67 600 | 22 300 | 8 900 | 11 000 | 10 200 | 3 400 |
| | Юго-запад | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково | 45 600 | 77 900 | 61 900 | 27 600 | 9 000 | 11 900 | 10 900 | 3 700 |
| | Запад | г.Истра; г.Руза | 40 200 | 79 500 | 59 000 | 27 400 | 9 300 | 13 300 | 11 000 | 4 300 |
| Северо-запад | г.Солнечногорск; г.Клин | 51 100 | 78 800 | 69 900 | 22 700 | 8 600 | 11 300 | 10 600 | 4 100 | |
| за пределами МБК (А-108) | Север | г.Дубна; г.Талдом | 43 400 | 62 400 | 56 100 | 20 000 | 6 100 | 9 200 | 8 000 | 2 700 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | Восток | г.Шатура; г.Рошаль | 31 500 | 46 300 | 43 000 | 12 600 | 6 400 | 9 800 | 7 600 | 1 800 |
| | Юго-восток | г.Коломна; г.Луховицы | 45 400 | 62 200 | 54 300 | 15 800 | 7 100 | 10 300 | 9 200 | 2 800 |
| | Юг | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск | 37 700 | 62 700 | 56 300 | 17 100 | 8 800 | 10 600 | 9 800 | 2 700 |
| | Юго-запад | г.Можайск; г.Верея | 28 100 | 54 700 | 40 000 | 18 200 | 6 900 | 9 900 | 8 500 | 2 700 |
| | Запад | г.Волоколамск; пгт.Шаховская | 29 800 | 44 200 | 36 200 | 15 000 | 6 500 | 9 000 | 7 200 | 2 700 |
| 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 | 37 800 | 156 300 | 92 600 | 45 700 | 285 700 | 154 600 | 45 700 | 260 500 | 137 200 | 25 000 | 90 200 | 49 900 |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 40 700 | 155 000 | 93 100 | 40 700 | 236 800 | 117 700 | 40 700 | 225 000 | 112 700 | 16 700 | 86 500 | 53 800 |
| | Восток | до ≈12 км | 37 500 | 122 000 | 86 300 | 37 500 | 323 900 | 132 800 | 30 100 | 289 400 | 113 000 | 22 200 | 99 300 | 54 800 |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 34 700 | 134 700 | 89 000 | 33 800 | 343 600 | 163 800 | 34 700 | 255 900 | 141 400 | 17 900 | 75 000 | 49 400 |
| | Юг | до ≈10 км | 33 800 | 175 500 | 104 000 | 41 400 | 340 400 | 166 000 | 59 600 | 271 500 | 147 200 | 18 500 | 96 200 | 48 700 |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 45 500 | 194 100 | 137 700 | 45 500 | 350 000 | 202 900 | 50 000 | 299 700 | 170 200 | 19 700 | 120 000 | 61 300 |
| | Запад | до ≈10 км | 40 000 | 159 700 | 106 400 | 40 000 | 358 400 | 188 200 | 46 200 | 312 100 | 163 900 | 35 000 | 100 000 | 56 300 |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 61 000 | 173 400 | 119 900 | 52 000 | 333 500 | 167 100 | 51 300 | 250 000 | 138 700 | 32 000 | 77 900 | 50 500 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 30 000 | 119 500 | 71 200 | 36 800 | 212 500 | 91 100 | 51 100 | 147 900 | 79 500 | 21 800 | 94 900 | 42 700 |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 30 000 | 101 400 | 61 700 | 30 600 | 214 300 | 98 900 | 38 800 | 171 200 | 88 700 | 16 000 | 77 500 | 33 100 |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 20 100 | 108 100 | 50 800 | 20 100 | 220 400 | 74 300 | 21 600 | 142 900 | 67 400 | 8 000 | 65 000 | 33 400 |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 17 000 | 92 000 | 57 900 | 25 200 | 211 100 | 86 200 | 30 000 | 155 200 | 79 400 | 11 100 | 68 700 | 38 000 |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 21 000 | 110 100 | 64 400 | 31 600 | 240 000 | 116 800 | 31 000 | 201 900 | 105 700 | 13 300 | 85 000 | 43 500 |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 26 700 | 117 200 | 69 600 | 31 300 | 300 000 | 124 100 | 26 700 | 220 200 | 101 900 | 19 000 | 101 200 | 47 400 |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 29 600 | 84 700 | 55 800 | 27 000 | 250 000 | 89 100 | 29 600 | 176 500 | 69 900 | 15 000 | 76 000 | 42 700 |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 40 000 | 150 800 | 85 500 | 34 600 | 275 200 | 133 000 | 40 000 | 203 200 | 118 000 | 20 000 | 74 400 | 47 100 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 21 000 | 75 200 | 48 700 | 19 000 | 150 000 | 68 700 | 23 000 | 128 000 | 60 800 | 7 500 | 60 000 | 28 900 |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 12 000 | 93 800 | 43 800 | 15 200 | 144 100 | 68 700 | 15 200 | 116 400 | 59 500 | 7 000 | 65 000 | 24 800 |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 11 400 | 78 000 | 36 500 | 15 000 | 123 500 | 63 800 | 17 100 | 100 500 | 52 900 | 3 300 | 40 000 | 15 600 |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 18 400 | 84 100 | 35 500 | 18 400 | 168 100 | 59 200 | 19 000 | 130 000 | 50 300 | 3 400 | 50 300 | 15 000 |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 18 000 | 118 200 | 50 100 | 17 000 | 171 800 | 76 300 | 21 600 | 135 600 | 67 600 | 5 900 | 56 300 | 22 300 |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 18 800 | 74 600 | 45 600 | 18 800 | 161 700 | 77 900 | 24 000 | 133 000 | 61 900 | 8 000 | 72 000 | 27 600 |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 20 000 | 100 000 | 40 200 | 21 400 | 170 500 | 79 500 | 21 400 | 124 600 | 59 000 | 8 000 | 55 000 | 27 400 |
| | | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 19 400 | 97 000 | 51 100 | 18 000 | 185 000 | 78 800 | 21 500 | 125 000 | 69 900 | 5 000 | 70 000 |



| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|--|---------|------------------|----------------------|---------|------------------|--------|---------|------------------|---------------------------------------|--------|------------------|
| | | | Офисного назначения | | | Торгового назначения | | | ПСН | | | Производственно-складского назначения | | |
| | | | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 15 000 | 71 000 | 43 400 | 20 000 | 150 000 | 62 400 | 22 000 | 115 000 | 56 100 | 5 100 | 50 000 | 20 000 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 11 500 | 70 000 | 31 500 | 11 500 | 88 900 | 46 300 | 16 300 | 88 900 | 43 000 | 3 000 | 34 300 | 12 600 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 10 900 | 110 500 | 45 400 | 12 700 | 130 000 | 62 200 | 17 700 | 110 500 | 54 300 | 1 600 | 56 600 | 15 800 |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 13 000 | 92 800 | 37 700 | 16 900 | 146 400 | 62 700 | 17 000 | 146 400 | 56 300 | 2 300 | 65 000 | 17 100 |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 15 000 | 65 000 | 28 100 | 15 000 | 130 000 | 54 700 | 20 000 | 100 000 | 40 000 | 4 000 | 50 000 | 18 200 |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 15 000 | 75 000 | 29 800 | 15 000 | 135 000 | 44 200 | 20 000 | 115 700 | 36 200 | 1 600 | 45 000 | 15 000 |
| 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 | 37 800 | 156 300 | 92 600 | г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный; |
| Северо-восток | 40 700 | 155 000 | 93 100 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 37 500 | 122 000 | 86 300 | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 34 700 | 134 700 | 89 000 | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; |
| Юг | 33 800 | 175 500 | 104 000 | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Вилно |
| Юго-запад | 45 500 | 194 100 | 137 700 | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово |
| Запад | 40 000 | 159 700 | 106 400 | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; |
| Северо-запад | 61 000 | 173 400 | 119 900 | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки |
| Среднее значение | 41 400 | 158 800 | 103 600 | - |

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)





Таблица 9

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 30 000 | 119 500 | 71 200 | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д.Глазово |
| Северо-восток | 30 000 | 101 400 | 61 700 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 20 100 | 108 100 | 50 800 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино |
| Юго-восток | 17 000 | 92 000 | 57 900 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 21 000 | 110 100 | 64 400 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 26 700 | 117 200 | 69 600 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 29 600 | 84 700 | 55 800 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 40 000 | 150 800 | 85 500 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 26 800 | 110 500 | 64 600 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2

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





Таблица 10

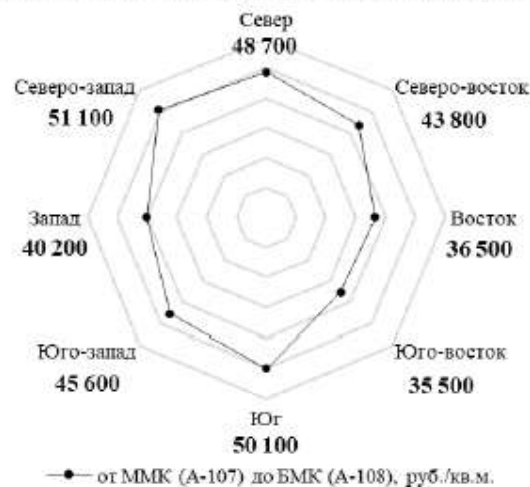
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты в районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 21 000 | 75 200 | 48 700 | г. Дмитров; г. Яхрома |
| Северо-восток | 12 000 | 93 800 | 43 800 | г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск |
| Восток | 11 400 | 78 000 | 36 500 | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 18 400 | 84 100 | 35 500 | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск |
| Юг | 18 000 | 118 200 | 50 100 | г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино |
| Юго-запад | 18 800 | 74 600 | 45 600 | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково |
| Запад | 20 000 | 100 000 | 40 200 | г. Истра; г. Руза |
| Северо-запад | 19 400 | 97 000 | 51 100 | г. Солнечногорск; г. Клин |
| Среднее значение | 17 400 | 90 100 | 43 900 | - |

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»



Таблица 11

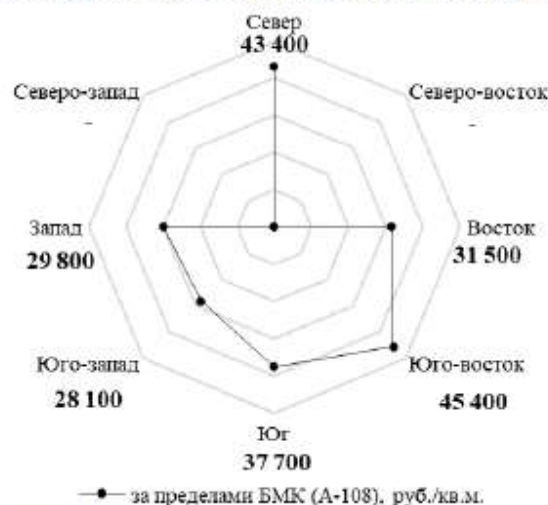
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 15 000 | 71 000 | 43 400 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 11 500 | 70 000 | 31 500 | г.Шагура; г.Росаль |
| Юго-восток | 10 900 | 110 500 | 45 400 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 13 000 | 92 800 | 37 700 | г.Кашира; г.Стушино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 15 000 | 65 000 | 28 100 | г.Можайск; г.Верей |
| Запад | 15 000 | 75 000 | 29 800 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 13 400 | 80 700 | 36 000 | - |

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 28 100 руб./кв.м. с НДС.



Таблица 12

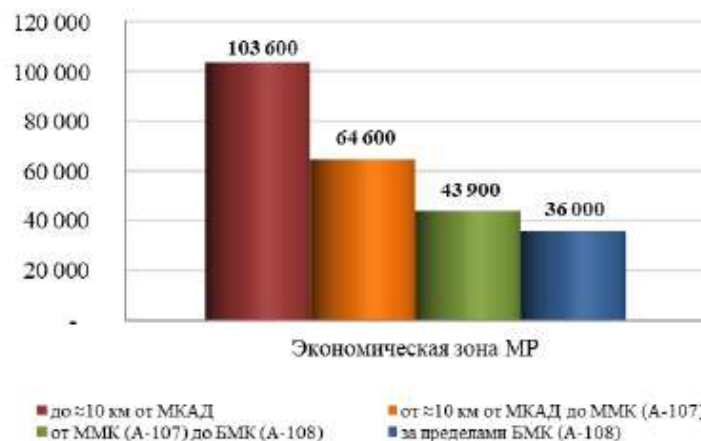
Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

| 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 | 92 600 | 71 200 | 48 700 | 43 400 |
| Северо-восток | 93 100 | 61 700 | 43 800 | - |
| Восток | 86 300 | 50 800 | 36 500 | 31 500 |
| Юго-восток | 89 000 | 57 900 | 35 500 | 45 400 |
| Юг | 104 000 | 64 400 | 50 100 | 37 700 |
| Юго-запад | 137 700 | 69 600 | 45 600 | 28 100 |
| Запад | 106 400 | 55 800 | 40 200 | 29 800 |
| Северо-запад | 119 900 | 85 500 | 51 100 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 103 600 | 64 600 | 43 900 | 36 000 |

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 | 103 600 | 64 600 | 43 900 | 36 000 |

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

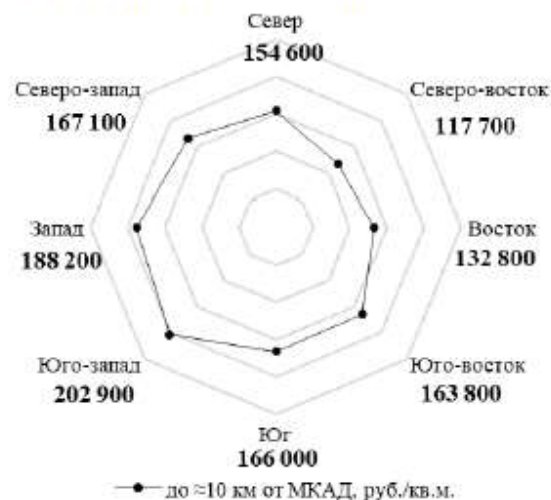
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| 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 | 45 700 | 285 700 | 154 600 | г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный; |
| Северо-восток | 40 700 | 236 800 | 117 700 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 37 500 | 323 900 | 132 800 | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 33 800 | 343 600 | 163 800 | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; |
| Юг | 41 400 | 340 400 | 166 000 | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное |
| Юго-запад | 45 500 | 350 000 | 202 900 | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово |
| Запад | 40 000 | 358 400 | 188 200 | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; |
| Северо-запад | 52 000 | 333 500 | 167 100 | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки |
| Среднее значение | 42 100 | 321 500 | 161 600 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в север-восточном направлении 117 700 руб./кв.м. с НДС.



Таблица 15

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 36 800 | 212 500 | 91 100 | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д. Глазово |
| Северо-восток | 30 600 | 214 300 | 98 900 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино |
| Восток | 20 100 | 220 400 | 74 300 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино |
| Юго-восток | 25 200 | 211 100 | 86 200 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 31 600 | 240 000 | 116 800 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 31 300 | 300 000 | 124 100 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино |
| Запад | 27 000 | 250 000 | 89 100 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г.Деловск |
| Северо-запад | 34 600 | 275 200 | 133 000 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 29 700 | 240 400 | 101 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

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





Таблица 16

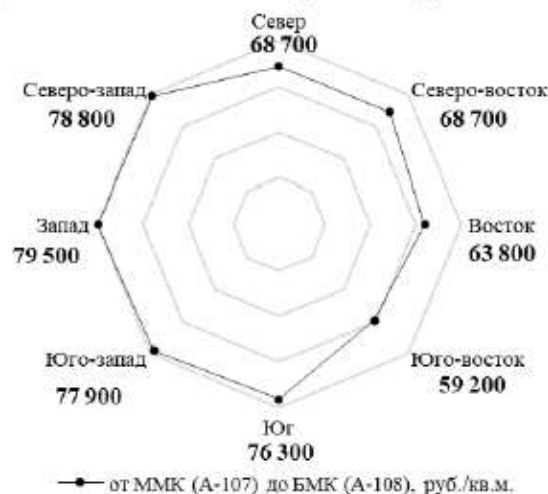
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МК (А-108)» (с НДС)

| Направление | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 19 000 | 150 000 | 68 700 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 15 200 | 144 100 | 68 700 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск |
| Восток | 15 000 | 123 500 | 63 800 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 18 400 | 168 100 | 59 200 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 17 000 | 171 800 | 76 300 | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино |
| Юго-запад | 18 800 | 161 700 | 77 900 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково |
| Запад | 21 400 | 170 500 | 79 500 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 18 000 | 185 000 | 78 800 | г.Солнечногорск; г.Клино |
| Среднее значение | 17 900 | 159 300 | 71 600 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МК (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



Таблица 17

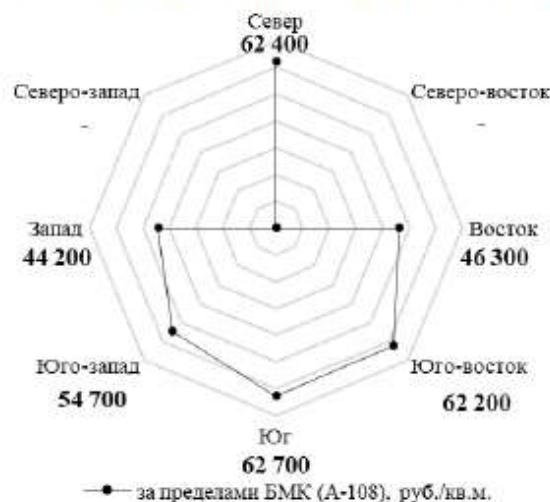
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| 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 | 20 000 | 150 000 | 62 400 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 11 500 | 88 900 | 46 300 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 12 700 | 130 000 | 62 200 | г.Коломна; г.Луковичи |
| Юг | 16 900 | 146 400 | 62 700 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; штг.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 15 000 | 130 000 | 54 700 | г.Можайск; г.Верей |
| Запад | 15 000 | 135 000 | 44 200 | г.Волоколамск; штг.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 15 200 | 130 100 | 55 400 | - |

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 **44 200 руб./кв.м.** с НДС.



Таблица 18

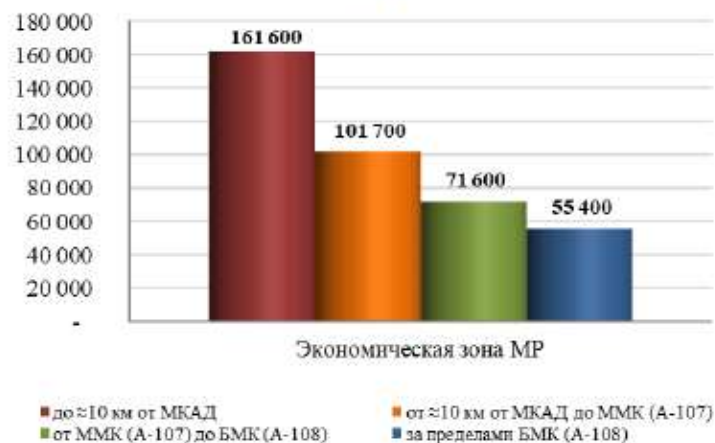
Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 154 600 | 91 100 | 68 700 | 62 400 |
| Северо-восток | 117 700 | 98 900 | 68 700 | - |
| Восток | 132 800 | 74 300 | 63 800 | 46 300 |
| Юго-восток | 163 800 | 86 200 | 59 200 | 62 200 |
| Юг | 166 000 | 116 800 | 76 300 | 62 700 |
| Юго-запад | 202 900 | 124 100 | 77 900 | 54 700 |
| Запад | 188 200 | 89 100 | 79 500 | 44 200 |
| Северо-запад | 167 100 | 133 000 | 78 800 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 161 600 | 101 700 | 71 600 | 55 400 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 10

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 19

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|-------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| | | | | |

3.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 20

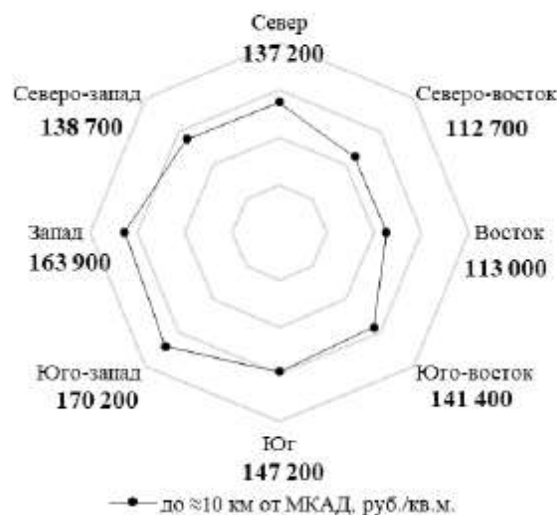
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| 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 | 45 700 | 260 500 | 137 200 | г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный; |
| Северо-восток | 40 700 | 225 000 | 112 700 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 30 100 | 289 400 | 113 000 | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 34 700 | 255 900 | 141 400 | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; |
| Юг | 59 600 | 271 500 | 147 200 | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное |
| Юго-запад | 50 000 | 299 700 | 170 200 | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово |
| Запад | 46 200 | 312 100 | 163 900 | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; |
| Северо-запад | 51 300 | 250 000 | 138 700 | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки |
| Среднее значение | 44 800 | 270 500 | 140 500 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД»



Таблица 21

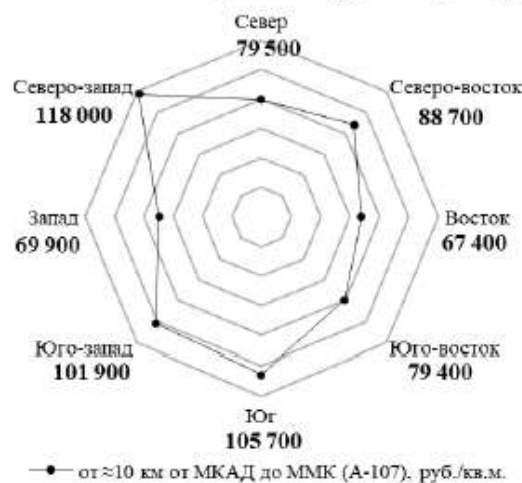
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| 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 | 51 100 | 147 900 | 79 500 | г.Лобня; шт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д.Агафониха; д.Глазово |
| Северо-восток | 38 800 | 171 200 | 88 700 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино |
| Восток | 21 600 | 142 900 | 67 400 | г.Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино |
| Юго-восток | 30 000 | 155 200 | 79 400 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 31 000 | 201 900 | 105 700 | г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 26 700 | 220 200 | 101 900 | г.Москва, г.Троицк, г.Апрелевка; г.Голицино |
| Запад | 29 600 | 176 500 | 69 900 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, шт. Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 40 000 | 203 200 | 118 000 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 33 600 | 177 400 | 88 800 | - |

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»



Таблица 22

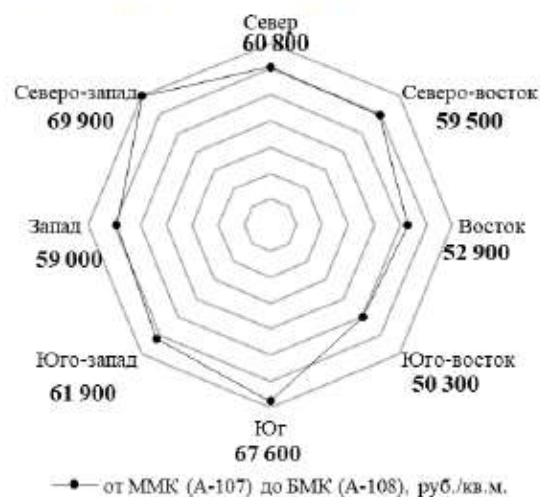
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| 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 | 128 000 | 60 800 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 15 200 | 116 400 | 59 500 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск |
| Восток | 17 100 | 100 500 | 52 900 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 19 000 | 130 000 | 50 300 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 21 600 | 135 600 | 67 600 | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино |
| Юго-запад | 24 000 | 133 000 | 61 900 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково |
| Запад | 21 400 | 124 600 | 59 000 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 21 500 | 125 000 | 69 900 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 20 400 | 124 100 | 60 200 | - |

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 50 300 руб./кв.м. с НДС



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 | 115 000 | 56 100 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 16 300 | 88 900 | 43 000 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 17 700 | 110 500 | 54 300 | г.Коломна; г.Духовицы |
| Юг | 17 000 | 146 400 | 56 300 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 20 000 | 100 000 | 40 000 | г.Можайск; г.Верея |
| Запад | 20 000 | 115 700 | 36 200 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 18 800 | 112 800 | 47 700 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 36 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное**



Таблица 24

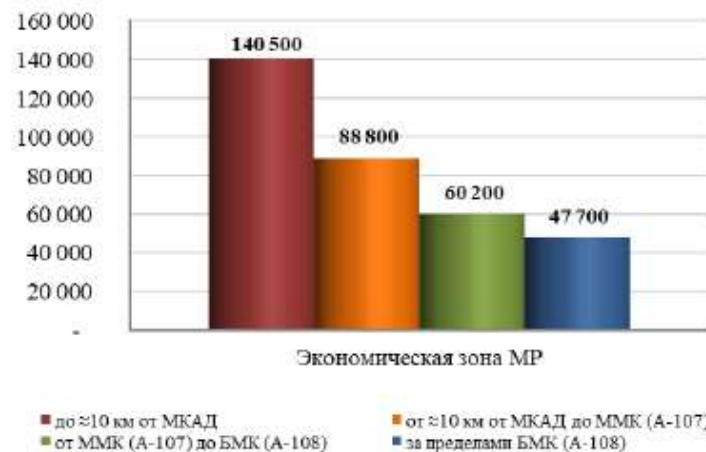
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 137 200 | 79 500 | 60 800 | 56 100 |
| Северо-восток | 112 700 | 88 700 | 59 500 | - |
| Восток | 113 000 | 67 400 | 52 900 | 43 000 |
| Юго-восток | 141 400 | 79 400 | 50 300 | 54 300 |
| Юг | 147 200 | 105 700 | 67 600 | 56 300 |
| Юго-запад | 170 200 | 101 900 | 61 900 | 40 000 |
| Запад | 163 900 | 69 900 | 59 000 | 36 200 |
| Северо-запад | 138 700 | 118 000 | 69 900 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 140 500 | 88 800 | 60 200 | 47 700 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 25

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 140 500 | 88 800 | 60 200 | 47 700 |



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 | 12 500 | 7 000 | 65 900 | 19 400 | 8 100 | 39 600 | 15 600 | 2 400 | 10 500 | 7 300 |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 4 800 | 18 800 | 11 100 | 4 800 | 65 500 | 17 600 | 4 200 | 36 100 | 15 500 | 2 600 | 10 800 | 6 500 |
| | Восток | до ≈12 км | 4 000 | 17 200 | 10 800 | 5 400 | 60 000 | 17 700 | 4 000 | 39 800 | 15 600 | 2 200 | 10 800 | 6 300 |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 4 600 | 20 000 | 12 000 | 5 600 | 54 900 | 19 100 | 5 300 | 42 800 | 17 500 | 2 800 | 10 000 | 6 000 |
| | Юг | до ≈10 км | 4 500 | 20 000 | 12 500 | 4 500 | 63 700 | 20 500 | 4 500 | 33 400 | 16 200 | 3 000 | 12 000 | 6 700 |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 4 800 | 36 000 | 16 200 | 7 700 | 72 000 | 24 600 | 6 600 | 44 200 | 20 700 | 2 800 | 13 200 | 7 700 |
| | Запад | до ≈10 км | 5 900 | 25 500 | 15 400 | 5 200 | 60 000 | 24 700 | 4 900 | 42 300 | 19 200 | 3 000 | 12 000 | 6 800 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Северо-запад | до ≈15 км | 4 200 | 32 400 | 13 800 | 5 600 | 60 000 | 19 300 | 4 600 | 36 000 | 16 300 | 3 000 | 11 400 | 6 600 |
| | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 13 300 | 8 900 | 3 600 | 47 400 | 14 000 | 4 000 | 30 000 | 12 600 | 1 600 | 11 400 | 6 000 |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 3 500 | 15 600 | 10 500 | 4 800 | 52 500 | 13 400 | 3 400 | 30 000 | 12 900 | 1 800 | 9 400 | 5 300 |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 3 000 | 14 400 | 7 700 | 3 600 | 38 600 | 12 500 | 3 600 | 24 000 | 10 400 | 1 200 | 8 000 | 4 500 |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 3 600 | 15 700 | 9 000 | 3 600 | 40 600 | 12 400 | 3 000 | 23 900 | 11 500 | 1 300 | 8 000 | 3 900 |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | 10 200 | 4 200 | 41 300 | 15 600 | 4 500 | 30 000 | 14 400 | 1 800 | 9 000 | 6 000 |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | 10 800 | 4 800 | 38 200 | 16 100 | 4 800 | 31 000 | 15 200 | 2 000 | 9 800 | 6 200 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 4 800 | 15 000 | 9 500 | 4 800 | 41 400 | 14 200 | 4 800 | 22 000 | 11 400 | 2 000 | 9 400 | 5 900 |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 4 800 | 21 000 | 12 700 | 4 800 | 51 600 | 15 500 | 4 800 | 26 700 | 14 600 | 1 800 | 10 800 | 6 300 |
| | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 3 600 | 14 400 | 8 600 | 4 000 | 40 000 | 11 500 | 3 600 | 27 600 | 10 600 | 1 200 | 7 000 | 3 400 |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 3 600 | 14 400 | 8 300 | 3 500 | 41 700 | 11 100 | 3 500 | 25 200 | 9 800 | 1 200 | 7 800 | 4 000 |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 2 400 | 13 200 | 7 100 | 3 400 | 26 700 | 10 000 | 3 500 | 21 300 | 8 800 | 1 100 | 6 700 | 2 500 |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 2 300 | 12 800 | 6 600 | 3 800 | 30 000 | 10 300 | 3 800 | 18 000 | 9 400 | 1 000 | 5 500 | 2 400 |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 2 800 | 14 800 | 8 900 | 3 000 | 36 000 | 11 000 | 4 200 | 22 900 | 10 200 | 1 000 | 7 900 | 3 400 |
| Запад | от ≈28 до ≈67 км. | 3 000 | 15 600 | 9 000 | 3 000 | 32 000 | 11 900 | 3 800 | 24 000 | 10 900 | 1 100 | 7 200 | 3 700 | |
| | от ≈32 до ≈66 км. | 4 800 | 15 000 | 9 300 | 3 800 | 36 500 | 13 300 | 4 800 | 24 000 | 11 000 | 700 | 8 800 | 4 300 | |
| Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 3 000 | 15 000 | 8 600 | 3 500 | 42 900 | 11 300 | 3 500 | 24 000 | 10 600 | 700 | 8 300 | 4 100 | |



| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|---|--------|------------------|----------------------|--------|------------------|-------|--------|------------------|---------------------------------------|-------|------------------|
| | | | Офисного назначения | | | Торгового назначения | | | ПСН | | | Производственно-складского назначения | | |
| | | | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 3 300 | 12 700 | 6 100 | 3 600 | 30 000 | 9 200 | 3 600 | 18 000 | 8 000 | 600 | 6 000 | 2 700 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 3 100 | 12 600 | 6 400 | 3 000 | 22 000 | 9 800 | 3 600 | 18 000 | 7 600 | 700 | 4 000 | 1 800 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 3 100 | 12 000 | 7 100 | 3 000 | 30 000 | 10 300 | 3 600 | 15 400 | 9 200 | 600 | 5 800 | 2 800 |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 3 100 | 14 900 | 8 800 | 3 100 | 32 800 | 10 600 | 3 500 | 19 600 | 9 800 | 600 | 6 000 | 2 700 |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 3 000 | 12 000 | 6 900 | 3 500 | 27 000 | 9 900 | 3 600 | 18 000 | 8 500 | 700 | 5 100 | 2 700 |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 3 400 | 12 000 | 6 500 | 3 600 | 30 000 | 9 000 | 3 600 | 18 000 | 7 200 | 700 | 5 500 | 2 700 |
| 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 | 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 | 122 900 | 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 | 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 | 46 900 | 47 300 | 47 200 | 45 000 | 45 200 | 45 900 | 45 200 | 44 500 |
| от ≥10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Офисного назначения | 68 700 | 63 000 | 62 300 | 63 500 | 62 200 | 61 600 | 60 800 | 59 500 | 61 300 | 61 800 | 62 900 | 63 500 | 61 600 | 59 300 | |
| | | Торгового назначения | 95 700 | 76 500 | 79 900 | 79 000 | 81 300 | 82 500 | 83 600 | 81 700 | 78 600 | 80 000 | 83 000 | 78 700 | 81 800 | 81 600 | |
| | | ПСН | 84 000 | 76 300 | 77 500 | 76 100 | 73 500 | 73 300 | 70 900 | 70 200 | 67 400 | 68 900 | 71 100 | 67 900 | 68 100 | 67 300 | |
| | | Производственно-складского назначения | 34 100 | 36 700 | 35 900 | 35 600 | 35 800 | 34 800 | 33 800 | 31 900 | 32 000 | 30 200 | 31 300 | 32 100 | 32 100 | 32 700 | 31 600 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | от 31,5 до 64,25 км. | Офисного назначения | 47 200 | 45 200 | 44 300 | 45 000 | 44 200 | 43 600 | 43 300 | 42 900 | 41 800 | 40 900 | 41 900 | 40 800 | 41 500 | 42 200 | |
| | | Торгового назначения | 80 600 | 75 200 | 75 100 | 72 300 | 70 800 | 69 700 | 69 300 | 65 800 | 61 600 | 60 800 | 60 500 | 60 200 | 59 700 | 59 700 | |
| | | ПСН | 69 500 | 59 300 | 62 000 | 59 100 | 58 200 | 57 700 | 56 600 | 54 900 | 53 100 | 52 400 | 50 600 | 48 900 | 49 000 | 49 600 | |
| | | Производственно-складского назначения | 22 400 | 23 500 | 23 100 | 21 500 | 21 100 | 20 800 | 20 000 | 20 200 | 20 000 | 19 600 | 20 600 | 19 900 | 19 700 | 19 300 | |
| за пределами МБК (А-108) | от 64,25 км. | Офисного назначения | 41 700 | 30 900 | 31 800 | 32 400 | 31 800 | 31 400 | 31 300 | 31 500 | 31 000 | 31 900 | 32 800 | 33 300 | 35 200 | 34 900 | |
| | | Торгового назначения | 64 700 | 52 500 | 48 300 | 49 700 | 50 700 | 51 400 | 50 800 | 50 200 | 50 500 | 51 000 | 50 200 | 50 700 | 49 700 | 51 200 | |
| | | ПСН | 50 000 | 49 000 | 49 100 | 49 700 | 45 800 | 43 100 | 44 300 | 44 000 | 44 000 | 43 900 | 43 400 | 44 600 | 44 900 | 46 500 | |
| | | Производственно-складского назначения | 16 300 | 15 200 | 14 900 | 14 100 | 13 900 | 12 800 | 12 000 | 12 300 | 12 400 | 12 200 | 12 200 | 12 100 | 11 800 | 11 700 | |



Таблица 33

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

| Экономическая зона МР | Удаленность от МКАД, км. | Тип недвижимости | 2кв19 | 3кв19 | 4кв19 | 1кв20 | 2кв20 | 4кв20 | 1-ое пол. 2021 | 2-ое пол. 2021 | 1-ое пол. 2022 |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|----------------|----------------|
| до ≥10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 83 800 | 86 300 | 85 700 | 88 300 | 84 400 | 84 100 | 84 100 | 91 300 | 103 600 |
| | | Торгового назначения | 119 200 | 116 300 | 116 100 | 120 900 | 125 300 | 125 700 | 132 700 | 145 000 | 161 600 |
| | | ПСН | 100 100 | 97 200 | 99 300 | 102 800 | 103 000 | 106 500 | 113 000 | 123 400 | 140 500 |
| | | Производственно-складского назначения | 43 900 | 44 400 | 43 100 | 41 700 | 42 900 | 42 600 | 43 800 | 46 800 | 53 100 |
| 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 | 58 200 | 64 600 |
| | | Торгового назначения | 80 100 | 79 000 | 78 000 | 82 700 | 86 800 | 85 700 | 86 700 | 91 100 | 101 700 |
| | | ПСН | 69 200 | 69 900 | 68 400 | 68 400 | 71 800 | 72 400 | 74 600 | 78 800 | 88 800 |
| | | Производственно-складского назначения | 31 400 | 30 900 | 31 200 | 30 700 | 32 100 | 34 100 | 33 600 | 36 200 | 41 000 |
| 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 | 40 800 | 43 900 |
| | | Торгового назначения | 58 800 | 60 900 | 62 600 | 61 800 | 59 400 | 61 300 | 59 600 | 62 900 | 71 600 |
| | | ПСН | 50 200 | 51 500 | 51 600 | 53 700 | 52 200 | 52 900 | 53 800 | 56 300 | 60 200 |
| | | Производственно-складского назначения | 19 300 | 19 400 | 18 600 | 18 400 | 18 700 | 19 000 | 19 800 | 20 900 | 23 000 |
| 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 | 33 500 | 36 000 |
| | | Торгового назначения | 51 600 | 50 700 | 51 500 | 50 600 | 48 400 | 48 700 | 50 200 | 52 400 | 55 400 |
| | | ПСН | 44 500 | 45 900 | 43 700 | 43 600 | 42 700 | 43 100 | 43 100 | 45 400 | 47 700 |
| | | Производственно-складского назначения | 12 000 | 12 100 | 12 300 | 12 300 | 13 000 | 13 900 | 14 600 | 15 500 | 16 500 |

Выводы: Диапазон цен продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 40 000-159 700 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 900-25 500 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 40 000-358 400 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок торговых помещений в районе расположения объекта оценки составляет: 5 200-60 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 46 200-312 100 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 4 900-42 300 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Диапазон цен продажи помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 35 000-100 000 руб./кв. м., с учетом НДС.

Диапазон арендных ставок помещений промышленно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляет: 3 000-12 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Таблица 4 Анализ фактических цен предложений офисных помещений, зданий

| № | Населенный пункт, адрес | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена 1 кв.м., руб. | Источник информации |
|---|---|---------------|------------------------|--------------------|---|
| 1 | Московская область, Красногорск, бул. Космонавтов, 6 | 45,5 | 5 550 000 | 121 979 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278751906/ |
| 2 | Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13 | 648 | 15 950 000 | 24 615 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273808337/ |
| 3 | Московская область, Красногорск, мкр. 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 | 2 036 000 | 20 000 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273391567/ |
| 5 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, Чернево-1 микрорайон | 53 | 12 000 000 | 226 416 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260465835/ |
| 6 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, 2А | 92,3 | 15 000 000 | 162 514 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/279529910/ |
| 7 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Ленина, 38Б | 90 | 8 760 000 | 97 334 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/193962526/ |
| 8 | Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А | 230 | 17 000 000 | 73 914 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/ |
| 9 | Московская область, | 2 208 | 168 000 000 | 76 087 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255332890/ |

| | | | | | |
|-----------------------------|---|-----|------------|--------|---|
| | Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б | | | | ian.ru/sale/commercial/188387284/ |
| 10 | Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Почтовая ул., 16 | 307 | 25 000 000 | 81 434 | https://www.cian.ru/sale/commercial/252326413/ |
| Среднее значение, руб. | | | 97 437 | | |
| Минимальное значение, руб. | | | 14 566 | | |
| Максимальное значение, руб. | | | 217 352 | | |
| Коэффициент вариации, % | | | 79,52% | | |

Таблица 5 Анализ фактических цен предложений торговых помещений, зданий

| № | Населенный пункт, адрес | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена 1 кв.м., руб. | Источник информации |
|-----------------------------|---|---------------|------------------------|--------------------|---|
| 1 | Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, ул. Народного Ополчения, 9А | 1 000 | 120 000 000 | 120 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/275728479/ |
| 2 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Вилора Трифонова, 1 | 201,6 | 27 000 000 | 133 929 | https://www.cian.ru/sale/commercial/255952456/ |
| 3 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Карбышева, 19А | 744 | 88 500 000 | 118 952 | https://www.cian.ru/sale/commercial/275873353/ |
| 4 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, ул. Братьев Горожанкиных, 2Б | 2 208 | 168 000 000 | 76 087 | https://www.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 | 31 | 1 900 000 | 61 291 | https://www.cian.ru/sale/commercial/279673888/ |
| 7 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, Чернево-1 микрорайон | 53 | 12 000 000 | 226 416 | https://www.cian.ru/sale/commercial/260465835/ |
| Среднее значение, руб. | | | 107 803 | | |
| Минимальное значение, руб. | | | 17 945 | | |
| Максимальное значение, руб. | | | 226 416 | | |
| Коэффициент вариации, % | | | 61,38% | | |

The screenshot displays a real estate website interface with three property listings and a retail advertisement. Each listing includes a photo, key statistics, location, and contact information.

Property Listing 1:
 - **Своб. назнач.** 72 м² за 80 000 руб./мес.
 - Включая НДС: 12313 руб. / 13 334 руб. за м² в год
 - **Красногорская** - 11 минут пешком
 - ЦД «Парк Апельс»
 - Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, м. Красногорская, Дачная ул., 11А
 - Описание: Очень выгодное место расположение данного помещения, полностью ИЗОЛИРОВАНО есть отдельный ЛИФТ и отдельный вход С УЛИЦЫ. В помещении выполнен НОВЫЙ качественный ремонт. Возможное назначение МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР, или другое направление БИЗНЕСА, звоните пред...
 - Контакт: +7 965 109-93...
 - Действия: В избранное, Показать фото

Property Listing 2:
 - **Своб. назнач.** 47 м² за 70 000 руб./мес.
 - УСН - 17 879 руб. за м² в год
 - **Опалка** - 13 минут пешком
 - ЖК «Серебряки»
 - Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, м. Опалка, бульвар Серебряный, 2
 - Описание: Помещение свободного назначения, ЖК Серебряки, эл. бизнес класса рассчитанный на 2046 квартир. Высокие потолки 3.58 метра, витринные окна выходят на центральную дорогу на въезде в микрорайон, свободный вход на территорию, 10 минут пешком до станции МЖД Опалка...
 - Контакт: +7 962 368-66...
 - Действия: В избранное, Показать фото, Добавить в избранное

Property Listing 3:
 - **Своб. назнач.** 114 м² за 250 002 руб./мес.
 - УСН - 26 326 руб. за м² в год
 - **Митино** - 15 минут на транспорте
 - ЖК «Парусная Аллея»
 - Московская область, Красногорск, мкр. Брустчатый, м. Митино, улица Народного Ополчения, 9
 - Описание: Магарица. Панельно-кирпичная застройка. Предлагается в аренду двухуровневое просторное помещение, свободного назначения...
 - Контакт: +7 965 058-72...
 - Действия: В избранное, Показать фото

Retail Advertisement:
 - **Парк Культуры** 10 минут пешком
 - ул. Зубовский, д. 7
 - **Премиум-ритейл Roza Rossa**
 - Продажа в ипотеку от 28 млн ₽ в месяц. Трешки - 18 тыс. руб./кв.м. Парковочная зона, отдельный вход.
 - Контакт: +7 495 085-73-19
 - Сайт: retail.rozarossa.ru

Property Listing 4:
 - **Своб. назнач.** 85 м² за 110 000 руб./мес.
 - УСН - 15 530 руб. за м² в год
 - **Красногорская** - 11 минут на транспорте
 - Московская область, Красногорск, мкр. Черяво-2, м. Красногорская, Успенская ул., 26
 - Описание: Предлагается ПСН, помещение свободного назначения, возможно торговля. Отдельный вход, просторный холл с УЛИЦЫ, просторный кабинет, санузел, качественный ремонт. Развитый район, близкая школа, интернет магазин, ит...
 - Контакт: +7 965 058-72...
 - Действия: В избранное, Показать фото

Сеть Торгово площадь, своб... от 13 тыс. ₽ Площадь Ещё фильтры От собственников Поиск Регион Метро Найти Сохранить поиск

ИЖ «Лес Парк»
 Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, м. Пашаевы, Лесная улица, 14
 Предлагается помещение свободного назначения, полностью оборудованное под ресторан. Просторная кухня, остаются все посуда, холодильные столы, пароконвектомат, мойка, холодильники, морозильная камера, фритюрница и т.д. Два детских игровых зала. Три отдельных зала.
 +7 915 419 96... В избранное Показать объявление

Своб. назнач. 450 м² за 790 000 руб./мес.
 УОН - 21 067 руб. за м² в год
ИЖ Красногорская - 3 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, мкр. Черныш, м. Красногорская, улица Карбышева, 13
 Местоположение (адрес): Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, г.Красногорск, ул. Карбышева Точные координаты: 55.039049, 37.304974 Площадь участка: 777 м2 Площадь здания: 450 м2 Высота потолка: 4 метра. Свободная планировка.
 +7 967 029 40... В избранное Показать объявление

Своб. назнач. 50 м² за 59 000 руб./мес.
 УОН - 14 160 руб. за м² в год
ИЖ Красногорская - 3 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово, м. Красногорская, улица Ленина, 11А
 Предлагается возможность в долгосрочную аренду нежилого помещения свободного назначения площадью 50 кв.м. В здании отдельные входы с разных сторон здания, расположенное в отдельном нежилом корпусе здания. Вокругу места здания соединит сетевой супермаркет "Чижик".
 +7 964 538 15... В избранное Показать объявление

Сеть Торгово площадь, своб... от 13 тыс. ₽ Площадь Ещё фильтры От собственников Поиск Регион Метро Найти Сохранить поиск

Найдено 31 объявления По умолчанию На карте

Своб. назнач. 162 м² за 259 200 руб./мес.
 НДС не облагается - 19 200 руб. за м² в год
ИЖ Опалиха - 13 минут пешком
 ИЖ «Серебрянка»
 Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, м. Опалиха, Бульвар Серебряный, 2
 Объект сдан в нем 2022 г. Рядом есть второе помещение 156м2
 +7 964 061 66... В избранное Показать объявление

Готовое помещение под ресторан!
 Своб. назнач. 226 м² за 330 000 руб./мес.
 Включая НДС 55000 руб. - 17 523 руб. за м² в год
ИЖ Пашаевы - 6 минут на транспорте
 ИЖ «Лес Парк»
 Московская область, Красногорск, мкр. Брусчатый, м. Пашаевы, Лесная улица, 14
 Предлагается помещение свободного назначения, полностью оборудованное под ресторан. Просторная кухня, остаются все посуда, холодильные столы, пароконвектомат, мойка, холодильники, морозильная камера, фритюрница и т.д. Два детских игровых зала. Три отдельных зала.
 +7 915 419 96... В избранное Показать объявление

Список объявлений на сайте "Сбербанк-Ипотека от ЦИАН".

Своб. наземн. 50 м² за 95 000 руб./мес.
 НДС - 22 000 руб. за м² в год
 Красногорск
 ТЦ «Ибуцудный»
 Московская область, Красногорск, near Черново-2, Светлая улица, 3АЭС
 Сдается площадь для входа в м-н Петровича, фитнес-клуб, магазин одежды, рядом в 20 метрах м-н Мигони, 50 метров гипермаркет и т.д. в ТЦ Ибуцудный. Мощная техника. 3 фазы 15 Квт. Хороший трафик, проходные место. Имеется еще свободные помещения различного назначения. Э...

Торговая площадь от 5 м² до 765,6 м² от 20 000 Р/мес.
 НДС не облагается - от 30 000 Р за м² в год
 М. Опалка - 1 минута пешком
 Московская область, Красногорск, near Опалка, м. Опалка, Опалка улица, 1
 Сдам в аренду торговые площади от 3 кв.м. до 750 кв.м. под продовольственные и непродовольственные товары в новом ТЦ Опалка, в 20 метрах от станции МЖД 2 Опалка. Количество этажей 3 (дножол. 1-2 этаж). Имеется все необходимые коммуникации. Постановка вывески...

Торговая площадь от 100 м² до 250 м² от 250 000 Р/мес

Список объявлений на сайте "Сбербанк-Ипотека от ЦИАН".

Торговая площадь 166 м² за 220 000 руб./мес.
 Включая НДС 36666 руб. - 15 904 руб. за м² в год
 М. Митино - 14 минут на транспорте
 ТЦ «Парк Аэро»
 Московская область, Красногорск, near Губайново-2, м. Митино, Дренин улица, 11А
 Сдается помещение под ресторан/кафе/бар/кафе на первом этаже ТЦ "Парк Аэро", с собственным входом. Просторный зал, кухня, санузел для клиентов и отдельный для персонала. Высокий пешеходный трафик в ТЦ находится отделение МВЦ Университет Сиверга, фитнес-клуб и...

Торговая площадь 16,5 м² за 40 000 руб./мес.
 НДС - 29 091 руб. за м² в год
 М. Красногорская - 8 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, near Черново, м. Красногорская, улица Ленина, 55
 Сдается помещения свободного назначения. 1-я линия Волоколамского шоссе, автомобильный пешеход и авто трафик, непосредственно рядом парковка, аптека, супермаркет. Напротив центральный ТЦ города. Расположение самый центр района. Собственный отдельный вход в п...

Аэропорт
 7 минут пешком
 ул. Викторово д. 9, стр. 1
 БЦ Прайм Тайм - НДС к возврату
 Представлена торговая офисная площадь от 300 кв.м. 7 мин. от м. Аэропорт: БЦ Прайм Тайм от 266. Windows, перейдите в раздел "Продвинутый".

The screenshot displays a web browser window with five real estate listings for office spaces. Each listing includes a photo of the building or interior, key details like area and price, location, and contact information.

- Listing 1:** Office, 22 m² for 28,800 rub./month. Class B. YON: 15,750 rub. per m² per year. Location: Tuusimäki, 25 minutes from the station. Moscow region, Krasnogorsk, near Chernovo-2, Tuusimäki, Ustenskaya street, 5. Features: Direct lease without commission, office in modern Business Center Class B "Ustenskiy", full address, convenient parking, possibility of using negotiation room. Closed shared territory, two outdoor zones. Contact: +7 967 201-45...
- Listing 2:** Office, 10 m² for 19,000 rub./month. Class B. YON: 22,800 rub. per m² per year. Location: Tuusimäki, 29 minutes from the station. Moscow region, Krasnogorsk, near Chernovo-2, Tuusimäki, Ustenskaya street, 5. Features: Direct lease without commission, office in modern Business Center Class B "Ustenskiy", full address, convenient parking, possibility of using negotiation room. Contact: +7 967 201-45...
- Listing 3:** Free designation, 85 m² for 110,000 rub./month. - Plus office. YON: 15,930 rub. per m² per year. Location: Krasnogorsk - 8 minutes from the station. Moscow region, Krasnogorsk, near Chernovo-2, Krasnogorsk, Ustenskaya street, 26. Features: Offered PCH, free designation, possible for trade. Separate view, panoramic view of the city. Ideal place for business. Parking, 3 elevators, 3 elevators, 3 elevators. Contact: +7 965 047-10...
- Listing 4:** Office, 17 m² for 20,000 rub./month. НДС не облагается - 14,130 rub. per m² per year. Location: Mitino - 5 minutes from the station. Moscow region, Krasnogorsk, near Teplyy Bereg, m. Mitino, Renna street, 25A. Features: Direct lease, immediate viewing, legal address provided. Office area 17 sq.m. in administrative office B.C. Office building. Legal address provided. Convenient location for communication. Contact: +7 985 206-57...
- Listing 5:** Office, 24 m² for 36,000 rub./month. Including НДС 6000 rub. - 30,000 rub. per m² per year. Location: Krasnogorsk. Moscow region, Krasnogorsk, near Chernovo, street Karbycheva, 10A3. Features: Object 38145. Excellent offer on the market. Office premises in Krasnogorsk in T.C. Contact: +7 967 201-45...

Своб. назнач. 47 м² за 70 000 руб./мес. - Под офис
 УСН - 17 873 руб. за м² в год
М Опалово - 13 минут пешком
 ЖК «Серебрянка»
 Московская область, Красногорск, мкр. Опалово, н. Опалово, бульвар Серебряный, 2
 Помещение свободного назначения, ЖК Серебрянка, эл. бизнес класса расположен на 2046 квартир. Высота потолков 3.50 метра, внутренние окна выходят на центральную дорогу на выезде в микрорайон. свободный вход на территорию. 10 минут пешком до станции МЦД Опалово.
 +7 962 309 40...
 В избранное
 Показать фото

Офис 13 м² за 15 500 руб./мес.
 УСН - 14 308 руб. за м² в год
М Красногорская - 6 минут на транспорте
 ТЦ «Звезд»
 Московская область, Красногорск, мкр. Черныш-2, м. Красногорская, улица Братские Пароикозники, 26
 Офис в ТЦ Звезд от собственника.
 +7 915 961 37...
 В избранное
 Показать фото

Офис 15 м² за 18 500 руб./мес.
 УСН - 14 800 руб. за м² в год
М Митино - 13 минут на транспорте
 ТЦ «Звезд»
 Московская область, Красногорск, мкр. Черныш-2, м. Митино, улица Братские Пароикозники, 26
 +7 917 535 45...
 В избранное
 Показать фото

Своб. назнач. 33 м² за 46 200 руб./мес. - Под офис
 УСН - 16 800 руб. за м² в год
М Митино - 14 минут на транспорте
 ТЦ «Парк Авеню»
 Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, м. Митино, Дачная улица, 11А
 Сдается помещение свободного назначения 33 кв.м. на 3 этаже в ТРЦ Парк Авеню Московская область, г. Красногорск ул. Дачная, д.11А. Помещение подходит под сетевой бизнес, офис, центр продаж, парикмахерскую, творческую мастерскую, студию, массажный кабинет...
 +7 985 450 73...
 В избранное
 Показать фото

Своб. назнач. 49,7 м² за 112 500 руб./мес. - Под офис
 УСН - 27 182 руб. за м² в год
М Митино - 15 минут пешком
 ЖК «Митино парк»
 Московская область, Красногорск, м. Митино, улица Видный, 5
 Сдается помещение свободного назначения (офис, алтотка, магазин, кафе, салон красоты, над. центр и т.д.) 49,7 кв. м. с отдельным входом. Сделан частовой ремонт. Помещение находится в ЖК Митино парк в проходном месте с выходом на улицу. Есть возможность повесить вывеску.
 +7 905 738 62...
 В избранное
 Показать фото

Своб. назнач. 90 м² за 170 000 руб./мес. - Под офис
 НДС не облагается - 22 667 руб. за м² в год
М Митино - 14 минут пешком
 ЖК «Митино парк»
 +7 905 738 62...
 В избранное
 Показать фото

The screenshot displays a web browser window with a real estate portal. The address bar shows a URL with a unique ID. The page contains several listings for office spaces, each with a photo, title, price, location, and contact information.

Listing 1:
 Фото: **Своб. назнач. 126,5 м² за 110 000 руб./мес. - Под офис**
 УОН - 10 425 руб. за м² в год
 М. Красногорская - 7 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, near Черново-2, м. Красногорская, Успенская улица, 22
 Помещение свободного назначения в спальной районе. Был центр детского развития, требуется косметический ремонт.
 +7 967 015 36... В избранное Пожаловаться

Listing 2:
 Фото: **Офис 12 м² за 12 000 руб./мес.**
 УОН - 12 000 руб. за м² в год
 М. Тушинская - 10 минут на транспорте
 ТЦ «Пас де Пашан»
 Московская область, Красногорск, near Губайлово-2, м. Тушинская, Дачная улица, 11А
 Арт. 29406525 Сдается офисное помещение (кабинет) по адресу: Московская область, город Красногорск, ул. Дачная 11А, 4 этаж, район ЕРЦ. На этом же этаже МРЦ, проходимость хорошая. Площадь помещения 12 кв.м. Есть интернет, мойка, точка. Вид общий с металлической...
 +7 965 242 74... В избранное Пожаловаться

Listing 3:
 Фото: **Своб. назнач. от 100 м² до 350 м² от 100 000 Р/мес.**
 Величина НДС 38100 руб. - от 12 000 Р за м² в год
 М. Красногорская - 8 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, near Черново, м. Красногорская, улица Бирова, 20А
 Платд. Красногорск, near Черново-1. Полная аренда помещения от собственника в отдельном стоящем здании. В здании 4 этажа, этаж БЦ. На этом же этаже МРЦ, проходимость хорошая. Предлагаем помещения на 3 этаже и выше! - Возможно увеличение площади на д...
 +7 965 242 74... В избранное Пожаловаться

Listing 4:
 Фото: **Своб. назнач. 122 м² за 89 000 руб./мес. - Под офис**
 НДС не облагается - 8 755 руб. за м² в год
 М. Павшино - 5 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, near Теплый бетон, м. Павшино, Лесная улица, 15
 Сдан в аренду уникальный лофт. Большой общий зал, кухня, кладовая, санузел. Звонкость (3 фасада, вода (горячая, холодная), канализация, вентиляция (приток и вытяжка), отток (в аэроу дома), отопление. Интернет, ТВ, телефон. Пожарная / охранная сигнализация. Урл...
 +7 905 124 68... В избранное Пожаловаться

Listing 5:
 Фото: **Офис 154,6 м² за 154 600 руб./мес.**
 УОН - 12 000 руб. за м² в год
 М. Красногорская - 7 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, near Губайлово-2, м. Красногорская, Дачная улица, 9
 Авторское предложение от собственника! Сдается нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 154,6 кв. м., с возможностью оформления юридического адреса. Объект расположен в центре г. Красногорска Московской области, на цокольном этаже с высоким...
 +7 918 654 92... В избранное Пожаловаться

Listing 6:
 Фото: **Офис 15 м² за 15 000 руб./мес.**
 УОН - 12 000 руб. за м² в год
 М. Красногорская - 8 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск, near Черново, м. Красногорская, улица Ленина, 55
 Без комиссии! Помещение под офис для нечастых встреч с клиентами. Возможно оборудование рабочего места. Минимальные и максимальные платежи платятся в г/квартал. Юридический адрес можно зарегистрировать... по московской регистрации по г...
 +7 965 242 74... В избранное Пожаловаться

The screenshot displays three office listings on a real estate website. Each listing includes a photo, a title, price per square meter, total price, location, and contact information.

- Listing 1:**
 - Title:** Офис 41 м² за 25 625 руб./мес.
 - Price:** Включая НДС 4271 руб. 7 500 руб. за м² в год
 - Location:** Митино - 20 минут поездом. Московская область, Красногорск, м. Митино. Коммунальная зона Красногорск-Митино пд., 20
 - Description:** Территория производственного комплекса на северо-западном направлении Московской области, в черте городского округа Красногорск в коммунальной зоне "Красногорск-Митино". Транспортная доступность. Пензенское шоссе, Петушковское шоссе, Митинская улица, м. Митино 20 м...
 - Contact:** +7 910 455 96...
- Listing 2:**
 - Title:** Офис 12 м² за 3 000 руб./мес.
 - Price:** НДС не облагается - 3 000 руб. за м² в год.
 - Location:** Митино - 15 минут на транспорте. ТЦ "Парк Лавины". Московская область, Красногорск, нед. Губайлово-2, м. Митино, Дачная ул. 11А
 - Description:** Арт. 35780998 Сдается полностью козырьчатый кабинет по адресу: город Красногорск, ул. Дачная 11А, ТЦ Парк Лавины А этаж. Кабинет оборудован мебелью, осветитель, ланчей и тд. Имеется интернет точка. Уютное, атмосферное помещение по косметологическим услугам.
 - Contact:** +7 965 243 74...
- Listing 3:**
 - Title:** Офис 24 м² за 1 000 руб./мес.
 - Price:** НДС не облагается - 500 руб. за м² в год
 - Location:** Красногорск. Московская область, Красногорск, нед. Черноево, улица Карбышева, 10к3
 - Description:** ОБЪЕКТ 30149 Сдам офисный помещение 24м2, 40м2, 16м2, расположенные в торговом центре, на втором этаже. Все офисы с отличным ремонтом, светлые, с окнами, готовы к въезду. Сила большая парковка на 50 авто. Высокая проходимость. Летом
 - Contact:** Показать телефон

Анализ ценообразующих факторов

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

8. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены объектов офисно-торгового назначения

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов офисно-торгового назначения соответствующего класса. Исходными данными для приведения этих факторов послужили мнения экспертов, и анализ статистической информации по предложениям к продаже офисно-торгового назначения, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Приведенные факторы могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11, г).

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Таблица 8. 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 площади к общей | 0,03 |

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость

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

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

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

Важная информация. Следует обратить внимание, что коэффициенты, характеризующие значимость фактора, не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

Следует учитывать, что данные коэффициенты значимости рассчитывались как усредненные по всей России мнения экспертов-оценщиков. Более точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут

быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

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

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

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

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

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

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

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

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

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

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования улучшений

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование,

которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту, который выбирается типичным инвестором на рынке.

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

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

Рассматриваемый объект недвижимости относится к административно-хозяйственному зданию .

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ЗДАНИЙ .

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в текущей редакции.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

При оценке справедливой стоимости нежилой недвижимости в рамках настоящего отчета применение затратного подхода представляется целесообразным. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел

возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки, ввиду того что нет данных о земельном участке, на котором располагается данные объекты оценки.

4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход(*salescomparisonapproach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости рассматриваемого объекта. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход(*incomeapproach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Цель данной оценки определить рыночную ставку аренды, поэтому применение доходного подхода используется метод рекапитализации рыночной стоимости помещения, т.е. использовать сравнительный подход для определения справедливой стоимости объекта недвижимости и доходный подход для расчета арендной ставки путем рекапитализации стоимости по коэффициенту капитализации.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года N 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применение методов доходного подхода к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.

Оценка административно-хозяйственного и торгово-бытового зданий

Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади, на 1 м³ объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ=СС+ПП+НДС,$$

где:

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

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

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

где:

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

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

$$ССС = S \cdot C_k,$$

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

C_k – скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2020 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2020 г. «Общественные здания»);

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

где: C_c – справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

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

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

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

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

где:

C_{CO} стоимость единицы объема, площади или др., определенной по Справочнику оценщика «Общественные здания», Москва, КО-ИНВЕСТ, 2020;

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

Расчет строительного объема¹⁰

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

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

K_{pe} – региональный коэффициент стоимости строительства (раздел 5.1. справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 2020.); объект оценки находится в Московской области в 10 км от МКАДа. Коэффициенты предназначены для Московской области. Оценщик счел возможным принять коэффициент равный 1.

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

K_{HDC} – коэффициент учета НДС-1.

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

$K_{01.01.2021/01.01.2020}$ индекс изменения цен (выпуск 115 справочника Ко-Инвест 2021.) = 10,585/10,405 = 1,017

¹⁰ <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$K_{2022/2021}$ индекс изменения цен (выпуск 118 справочника Ко-Инвест 2022.)=
 $1,1323/1,0066=1,125$

$K_{2022/2020}=1,125*1,017=1,144$

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

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

Таблица 7

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

Прибыль застройщика (девелопера)

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

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

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

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

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

t - текущее время осуществления проекта.

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

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

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

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

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

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

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗС - И + 3)$$

Где ПД – прибыль девелопера; руб.

ЗС – затраты на замещение; руб.

И – износ; руб.

3 – стоимость земельного участка; руб.

V – цена продажи объекта; руб.

4. Определяется относительная величина прибыли девелопера (в % от ЗС или от (ЗС-И+3));

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

Прибыль предпринимателя определялась по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №29, 2021 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.



СРД-29, ноябрь 2021 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) Внешний износ % | |
|-------|--|--|-----------------------------|---|----------------|
| | | | | Ноябрь 2020 г | Ноябрь 2021 г. |
| 16 | Московская область | | | | |
| | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорязанское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. Проектам | 1, 3 | 41 | 45 |
| | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорязанское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. Проектам | 1, 3 | 35 | 39 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1, 7 | 37 | 39 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. старой постройки | 7 | 31 | 34 |
| | 50-60 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 38 | 37 |
| | 60-70 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 31 | 33 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовое жилье | 4, «С» | 25-30 | 26-34 |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 3, 4, 6, «В» | 19 | 20 |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 16 | 17 |

10

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

$$K_{ПД} = 1,20$$

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

$$ДКИ = n_1 \times ССС (1)$$

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

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

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

крылец и отмосток.

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

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

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

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА,
http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html). 8

$$K_{кс}=1,12$$

Расчет затрат на замещение объекта

| Наименование показателей и поправок | Величина показателей и поправок |
|---|---------------------------------|
| Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест" | ruO3.03.000.0001 |
| Класс конструктивных систем | КС-1 |
| Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс) | 11 297 |
| Первая группа поправок, руб./куб. м. (DС) | |
| 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. | 11 297 |
| Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах | |
| <i>на различие в площади здания</i> | 1 |
| <i>на различие в климате</i> | 1 |
| <i>на сейсмичность</i> | 1 |
| <i>на величину проч. и непредвиденных затрат</i> | 1 |
| <i>на региональное различие в уровне цен</i> | 1 |
| <i>на зональное различие в уровне цен</i> | 1 |
| <i>на изменение цен после издания справочника</i> | 1,144 |
| <i>по учету налога на добавленную стоимость</i> | 1 |
| Итого по 2 гр. (К) | 1,144 |

| | |
|--|----------------------|
| Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) | 12923,768 |
| Объем Объекта оценки (S), куб. м | 2436,12 |
| Стоимость объекта оценки (BC), руб. | 31 483 849,70 |
| Косвенные издержки | 1,12 |
| Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб. | 35 261 911,66 |
| Прибыль предпринимателя, % | 20% |
| Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС | 42 314 294,00 |

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 строений¹¹:

Таблица 9

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

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

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

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

Таблица 10

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

Расчет функционального износа

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

¹¹ Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

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

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

Расчет внешнего износа

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

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

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

Внешний износ равен 0

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

Накопленный износ составляет:20,56%

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

Определение затрат на замещение

Таблица 11

| Наименование | Значение, руб. |
|---|----------------------|
| Полная стоимость замещения (без НДС), руб. | 42 314 294,00 |
| Износ | 20,56% |
| Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)*(1-Износ)) | 33 614 475,15 |
| 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. | 33 614 475,15 |

Источник информации: расчет Оценщика

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

Таблица 12

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

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

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

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

$$ССС = S \cdot C_k,$$

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

C_k - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2020 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2020 г. «Общественные здания»);

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

где: C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

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

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

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

6. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

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

где:

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

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

*Расчет строительного объема*¹²

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

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

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

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

$K_{НДС}$ – коэффициент учета НДС-1.

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

$K_{01.01.2021/01.01.2020}$ индекс изменения цен (выпуск 115 справочника Ко-Инвест 2021.) = $10,585/10,405 = 1,017$

$K_{2022/2021}$ индекс изменения цен (выпуск 118 справочника Ко-Инвест 2022.) = $1,1323/1,0066 = 1,125$

$$K_{2022/2020} = 1,125 * 1,017 = 1,144$$

K_{kc} – коэффициент различия конструктивных элементов. 1

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

Таблица 13

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

Прибыль застройщика (девелопера)

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

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

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

Прибыль девелопера отражает затраты на управление проекта в целом, привлечения 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

¹² <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

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);

Дк; До - ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t - текущее время осуществления проекта.

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

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

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

Для определения среднерыночной нормы прибыли девелопера можно провести в соответствии со следующей 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 №29, 2021 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.



СРД-29, ноябрь 2021 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) Внешний износ % | |
|-------|--|------------------|-----------------------------|---|----------------|
| | | | | Ноябрь 2020 г | Ноябрь 2021 г. |
| 16 | Московская область | | | | |
| | 10-30 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 44 | 47 |
| | 30-60 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 39 | 43 |
| | 70-90 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 24 | 25 |

Принимаем значение по классу: магазины и сходные типы объектов недвижимости для объектов в 10-20 км от МКАД. Прибыль предпринимателя равняется: 47%

$$K_{ПД} = 1,47$$

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и

т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства.

$$ДКИ = n_1 \times ССС (2)$$

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

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

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

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

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

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

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА,
http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html). 14

Ккс=1,12

Расчет затрат на замещение объекта

Таблица 15

| Наименование показателей и поправок | Величина показателей и поправок |
|---|---------------------------------|
| Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест" | ruO3.11.000.0033 |
| Класс конструктивных систем | КС-4 |
| Справочный показатель стоимости, руб./куб. м. (Сс) | 10 427 |
| Первая группа поправок, руб./куб. м. (ДС) | |
| 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 |

| | |
|--|----------------------|
| <i>полов</i> | 0 |
| <i>отделки</i> | 0 |
| <i>прочие отличия</i> | 0 |
| на отличия в решениях инженерных систем | |
| <i>инженерное оборудование</i> | 0 |
| Итого по 1 гр. | 10 427 |
| Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах | |
| <i>на различие в площади здания</i> | 1 |
| <i>на различие в климате</i> | 1 |
| <i>на сейсмичность</i> | 1 |
| <i>на величину проч. и непредвиденных затрат</i> | 1 |
| <i>на региональное различие в уровне цен</i> | 1 |
| <i>на зональное различие в уровне цен</i> | 1 |
| <i>на изменение цен после издания справочника</i> | 1,144 |
| <i>по учету налога на добавленную стоимость</i> | 1 |
| Итого по 2 гр. (К) | 1,144 |
| Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) | 11928,488 |
| Объем Объекта оценки (S), куб. м | 2576,45 |
| Стоимость объекта оценки (BC), руб. | 30 733 152,91 |
| Косвенные издержки | 1,12 |
| Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб. | 34 421 131,26 |
| Прибыль предпринимателя, % | 47% |
| Полная стоимость замещения, руб., без учета НДС | 50 599 062,95 |

Источник: расчет Оценщика

Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

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

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

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

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

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

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

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

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

Ифиз – физический износ, %;

Ифункц – функциональный износ, %;

Ивнеш – внешний износ, %.

Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

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

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

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

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

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

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений¹³:

Таблица 16

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

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

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

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

Таблица 17

| Наименование Конструктивного элемента | Признаки износа | Износ конструктивного элемента, % |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Фундаменты | Не Значительные повреждения | 25 |

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

| | | |
|------------------------------|-----------------------------|-------|
| Стены, перегородки и колонны | Не Значительные повреждения | 25 |
| Перекрытия и покрытия | Не Значительные повреждения | 25 |
| Кровля | Не Значительные повреждения | 30 |
| Полы | Не Значительные повреждения | 25 |
| Проемы | Не Значительные повреждения | 30 |
| Отделочные работы | Не Значительные повреждения | 20 |
| Электроосвещение | Не Значительные повреждения | 15 |
| Прочие работы | Не Значительные повреждения | 20 |
| Средний износ по зданию | | 23,89 |

Расчет функционального износа

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

Функциональный износ может быть устранимым и 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 18

| Наименование | Значение, руб. |
|--|----------------|
| Полная стоимость замещения (без НДС), руб. | 50 599 062,95 |
| Износ | 23,89% |
| Стоимость здания с учетом износа (без НДС), руб.(Полная стоимость замещения(без НДС)* (1-Износ)) | 38 510 946,81 |
| Справедливая стоимость Торгово – бытовое здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 511,2 | 38 510 946,81 |

| | |
|--|--|
| кв.м, инв. № 090:029-15958, лит. 2Б, 2Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:161863, с учетом износа (без НДС), руб. | |
|--|--|

Источник информации: расчет Оценщика

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ЗДАНИЙ

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 кв.м. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв.м.

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. –

752с

Таблица 19 Расчет справедливой стоимости Административно – хозяйственного здания оценки сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|--|---|---|---|---|
| | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Источник | | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/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 | 17 000 000 |
| <i>Общая площадь здания, м²</i> | 676,7 | 2 208 | 307 | 230 |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м. | | 76 087 | 81 434 | 73 914 |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м. | | 63 405,83 | 67 861,67 | 61 595,00 |
| Доля улучшений в ЕОН | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| <i>Стоимость за единицу площади улучшений</i> | | 51 358,73 | 54 967,95 | 49 891,95 |
| <i>Передаваемые права на здание</i> | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 51 358,73 | 54 967,95 | 49 891,95 |
| <i>Условия продажи</i> | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 51 358,73 | 54 967,95 | 49 891,95 |
| <i>Снижение стоимости в процессе торгов</i> | Торг | Торг | Торг | Торг |
| Корректировка | % | -10% | -10% | -10% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 46 222,85 | 49 471,16 | 44 902,76 |
| <i>Дата продажи/дата выставления на торги</i> | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 46 222,85 | 49 471,16 | 44 902,76 |
| <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 | % | -9% | -17% | -9% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 42 062,80 | 41 061,06 | 40 861,51 |
| <i>Физические характеристики:</i> | | | | |
| <i>Тип объекта</i> | здание | здание | помещение | помещение |
| Корректировка | | 0% | 11,11% | 11,11% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 42 062,80 | 45 622,94 | 45 401,22 |
| <i>Класс здания</i> | В | В | В | В |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 42 062,80 | 45 622,94 | 45 401,22 |
| <i>Общая площадь здания, м²</i> | 676,7 | 2 208 | 307 | 230 |
| Корректировка | | 18,15% | -10,55% | -14,11% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 49 697,19 | 40 809,72 | 38 995,11 |
| <i>Состояние объекта</i> | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 49 697,19 | 40 809,72 | 38 995,11 |
| <i>Коммуникации</i> | Есть | Есть | есть | есть |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 49 697,19 | 40 809,72 | 38 995,11 |
| <i>Наличие систем безопасности</i> | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 49 697,19 | 40 809,72 | 38 995,11 |
| <i>Подъездные пути</i> | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 49 697,19 | 40 809,72 | 38 995,11 |
| 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. | | 43 669,59 | | |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | 29 551 214,10 | | |

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-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 123).

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

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0,83 | 0,79 | 0,86 |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 0,79 | 0,76 | 0,83 |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 0,81 | 0,77 | 0,85 |
| 4. Объекты свободного назначения | 0,81 | 0,78 | 0,84 |

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

| № п.п. | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|-----------------------------|---|--|
| Офисная недвижимость | | |
| 1 | Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 2 | Офисные объекты класса С и ниже | <p>Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.</p> <p>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.</p> |

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

| № п.п. | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|
| | | <p>для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект</p> |
| Объекты свободного назначения | | |
| 5 | Объекты свободного назначения | <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 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 – декабрь 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 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 Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9.6% | 9.1% | 10.2% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 6.9% | 8.1% |
| 4. Стрит-ритейл | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 5. Объекты свободного назначения | 10.0% | 9.5% | 10.5% |

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 по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 54. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

| цены | Аналог | | | | | | |
|---------------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI | |
| объект оценки | I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.61 | 1.37 |
| | II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.43 | 1.21 |
| | III | 0.81 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| | IV | 0.74 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| | V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.85 |
| | VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

| 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 |

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

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.90 | 0.89 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.93 | 0.92 | 0.94 |

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

Класс здания

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

Общая площадь

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

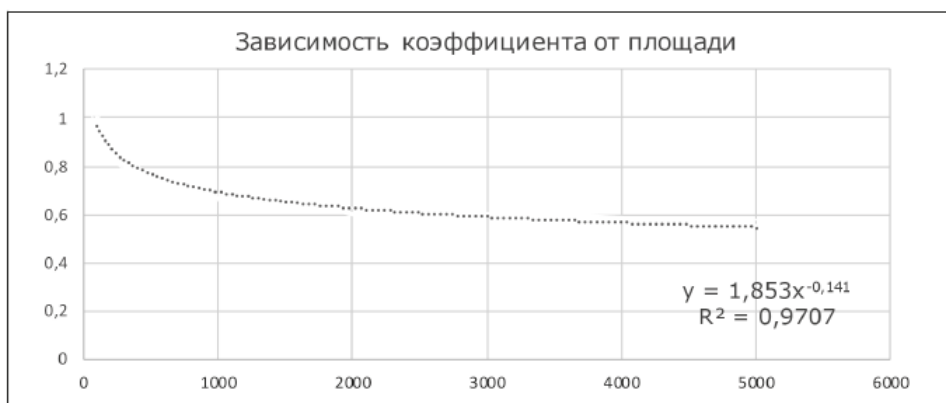
Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 5-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-5000 | 5000> |
| | <100 | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,36 | 1,49 | 1,62 | 1,77 |
| | 100-300 | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,33 | 1,45 | 1,58 |
| | 300-500 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,44 |
| | 500-1000 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,31 |
| | 1000-2000 | 0,67 | 0,75 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,19 |
| | 2000-5000 | 0,62 | 0,69 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 |
| | 5000> | 0,56 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | 1,00 |



| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|-------------|-------------|----------|
| Общая площадь, кв.м. | 676,7 | 2 208 | 307 | 230 |
| $Y=1,853x^{-0,141}$ | | | | |
| Коэффициент | 0,739247 | 0,625707774 | 0,826397336 | 0,86074 |
| Корректировка, % | | 18,15% | -10,55% | -14,11% |

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.

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

Расчет весов (w_i) проведен по формуле:

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

Таблица 20 Расчет справедливой стоимости Торгово – бытового здания оценки сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|--|---|---|---|---|
| | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Источник | | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252775130/ | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/275873353/ | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/255952456/ |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС | | | | |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС | | 178 000 000 | 88 500 000 | 27 000 000 |
| <i>Общая площадь здания, м²</i> | 511,2 | 1 498 | 744 | 201,6 |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м. | | 118 826 | 118 952 | 133 929 |
| Доля улучшений в ЕОН | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| <i>Стоимость за единицу площади улучшений</i> | | 96 249,06 | 96 351,12 | 108 482,49 |
| <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 | 96 351,12 | 108 482,49 |
| <i>Условия продажи</i> | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 96 249,06 | 96 351,12 | 108 482,49 |
| <i>Снижение стоимости в процессе торгов</i> | Торг | Торг | Торг | Торг |
| Корректировка | % | -10% | -10% | -10% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 86 624,15 | 86 716,01 | 97 634,24 |
| <i>Дата продажи/дата выставления на торги</i> | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 86 624,15 | 86 716,01 | 97 634,24 |
| <i>Местоположение</i> | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.2 | Московская область, Красногорск, улица Ленина, 55 | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Карбышева, 19А | Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 9 |
| <i>Нахождение в пределах города</i> | IV | III | III | III |
| Корректировка | % | -9 | -9 | -9 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 78 827,98 | 78 911,57 | 88 847,16 |

| <i>Физические характеристики:</i> | | | | |
|--|-----------|----------------------|-----------|-----------|
| <i>Тип объекта</i> | здание | здание | помещение | помещение |
| Корректировка | | 0% | 11,11% | 11,11% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 78 827,98 | 87 678,64 | 98 718,08 |
| <i>Класс здания</i> | В | В | В | В |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 78 827,98 | 87 678,64 | 98 718,08 |
| <i>Общая площадь здания, м²</i> | 511,2 | 1 498 | 744 | 201,6 |
| Корректировка | | 16,37% | 5,43% | -12,30% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 91 732,12 | 92 439,59 | 86 575,76 |
| <i>Состояние объекта</i> | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 91 732,12 | 92 439,59 | 86 575,76 |
| <i>Коммуникации</i> | Есть | Есть | есть | есть |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 91 732,12 | 92 439,59 | 86 575,76 |
| <i>Наличие систем безопасности</i> | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 91 732,12 | 92 439,59 | 86 575,76 |
| <i>Подъездные пути</i> | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 91 732,12 | 92 439,59 | 86 575,76 |
| 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. | | 90 363,14 | | |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | 46 193 637,11 | | |

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-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 123).

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

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0,83 | 0,79 | 0,86 |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 0,79 | 0,76 | 0,83 |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 0,81 | 0,77 | 0,85 |
| 4. Объекты свободного назначения | 0,81 | 0,78 | 0,84 |

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

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

Обоснование вносимых поправок. Обоснование вносимых поправок приведено ниже.

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

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

Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%. Дата предложения Дата оценки объекта недвижимости – декабрь 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в декабре 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 Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9.6% | 9.1% | 10.2% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 6.9% | 8.1% |
| 4. Стрит-ритейл | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 5. Объекты свободного назначения | 10.0% | 9.5% | 10.5% |

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 по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где.

| 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 |

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 54. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

| цены | Аналог | | | | | |
|-------------------|--------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.61 | 1.37 |
| объект оценки II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.43 | 1.21 |
| объект оценки III | 0.81 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| объект оценки IV | 0.74 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| объект оценки V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.85 |
| объект оценки VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Нахождение в пределах города | IV | III | III | III |
| Коэффициент | 1 | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Корректировка,% | | -9 | -9 | -9 |

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 «офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.90 | 0.89 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.93 | 0.92 | 0.94 |

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

Класс здания

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

Общая площадь

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

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

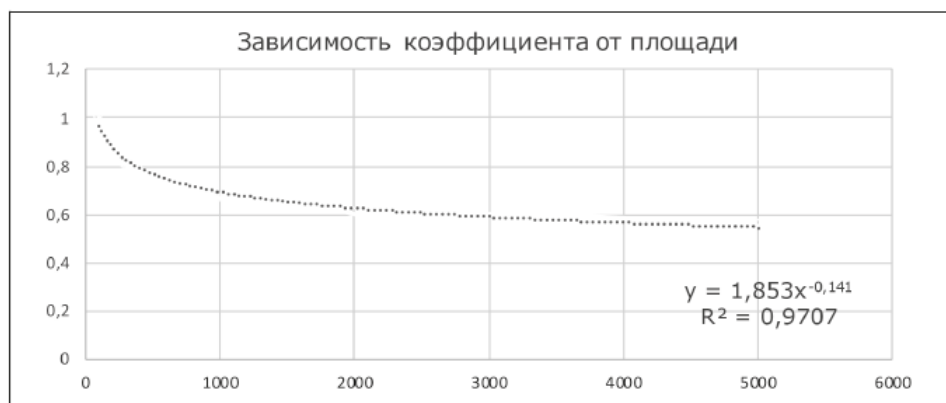
Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 5-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-5000 | 5000> |
| | <100 | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,36 | 1,49 | 1,62 | 1,77 |
| | 100-300 | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,33 | 1,45 | 1,58 |
| | 300-500 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,44 |
| | 500-1000 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,31 |
| | 1000-2000 | 0,67 | 0,75 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,19 |
| | 2000-5000 | 0,62 | 0,69 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 |
| | 5000> | 0,56 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | 1,00 |



| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|-------------|-------------|----------|
| Общая площадь, кв.м. | 511,2 | 1 498 | 744 | 201,6 |
| $Y=1,853x^{-0,141}$ | | | | |
| Коэффициент | 0,769067 | 0,660888589 | 0,729430024 | 0,876884 |
| Корректировка, % | | 16,37% | 5,43% | -12,30% |

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 ; $\sum_{i=1}^n BK_i$

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

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

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 21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 22

| Структура и значения операционных расходов | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Операционные расходы | Класс «А», руб./кв.м/год | Класс «В», руб./кв.м/год | Структура затрат, % |
| Расходы по уборке | 330-360 | 285-295 | 12% |
| Ремонт и обслуживание | 450-480 | 400-430 | 17% |
| Расходы на охрану | 290-320 | 245-275 | 11% |
| Административные расходы | 260-290 | 165-195 | 7% |
| Вознаграждение УК | 345-375 | 230-260 | 10% |
| Налоги | 1000-1300 | 550-580 | 24% v |
| Страхование | 130-160 | 55-85 | 2% |
| Коммунальные расходы | 400-430 | 400-430 | 17% |
| Итого | 3300-3700 | 2300-2600 | 100% |

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Таблица 23

| Элементы сравнения | Единицы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|-----------------------|---|---|---|---|
| <i>Источник информации</i> | | | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/278858968/ | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/279763313/ | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257526936/ |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС | | | 10 800 | | |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС | | | 9 000 | 10 770 | 9 143 |
| 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> | | 9 000 | 10 770 | 9 143 |
| <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> | | 9 000 | 10 770 | 9 143 |
| 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> | | 9 000 | 10 770 | 9 143 |
| <i>2.2 Коммунальные платежи и</i> | | В арендную | В арендную ставку не | В арендную ставку не | В арендную ставку не |

| | | | | | |
|--|------------------------|--|---|--|---|
| операционные расходы | | ставку не включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы | включены коммунальные платежи , а эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены | включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы | включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены |
| Корректировка, руб./кв.м. | % | | -12% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | <i>руб./кв. м/год</i> | | 7 920,00 | 10 770,00 | 9 143,00 |
| <u>3. Особые условия</u> | | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 7 920,00 | 10 770,00 | 9 143,00 |
| <u>4.Условия рынка</u> | | | | | |
| <i>4.1. Изменение цен во времени</i> | | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./ кв. м/год</i> | | 7 920,00 | 10 770,00 | 9 143,00 |
| <i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i> | | | предусматривается уторгование | предусматривается уторгование | предусматривается уторгование |
| Корректировка | % | | -10,3% | -10,3% | -10,3% |
| <i>Скорректированная ставка на условия сделки</i> | <i>руб./ кв. м/год</i> | | 7 104,24 | 9 660,69 | 8 201,27 |
| <u>5. Местоположение</u> | | | | | |
| <i>5.1. Местоположение объекта</i> | | Московская область, г. Красногорск, | Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., | Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 20к4 | Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. |

| | | | | | |
|---|------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | | мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 | 1а | | Школьная, 6 |
| <i>Нахождение в пределах города</i> | | IV | III | III | III |
| Корректировка | % | | -8% | -8% | -8% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 6 535,90 | 8 887,83 | 7 545,17 |
| 6. Физические характеристики | | | | | |
| <i>6.1. Тип объекта</i> | | здание | встроенные помещения -1 этаж | встроенные помещения 1 этаж | встроенные помещения -1 этаж |
| Корректировка | % | | +7,53% | +7,53% | +7,53% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 7 028,05 | 9 557,09 | 8 113,32 |
| <i>6.2. Этаж расположения</i> | | 1 | ц | 1 | ц |
| Корректировка | % | | 26,58% | 0% | 26,58% |
| Скорректированная стоимость на этаж | | | 8 896,11 | 9 557,09 | 10 269,84 |
| <i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i> | | 676,7 | 1 320 | 117 | 105 |
| Корректировка | % | | 9,15% | -20,54% | -21,66% |
| Скорректированная стоимость на общую площадь | | | 9 710,11 | 7 594,06 | 8 045,39 |
| <i>5.4. Состояния отделки</i> | | отделка в хорошем состоянии | отделка в хорошем состоянии | отделка в хорошем состоянии | отделка в хорошем состоянии |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | -0% |
| Скорректированная стоимость на Состояние отделки | руб./кв. м | | 9 710,11 | 7 594,06 | 8 045,39 |
| 7. Экономические характеристики | | | | | |
| <i>7.1. Функциональное назначение</i> | | офисное | офисное | офисное | офисное |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| 8. Сервис и дополнительные характеристики | | | | | |
| <i>8.1. Наличие парковки</i> | | есть | есть | есть | есть |

| | | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------|-------------|-------------|
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <u>Выводы:</u> | | | | | |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 9 710,11 | 7 594,06 | 8 045,39 |
| Количество корректировок | | | 6 | 4 | 5 |
| 1/ n | | | 0,166667 | 0,25 | 0,2 |
| Сумма (1/ n) | | | 0,616667 | | |
| Весовые коэффициенты | | | 0,27027 | 0,405405405 | 0,324324324 |
| <i>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 8 312,34 | | |

Источник: Расчет оценщика

Обоснование внесенных корректировок

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

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

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в декабре 2022 г. Дата оценки – 09.12.2022 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендаторов . под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022, табл.6 стр. 51

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендатора (по состоянию на 2021).

7.1. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|--------------|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,7% | 5,0% | 6,4% |
| Водоснабжение и канализация | 2,9% | 2,3% | 3,4% |
| Отопление | 5,3% | 4,6% | 6,1% |
| Итого коммунальные платежи | 13,9% | 11,9% | 15,9% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,2% | 2,7% | 3,6% |
| Интернет и средства связи | 2,6% | 2,2% | 3,0% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,9% | 2,7% | 3,2% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,3% | 2,7% | 4,0% |
| Итого эксплуатационные платежи | 12,0% | 10,3% | 13,8% |
| Итого типовые расходы арендатора | 25,9% | 22,2% | 29,7% |

Определение состава арендной ставки показано на прин-скринах аналогов со страниц интернета (так же путем прозвона была подтверждена данная информация см. приложение)

ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

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

сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

| Арендные ставки объектов | | | |
|---|-------|------|-------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8.5% | 7.9% | 9.1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 4. Стрит-ритейл | 8.0% | 7.5% | 8.5% |
| 5. Объекты свободного назначения | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10.3% | 9.4% | 11.1% |

Корректировка на уторгование арендной ставки для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса составляет от 9,4 до 11,1 %.Принимаем среднее значение 10,3%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.55 где.

Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

| арендные ставки | аналог | | | | | |
|-----------------|--------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI |
| I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.62 | 1.37 |
| II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.44 | 1.21 |
| III | 0.80 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| IV | 0.74 | 0.83 | 0.92 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.84 |
| VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Нахождение в пределах города | IV | III | III | III |
| Коэффициент | 1 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| Корректировка,% | | -8 | -8 | -8 |

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.

Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.332, табл.285

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах приведены в табл. 1., где:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,97 | 0,96 | 0,98 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,79 | 0,75 | 0,82 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,75 | 0,73 | 0,77 |

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 24 Корректировка на этаж расположения

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 676,7 | 1 320 | 117 | 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 | 1 320 | 0 | 105 |
| Площадь помещений на 1 этаже, кв. м | 676,7 | 0 | 117 | 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 | 100% | 0 | 100% |
| Доля помещений на 1 этаже | 100% | 0 | 100% | 0 |
| Доля помещений на 2 этаже и выше | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости | 0,75 | | | |

| | | | | |
|---|------|--------|----|--------|
| площадей на 1 этаже над помещениями в подвале | | | | |
| Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем | 0,79 | | | |
| Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше | 0,97 | | | |
| Мультипликатор для помещения на 1 этаже | 1 | | | |
| Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки | 1 | 0,79 | 1 | 0,79 |
| Поправка | | 26,58% | 0% | 26,58% |

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.90 | 0.89 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.93 | 0.92 | 0.94 |

*Корректировка составит: $(1/0,93-1)*100\%=7,53\%$*

Класс здания

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

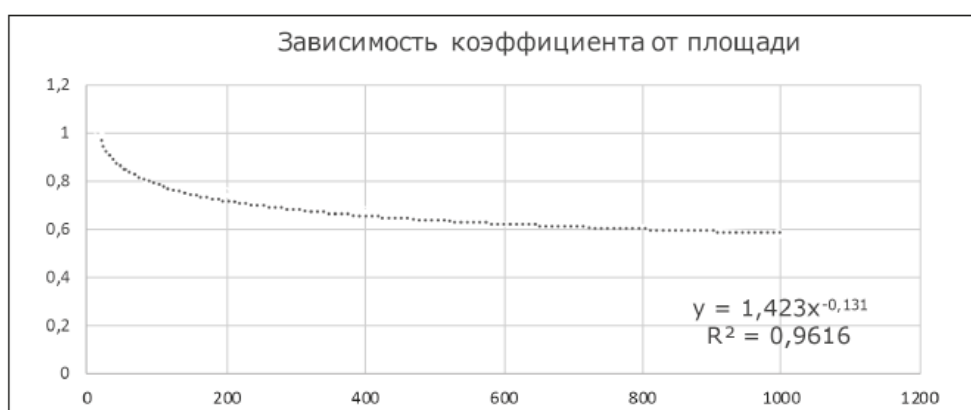
Общая площадь

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

Поправка на площадь определялась на основании данных СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 5-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового свободного и смешанного назначения где

б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---------------|-------------------|-----------------|-------|--------|---------|---------|----------|-------|
| | | <20 | 20-50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000> |
| | <20 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,36 | 1,49 | 1,63 | 1,77 |
| | 20-50 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,34 | 1,46 | 1,60 |
| | 50-100 | 0,81 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,44 |
| | 100-300 | 0,74 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,31 |
| | 300-500 | 0,67 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,19 |
| | 500-1000 | 0,62 | 0,68 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 |
| | 1000> | 0,56 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | 1,00 |



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|-------------|-------------|----------|
| Общая площадь, кв.м. | 676,7 | 1 320 | 117 | 105 |
| $Y=1,423x^{-0,131}$ | | | | |
| Коэффициент | 0,606059 | 0,555266234 | 0,762718186 | 0,773607 |
| Корректировка, % | | 9,15% | -20,54% | -21,66% |

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 ; $\sqrt{\sum_{i=1}^n BK_i}$
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

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

Расчет весов (W_i) проведен по формуле:

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

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

8 312,34 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов

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

Таблица 25

| Элементы сравнения | Единицы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|-----------------------|---|---|---|---|
| <i>Источник информации</i> | | | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/280659181/ | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/260809089/ | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/273065223/ |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС | | | | | 20 308 |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС | | | 15 530 | 15 850 | 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> | | 15 530 | 15 850 | 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> | | 15 530 | 15 850 | 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> | | 15 530 | 15 850 | 16 923,33 |
| <i>2.2 Коммунальные платежи и</i> | | В арендную | В арендную ставку не | В арендную ставку не | В арендную ставку не |

| | | | | | |
|--|------------------------|--|---|--|---|
| операционные расходы | | ставку не включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы | включены коммунальные платежи , а эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены | включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы | включены коммунальные платежи , эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены |
| Корректировка, руб./кв.м. | % | | -13,6% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | <i>руб./кв. м/год</i> | | 13 417,92 | 15 850,00 | 16 923,33 |
| <u>3. Особые условия</u> | | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 13 417,92 | 15 850,00 | 16 923,33 |
| <u>4.Условия рынка</u> | | | | | |
| <i>4.1. Изменение цен во времени</i> | | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 | декабрь 2022 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./ кв. м/год</i> | | 13 417,92 | 15 850,00 | 16 923,33 |
| <i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i> | | | предусматривается уторгование | предусматривается уторгование | предусматривается уторгование |
| Корректировка | % | | -10,3% | -10,3% | -10,3% |
| <i>Скорректированная ставка на условия сделки</i> | <i>руб./ кв. м/год</i> | | 12 035,87 | 14 217,45 | 15 180,23 |
| <u>5. Местоположение</u> | | | | | |
| <i>5.1. Местоположение объекта</i> | | Московская область, г. Красногорск, | Московская область, Красногорск, мкр. | Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, | Московская область, Красногорск, мкр. |

| | | | | | |
|--|------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д.1 | Чернево-2, Успенская ул., 26 | Чернево-1 микрорайон | Павшинская пойма, ул. Спасская, 1к1 |
| <i>Нахождение в пределах города</i> | | IV | III | III | II |
| Корректировка | % | | -8 | -8 | -17 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 11 073,00 | 13 080,05 | 12 599,59 |
| <u>6. Физические характеристики</u> | | | | | |
| <i>6.1. Тип объекта</i> | | здание | встроенные помещения 1 этаж | здание | встроенные помещения 1 этаж |
| Корректировка | % | | 7,53% | 0% | 7,53% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 11 906,80 | 13 080,05 | 13 548,34 |
| <i>6.2. Этаж расположения</i> | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 11 906,80 | 13 080,05 | 13 548,34 |
| <i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i> | | 511,2 | 85 | 53 | 130 |
| Корректировка | % | | -20,95% | -25,69% | -16,42% |
| <i>Скорректированная стоимость на общую площадь</i> | | | 9 412,33 | 9 719,79 | 11 323,70 |
| <i>5.4. Состояния отделки</i> | | стандарт | стандарт | Требуется косметического ремонта | стандарт |
| Корректировка | % | | 0% | +12% | -0% |
| <i>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</i> | руб./кв. м | | 9 412,33 | 10 886,16 | 11 323,70 |
| <u>7. Экономические характеристики</u> | | | | | |
| <i>7.1. Функциональное назначение</i> | | торговое | торговое | торговое | торговое |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <u>8. Сервис и дополнительные характеристики</u> | | | | | |
| <i>8.1. Наличие парковки</i> | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |

| <u>Выводы:</u> | | | |
|---|-----------------------|------------------|------------------|
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 412,33 | 10 886,16 |
| Количество корректировок | | 5 | 4 |
| 1/ n | | 0,2 | 0,25 |
| Сумма (1/ n) | | 0,7 | |
| Весовые коэффициенты | | 0,285714 | 0,357142857 |
| Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС¹⁴ | руб./кв. м/год | 10 621,33 | |

Источник: Расчет оценщика

Обоснование внесенных корректировок

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

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

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в декабре 2022 г. Дата оценки – 09.12.2022 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендаторов . под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022, табл.15 стр. 64

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

7.2. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости

Таблица 15. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|--------------|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 6,4% | 5,7% | 7,2% |
| Водоснабжение и канализация | 3,1% | 2,5% | 3,6% |
| Отопление | 6,1% | 5,1% | 7,0% |
| Итого коммунальные платежи | 15,6% | 13,3% | 17,8% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,7% | 3,2% | 4,2% |
| Интернет и средства связи | 2,5% | 2,1% | 2,8% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,8% | 3,2% | 4,5% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,6% | 2,9% | 4,2% |
| Итого эксплуатационные платежи | 13,6% | 11,4% | 15,7% |
| Итого типовые расходы арендатора | 29,2% | 24,7% | 33,5% |

Определение состава арендной ставки показано на прин-скринах аналогов со страниц интернета (так же путем прозвона была подтверждена данная информация см. приложение)

ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.412, табл.449 где.

| Арендные ставки объектов | | | |
|---|-------|------|-------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8.5% | 7.9% | 9.1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 4. Стрит-ритейл | 8.0% | 7.5% | 8.5% |
| 5. Объекты свободного назначения | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10.3% | 9.4% | 11.1% |

Корректировка на уторгование арендной ставки для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса составляет от 9,4 до 11,1 %.Принимаем среднее значение 10,3%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Поправка на местоположение определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.55 где.

Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

| арендные ставки | аналог | | | | | |
|-----------------|--------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI |
| I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.62 | 1.37 |
| II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.44 | 1.21 |
| III | 0.80 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| IV | 0.74 | 0.83 | 0.92 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.84 |
| VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Нахождение в пределах города | IV | III | III | II |
| Коэффициент | 1 | 0,92 | 0,92 | 0,83 |
| Корректировка,% | | -8 | -8 | -17 |

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.

Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.332, табл.285

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

оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах приведены в табл. 1., где:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,97 | 0,96 | 0,98 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,79 | 0,75 | 0,82 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,75 | 0,73 | 0,77 |

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

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

где: K – коэффициент расположения в здании;

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

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

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

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

Таблица 26 Корректировка на этаж расположения

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 511,2 | 85 | 53 | 130 |
| Расположение в здании | 1 | 1 | 1 | 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 | 85 | 53 | 130 |
| 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 | 0 |
| Доля помещений на 1 этаже | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Доля помещений на 2 этаже и выше | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями в подвале | | 0,75 | | |
| Мультипликатор, показывающий | | 0,79 | | |

| | | | | |
|---|------|----|----|----|
| превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над цоколем | | | | |
| Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости площадей на 1 этаже над помещениями на втором этаже и выше | 0,97 | | | |
| Мультипликатор для помещения на 1 этаже | 1 | | | |
| Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Поправка | | 0% | 0% | 0% |

Тип объекта

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

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.141, табл.54 где

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.90 | 0.89 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.93 | 0.92 | 0.94 |

Корректировка составит: $(1/0,93-1)*100\%=7,53\%$

Класс здания

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

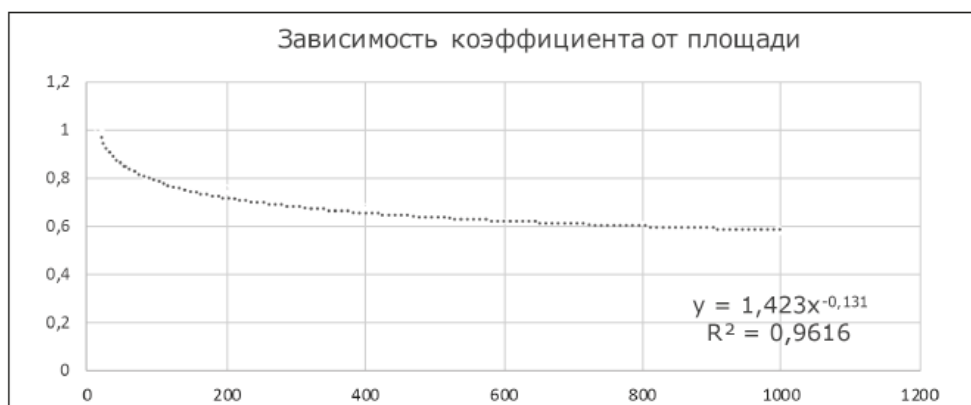
Общая площадь

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

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

(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 5-е ИЗДАНИЕ стр.56 офисно-торгового
свободного и смешанного назначения где
б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---------------|-------------------|-----------------|-------|--------|---------|---------|----------|-------|
| | | <20 | 20-50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000> |
| | <20 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,36 | 1,49 | 1,63 | 1,77 |
| | 20-50 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,34 | 1,46 | 1,60 |
| | 50-100 | 0,81 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,44 |
| | 100-300 | 0,74 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,31 |
| | 300-500 | 0,67 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,19 |
| | 500-1000 | 0,62 | 0,68 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 |
| | 1000> | 0,56 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | 1,00 |



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|------------|------------|----------|
| Общая площадь, кв.м. | 511,2 | 85 | 53 | 130 |
| $Y=1,423x^{-0,131}$ | | | | |
| Коэффициент | 0,62874 | 0,79532122 | 0,84608951 | 0,752263 |
| Корректировка, % | | -20,95% | -25,69% | -16,42% |

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.

Корректировка производилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2021 офисно –торговая недвижимость и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, (обновлено февраль 2022 г.)стр.384, табл.409 где:

Матрица коэффициентов

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта | требует капитального ремонта (без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1.00 | 1.19 | 1.33 | 1.50 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0.84 | 1.00 | 1.12 | 1.26 |
| | требует косметического ремонта | 0.75 | 0.90 | 1.00 | 1.13 |
| | требует капитального ремонта (без отделки) | 0.67 | 0.79 | 0.89 | 1.00 |

Таблица 27. Корректировка технического состояния отделки

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---------------|----------|--------------------------------|----------|
| Техническое состояние отделки помещения | стандарт | стандарт | Требует косметического ремонта | стандарт |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1,12 | 1 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка равняется: $(Ca/C_{00}-1)*100\%$ | | | | |

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

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

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

10 621,33 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов

РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

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

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

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

Источник информации: На основании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 35, стр. 71).

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|----------------------------------|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Офисные объекты | 11,0% | 9,9% | 12,1% |
| 2. Торговые объекты | 11,0% | 9,6% | 12,4% |
| 3. Объекты свободного назначения | 11,0% | 9,6% | 12,4% |

Ожидаемая текущая доходность для офисных помещений составит 9,9-12,10%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11%.

Ожидаемая текущая доходность для торговых помещений составит 9,6-12,40%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11 %.

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=13tsn9soca

Принимаем среднее по двум справочникам.

Для помещений офисного значения равняется: $(10,50\% + 11\%) / 2 = 10,75\%$

Для торговых помещений значение ставки капитализации равно: $(10,60\% + 11\%) / 2 = 10,8\%$

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

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Потенциальный валовой доход

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

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

Эффективный валовой доход

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | |
|--|----------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*) | 10,0% | 9,1% 10,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 12,5% | 11,4% 13,6% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,5% | 9,6% 11,4% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,0% | 9,3% 10,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,8% 13,2% |

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

Чистый операционный доход

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 28 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

| Показатель | Значение для Административно – хозяйственного здания | Значение Торгово – бытового здания |
|--|--|--|
| Арендная ставка за 1 кв.м. в год, руб., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | 8 312,34 | 10 621,33 |
| Площадь помещений, кв.м. | 676,7 | 511,2 |
| Потенциальный валовой доход, руб. | 5 624 960,48 | 5 429 623,90 |
| Недозагрузка, % | 12,50% | 12,50% |
| Потери от недозагрузки, руб. | 703 120,06 | 678 702,99 |
| Недосбор платежей, % | 0 | 0 |
| Потери от недосбора платежей, руб. | 0 | 0 |
| Действительный валовой доход, руб. | 4 921 840,42 | 4 750 920,91 |
| Операционные расходы, % | 0 | 0 |
| Операционные расходы, руб. | 0 | 0 |
| Чистый операционный доход, руб. | 4 921 840,42 | 4 750 920,91 |
| Коэффициент капитализации, % | 10,75% | 10,80% |
| Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб. | 45 784 562,03 | 43 990 008,42 |
| Доля улучшений в стоимости ЕОН | 0,81 | 0,81 |
| Стоимость оцениваемых зданий, руб. | 37 085 495,24 | 35 631 906,82 |

Источник информации: расчет Оценщика

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 78, стр. 123).

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

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0,83 | 0,79 | 0,86 |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 0,79 | 0,76 | 0,83 |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 0,81 | 0,77 | 0,85 |
| 4. Объекты свободного назначения | 0,81 | 0,78 | 0,84 |

| 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 (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. |

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 | 38 510 946,81 | 33 614 475,15 | 72 125 421,96 |
| Сравнительный подход | 46 193 637,11 | 29 551 214,10 | 75 744 851,21 |
| Доходный подход | 35 631 906,82 | 37 085 495,24 | 72 717 402,06 |
| Веса | | | |
| Затратный подход | 0,33 | 0,33 | |
| Сравнительный подход | 0,33 | 0,33 | |
| Доходный подход | 0,33 | 0,33 | |
| Итого | 40 112 163,58 | 33 417 061,50 | 73 529 225,08 |
| Итого, округленно | 40 110 000 | 33 420 000 | 73 530 000 |

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

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

73 530 000

(Семьдесят три миллиона пятьсот тридцать тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

| Наименование | Значение, руб. |
|---|-------------------|
| Административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 676,7 кв.м, инв. № 090:029-15957, лит. 1Б, 1Б1, кадастровый(или условный) номер:50:11:0000000:69592, с учетом износа (без НДС), руб. округленно | 33 420 000 |
| 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 | 40 110 000 |
| Итого | 73 530 000 |

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

факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.);
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки,

ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

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

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Источник нижеприведённых определений: *Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).*

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

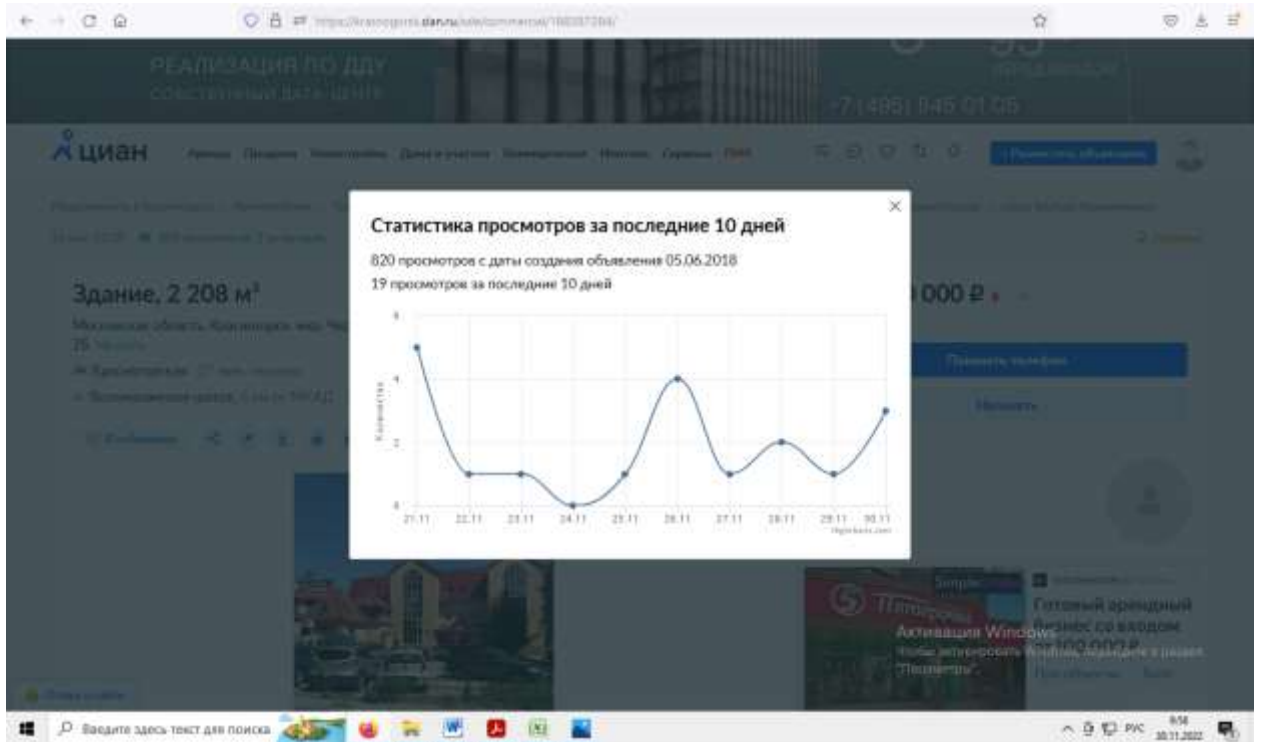
Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

✓

Сканы страниц продаж Аналогов для Административно – хозяйственного здания

Аналог 1



The screenshot shows the full real estate listing page for the same building. The listing details are as follows:

- Здание, 2 208 м²**
- Московская область, Красногорск, мкр. Черныо-2, ул. Братьев Герасимовичих, 2Б. На карте
- Красногорская - 27 мин. пешком
- Волковолинское шоссе, 11 км от МКАД | Новорязанское шоссе, 12 км от МКАД

The price is listed as 168 000 000 Р (76 007 Р за м²). The listing includes a photo gallery with 10 photos and a "Позвонить телефону" (Call phone) button. The page also features a "Директ Недвижимость в Лизинг" (Direct Real Estate Leasing) advertisement and a "Пятерочка" (Pyaterochka) advertisement.

2 208 м² Площадь | 4 этажа Этажность

Продается торгово-офисный центр площадью 2208 кв. метров. Месторасположение: мкр Черныш 2, ул. Братьев Герасимовых д. 2 Б. Имеет прекрасную локацию, находится внутри большого мкр. района - парковка. Готовый арендный бизнес. В ТЦ порядка 60 арендаторов. Электрчество 100 квт. 179000000 млн. руб.

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

Условия сделки

| | | | |
|--------|----------------------------|------------|---------------------------|
| Цена | 168 000 000 ₽ | Налог | НДС включен: 28 000 000 ₽ |
| Ставка | 76 087 ₽ за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

О здании

| | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Видовое назначение | Торгово-розничательный центр | Состояние | Теплый ремонт |
| Мебель | Нет | Общая площадь | 2 208 м ² |
| Парковка | Напольная | Количество парковочных мест | 20 |

168 000 000 ₽
76 087 ₽ за м²

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 13463667
Тип 1 объект

Готовый арендный бизнес со входом от 100 000 ₽

Активация Windows

арендаторов. Электрчество 100 квт. 179000000 млн. руб.

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

Условия сделки

| | | | |
|--------|----------------------------|------------|---------------------------|
| Цена | 168 000 000 ₽ | Налог | НДС включен: 28 000 000 ₽ |
| Ставка | 76 087 ₽ за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

О здании

| | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Видовое назначение | Торгово-розничательный центр | Состояние | Теплый ремонт |
| Мебель | Нет | Общая площадь | 2 208 м ² |
| Парковка | Напольная | Количество парковочных мест | 20 |

168 000 000 ₽
76 087 ₽ за м²

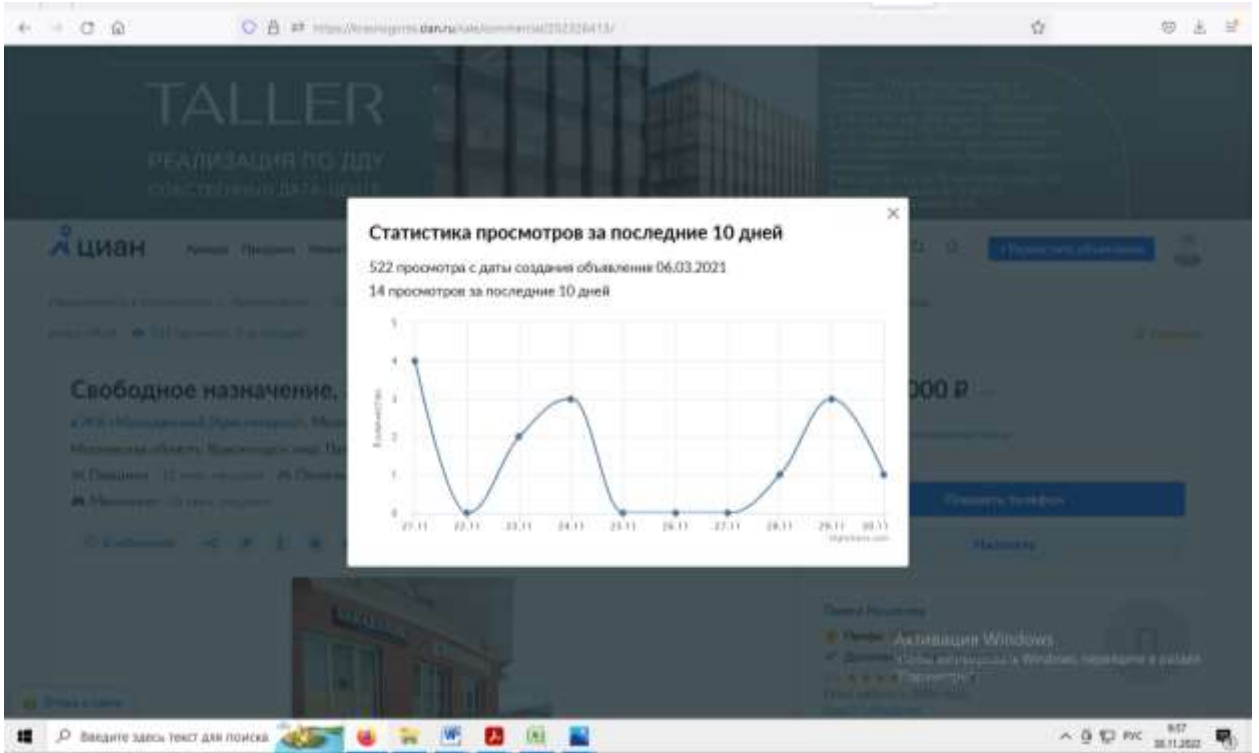
[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 13463667
Еще 1 объект

Готовый арендный бизнес со входом от 100 000 ₽

Активация Windows

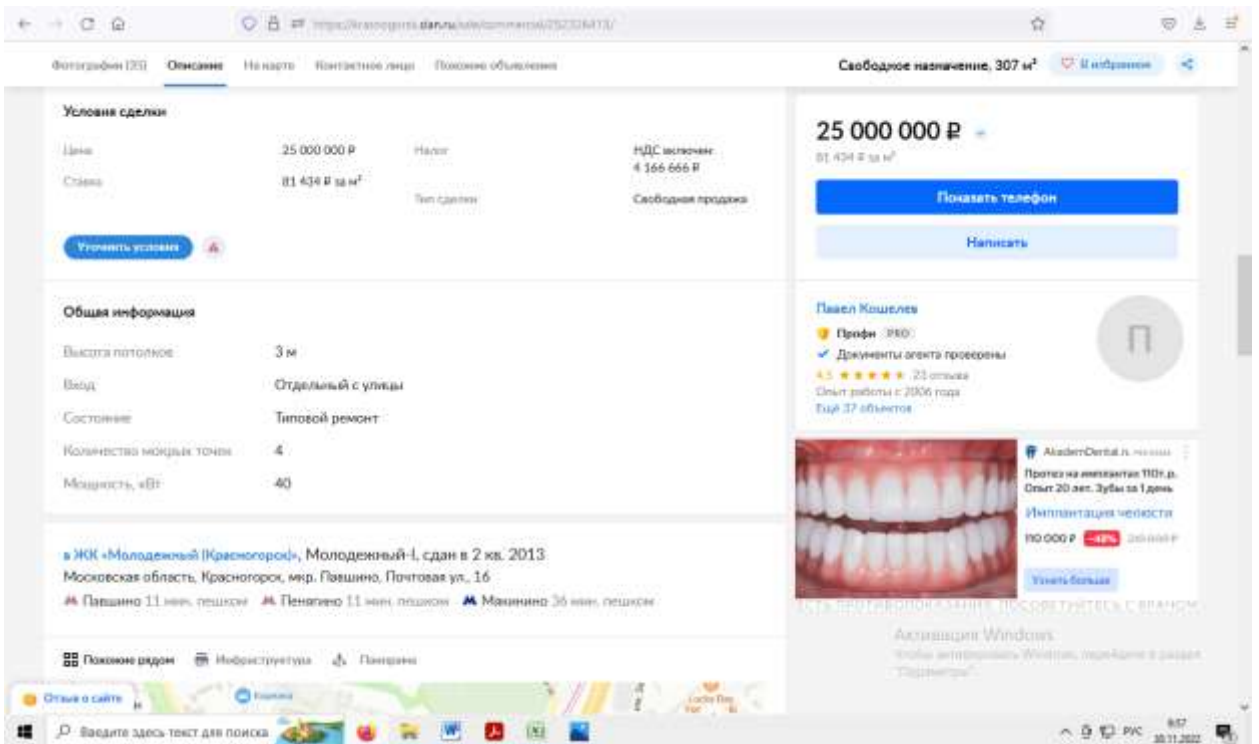
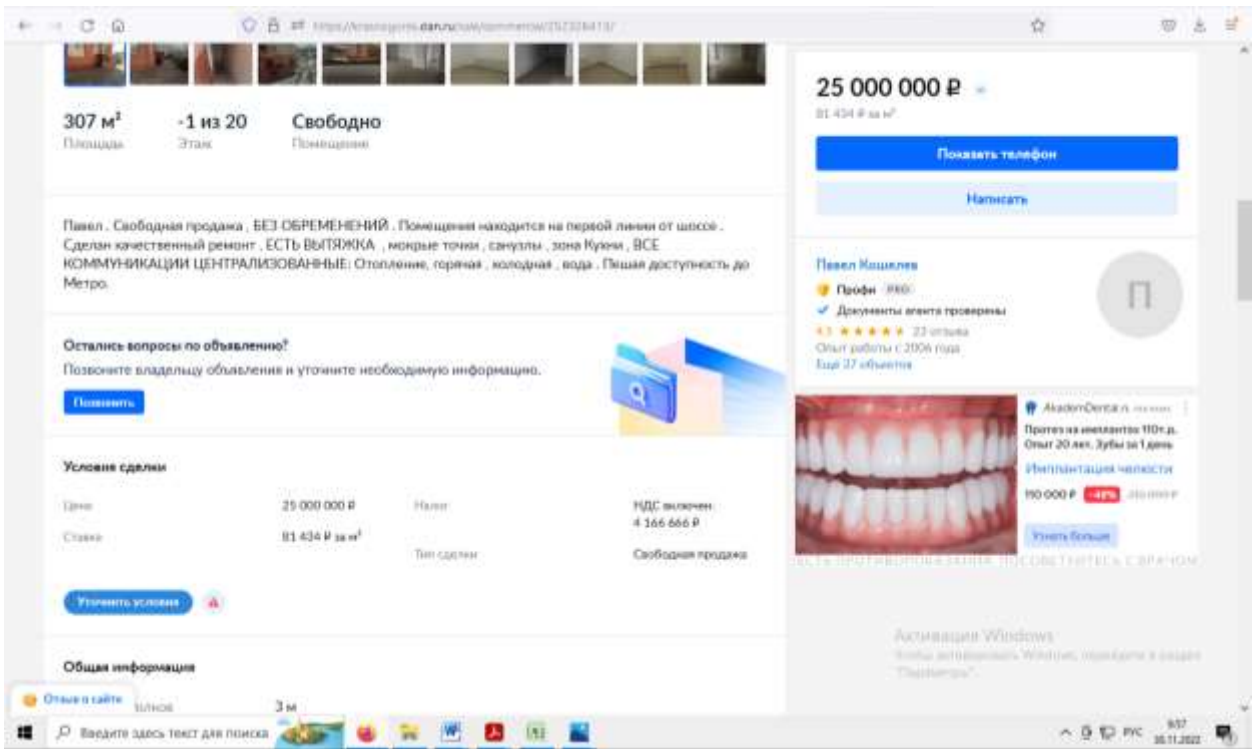
Аналог 2



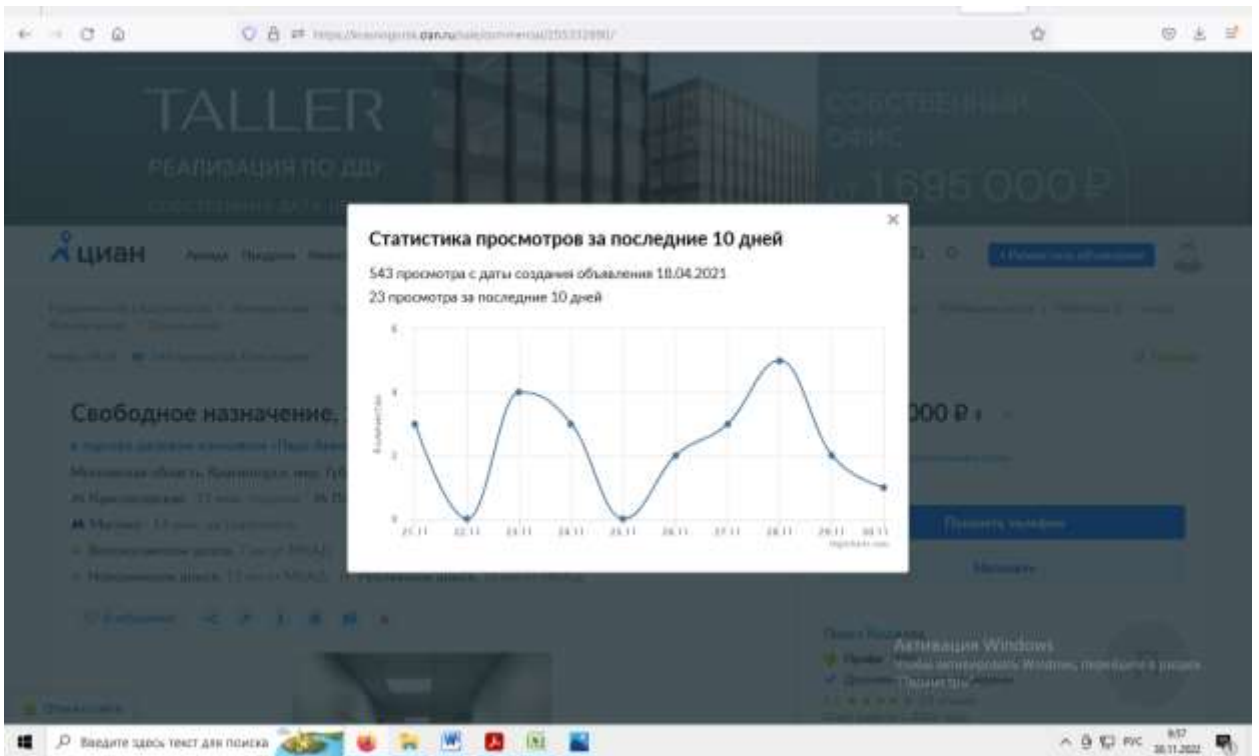
The image shows a browser window displaying a real estate listing for a property with the following details:

- Свободное назначение, 307 м²**
- ЖК «Молодежный» (Красногорск), Молодежный-1, сдн в 2 кв. 2013
- Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Понтовая ул, 16
- Павшино - 11 мин. пешком, Пеняево - 11 мин. пешком
- Машино - 36 мин. пешком

The listing includes a main photo of the building entrance and a gallery of 35 photos. A price tag of 25 000 000 Р is displayed, along with a "Прозвонить" (Call) button. The listing is associated with the "М. Директ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЛИЗИНГЕ" program, offering an advance of 15% and a term of up to 99 months. The agent is Павел Кошелев, a professional real estate agent with 23 reviews and 37 objects.



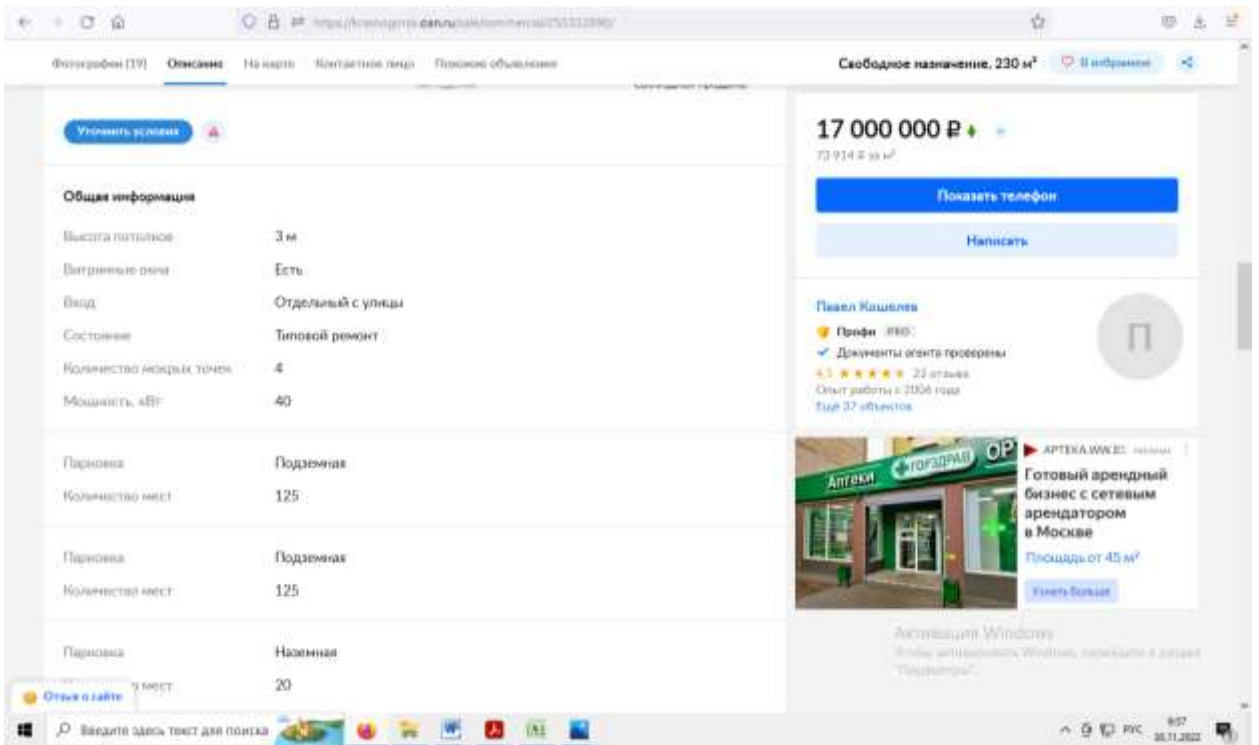
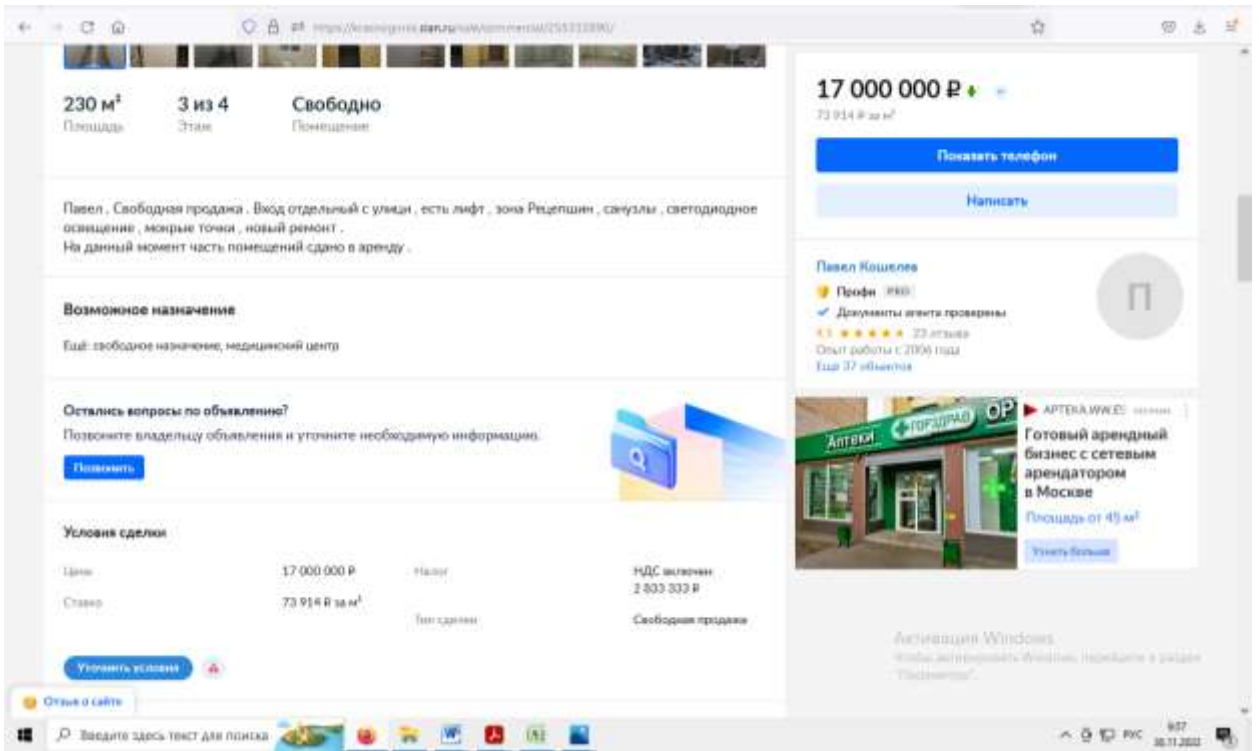
Аналог 3



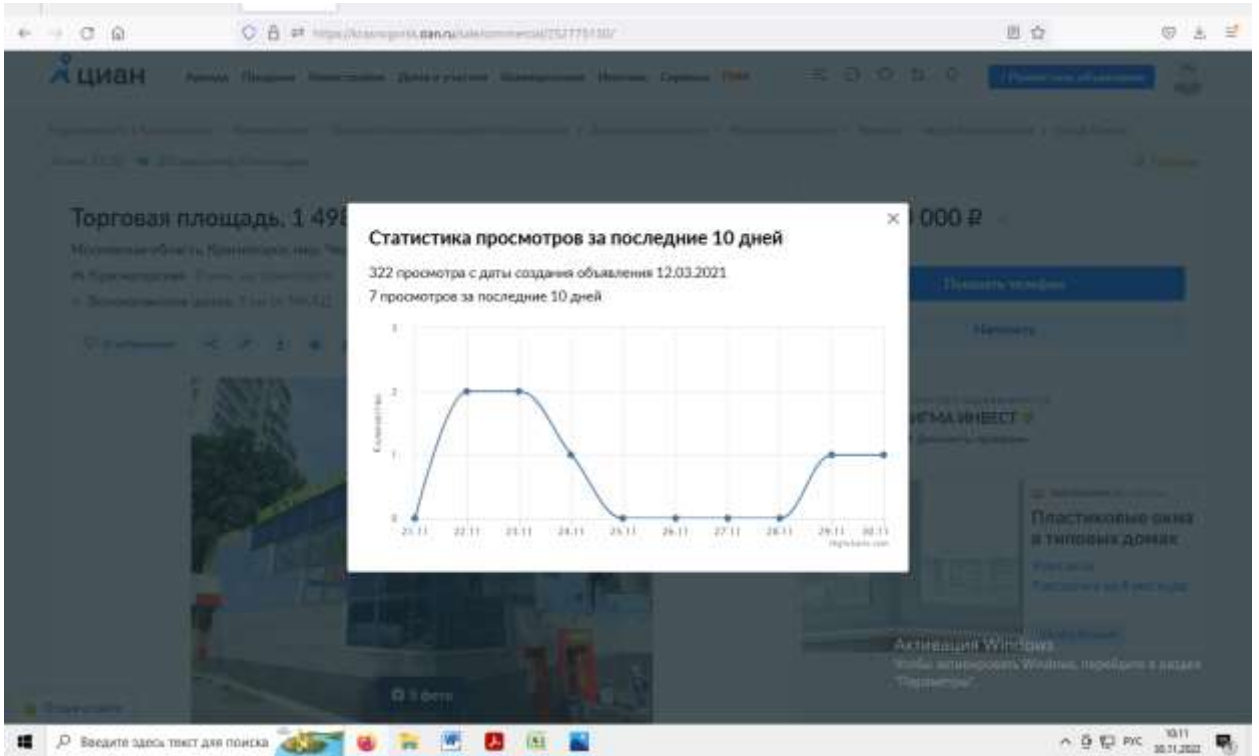
The screenshot shows a real estate listing on the website "ЦИАН". The listing is for a "Свободное назначение, 230 м²" (Free assignment, 230 m²) property. The listing includes the following information:

- в торгово-деловом комплексе «Пари Аэроно»
- Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А 1/2-кв.10
- Красногорская - 11 мин. пешком
- Павдинка - 27 мин. пешком
- Митякино - 14 мин. на транспорте
- Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
- Новорожковское шоссе, 11 км от МКАД
- Рублевское шоссе, 16 км от МКАД

The listing also features a photo of a long hallway with a white wall and a dark floor. The price is listed as 17 000 000 Р. The listing is managed by Павел Кошелев, who has a profile with 23 reviews and a rating of 4.5 stars. The listing is available for viewing and contact.



Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1



The screenshot shows a real estate listing page for a commercial plot. The main information is as follows:

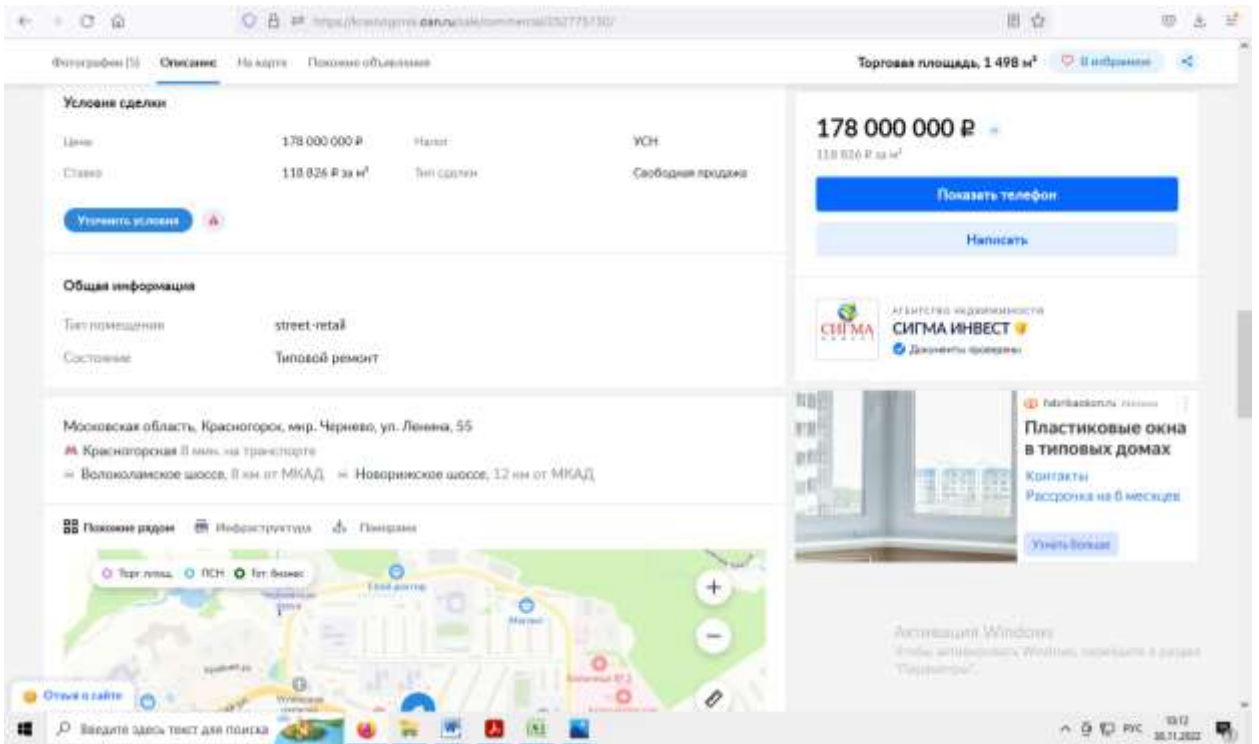
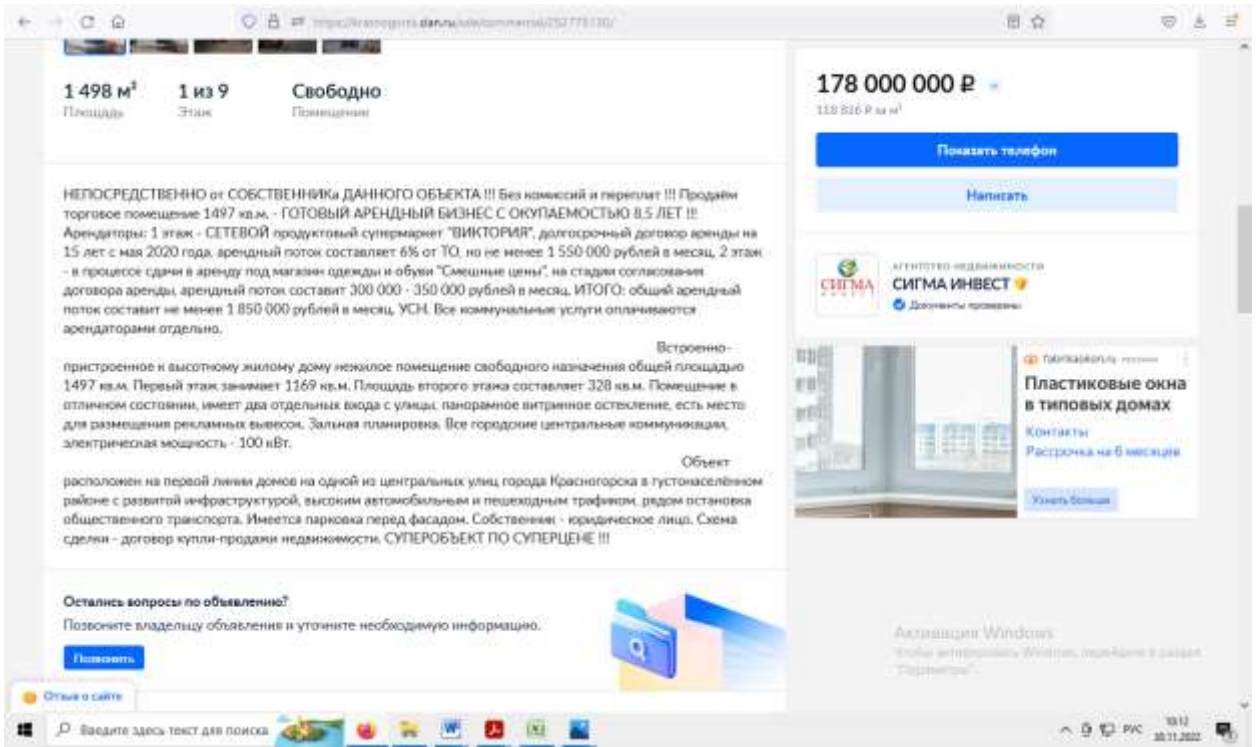
- Торговая площадь, 1 498 м²**
- Московская область, Красногорск мкр. Черныи, ул. Ленина, 55 Не в карте
- Красногорская - 8 мин. на транспорте
- Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД - Новорижское шоссе, 12 км от МКАД

The price is listed as **178 000 000 Р** (178 million rubles), with a note of 128 836 Р за м². There are buttons for "Показать телефон" (Show phone) and "Написать" (Write).

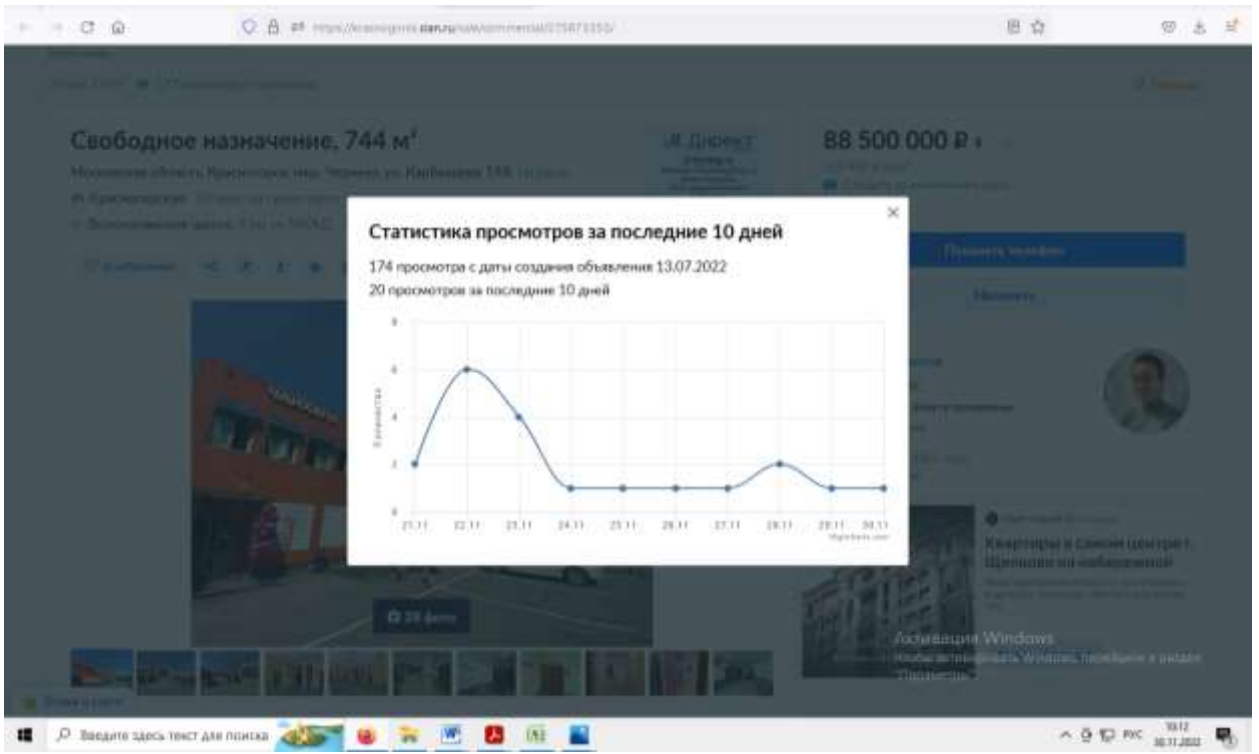
Below the main listing, there are several advertisements:

- Директ Недвижимость в Лизинг**: Аванс от 15%, Срок до 84 месяцев.
- СИ МА** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **СИГМА ИНВЕСТ** Даримте проекты!
- Пластиковые окна в типовых домах**: Контакты, Рассрочка на 6 месяцев, Узнать больше.

The listing includes a main photo of a blue glass structure and a gallery of 5 photos. The bottom of the page shows a search bar and system tray information.



Аналог 2



The screenshot displays the full real estate listing page. The main title is "Свободное назначение, 744 м²". The location is "Московская область, Красногорск, нпс Чернево, ул. Карбышева 19А". The listing is for sale at 88 500 000 Р. The agent is "Владислав Сапонов" with a profile ID of 990. The listing includes a large photo of the building and a gallery of 28 photos. A sidebar on the right shows the agent's profile and a recommendation for another property.

744 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Занято до янв 2023
Помещение

88 500 000 Р
118 952 Р за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Владислав Сазонов
Профи 980
✓ Документы агента проверены
Владислав Сазонов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 19 объектов

Квартиры в самом центре г. Щелково на набережной
Квартиры бизнес-класса от застройщика в центре г. Щелково. Новая планировка 0%

[Узнать больше](#)

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

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|-----------|-----------------|------------|-------------------|
| Цена | 88 500 000 Р | Налог | УСН |
| Стоимость | 118 952 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 3,2 м |
| Внутренние окна | Есть |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Количество мокрых точек | 3 |

88 500 000 Р
118 952 Р за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

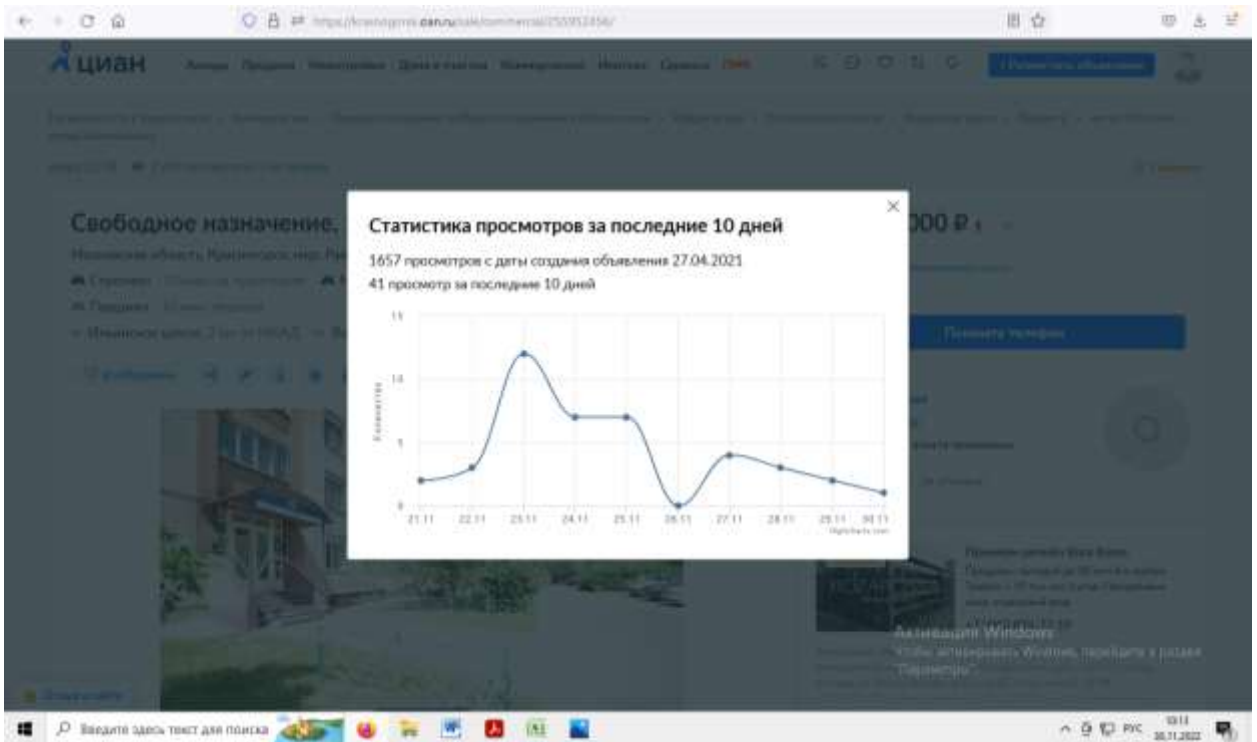
Владислав Сазонов
Профи 980
✓ Документы агента проверены
Владислав Сазонов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 19 объектов

Квартиры в самом центре г. Щелково на набережной
Квартиры бизнес-класса от застройщика в центре г. Щелково. Новая планировка 0%

[Узнать больше](#)

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

Аналог 3



Свободное назначение, 201,6 м²
 Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Цюльковского, 17 *По карте*

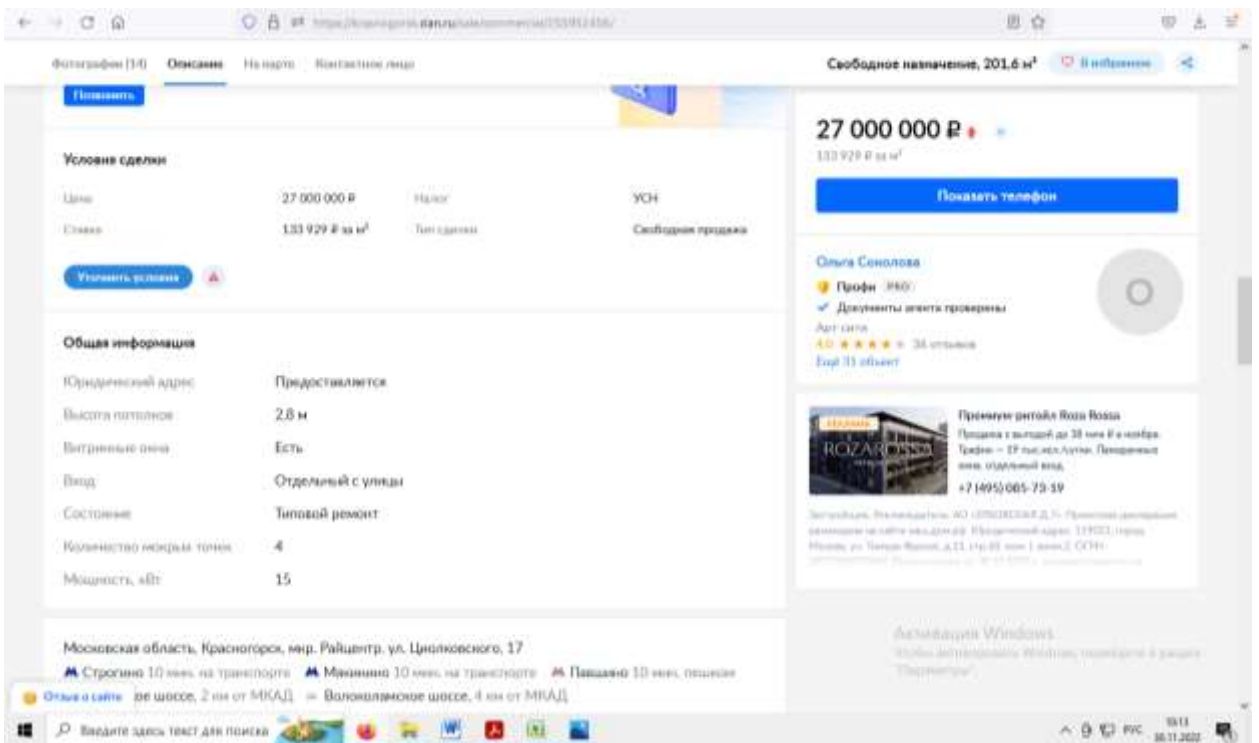
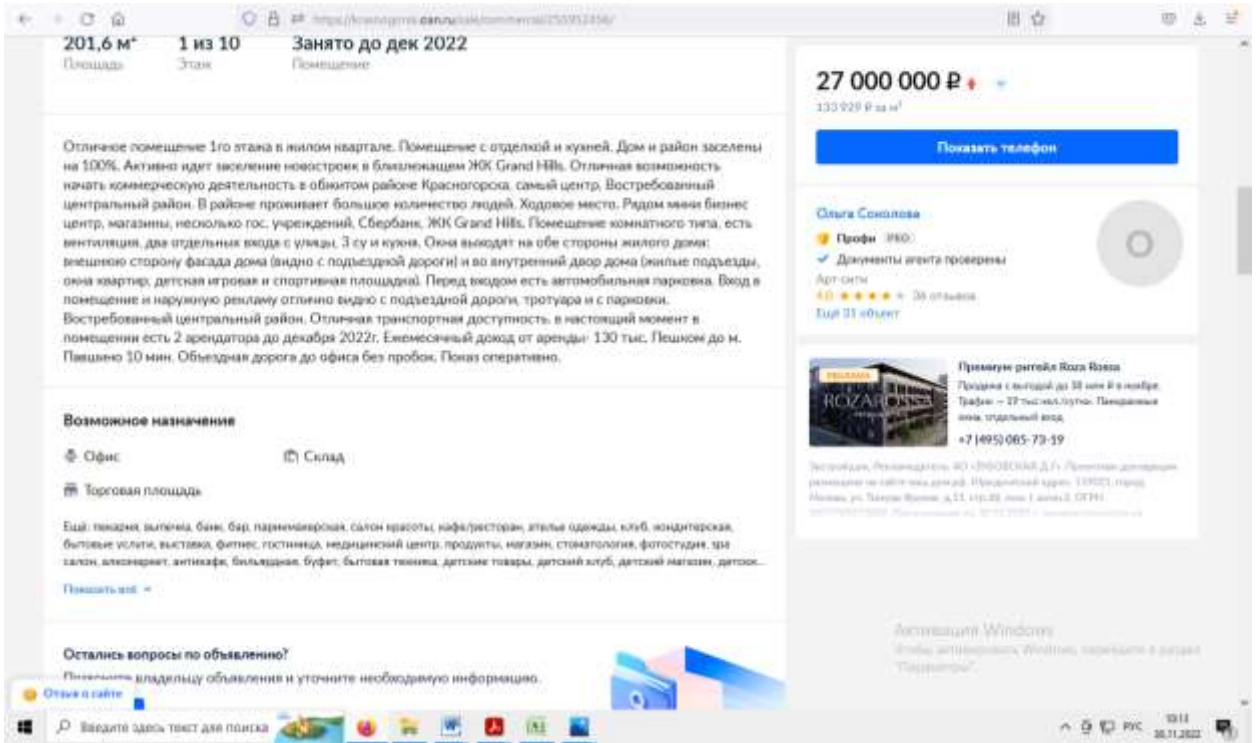
- Строено - 10 мин. на транспорте
- Метро - 10 мин. на транспорте
- Павдино - 10 мин. пешком
- Ильинское шоссе, 2 км от МКАД
- Волоколамское шоссе, 4 км от МКАД

27 000 000 Р +
 130 929 Р за м²

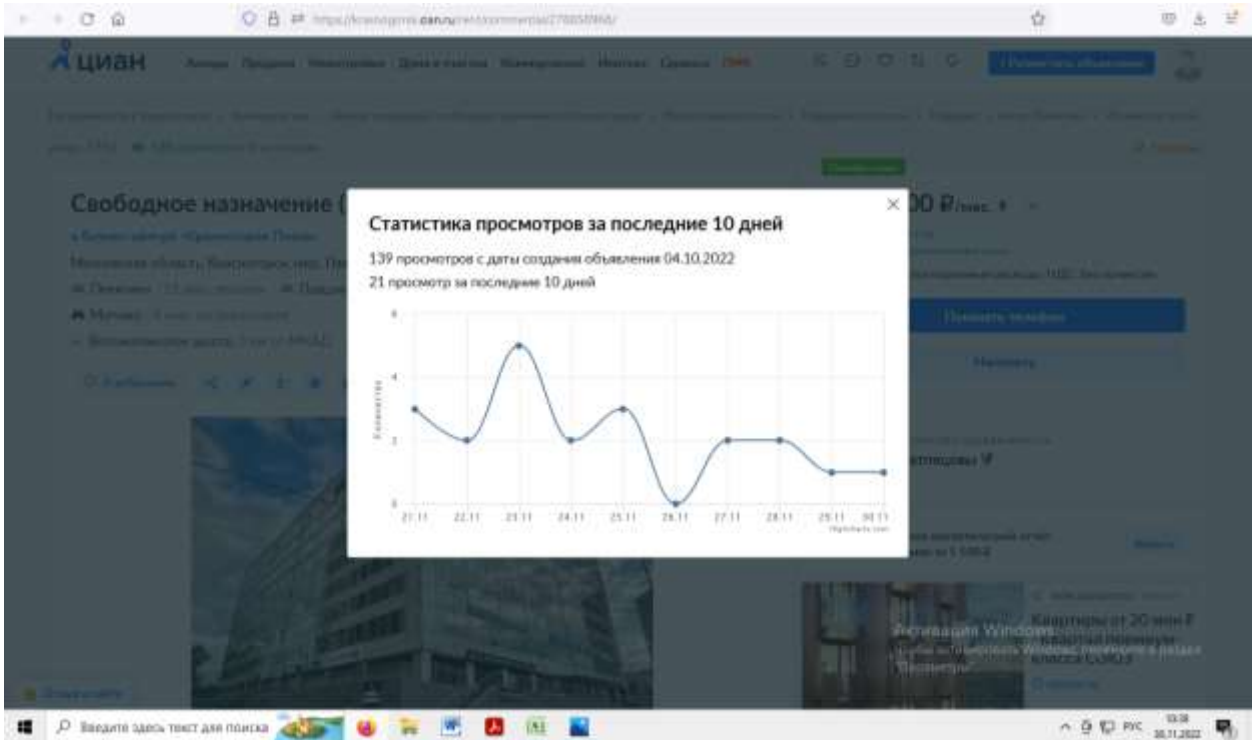
Ольга Соколова
 Профи, РКО
 Документы агента проверены
 Арт-офия
 4,0 ★★★★★ 36 отзывов
 Ездит 31 объект

Приветим гостей Royal House
 Подъезд с вышкой до 30 м. В м. Райцентр
 Трафик - 27 тысяч/сутки. Планировка
 окна, отдельный вход.
 +7 (495) 065-73-19

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



Сканы страниц аренды Аналогов Аналог 1



Цена: 17,32 | 139 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение (В), 1 320 м²

в бизнес-центре «Красногорск Плаза»
Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а. На карте

- Пеняево - 12 мин. пешком
- Павшино - 12 мин. пешком
- Митино - 9 мин. на транспорте
- Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД
- Новоиринское шоссе, 7 км от МКАД

1 188 000 Р/мес. ↑

10 900 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Показать телефон
Написать

Агентство недвижимости
Валлецовы

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Кварталы от 20 млн Р - квартал премиум-класса СОЮЗ

1 320 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Назначение

В
Класс

1 188 000 Р/мес.
10 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ватляцовы

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Квартал премиум-класса СОЮЗ
Квартал премиум-класса СОЮЗ
[О проекте](#)
[Узнать больше](#)

С НДС, прямая аренда площади свободного назначения в цоколе нежилого многофункционального здания, свободная планировка, отсутствие несущих СТЕН, только колонны, есть зона погрузки-разгрузки. Помещение физически и юридически свободно, подробности по телефону, Екатерина

Что входит в PDF-отчет:

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

Купить отчет за 1 500 Р

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

Фотографии (12) Описание На карте Показать объявление

Помещение физически и юридически свободно, подробности по телефону, Екатерина

Свободное назначение, 1 320 м² [В избранное](#)

1 188 000 Р/мес.
10 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ватляцовы

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Квартал премиум-класса СОЮЗ
Квартал премиум-класса СОЮЗ
[О проекте](#)
[Узнать больше](#)

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 1 188 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Слэбо | 10 000 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС выделен: 190 000 Р | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | 1 100 000 Р | Арендные каникулы | Да |
| | Не включены | Стоимость парковки | - |
| | Клиентская отсылка | | - |

Свободное назначение, 1 320 м²

1 188 000 Р/мес. ↑

10 000 Р за м² в год

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Ватцеровы

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Квартал премиум-класса СОЮЗ

Узнать больше

| Цена | 1 188 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая аренда |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|
| Ставка | 10 000 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | ИДС включен 198 000 Р | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Объемный платёж | 1 100 000 Р | Арендные взносы | Да |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Подготовить | 1 месяц | | |

Общая информация

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Количество рабочих мест | 3 |
| Мощность, кВт | 70 |
| Парковка | Наземная |

Опыт сайта 3 мес. 250

Аналог 2

Статистика просмотров за последние 10 дней

69 просмотров с даты создания объявления 04.11.2022

20 просмотров за последние 10 дней

| Дата | Просмотры |
|-------|-----------|
| 21.11 | 0 |
| 22.11 | 0 |
| 23.11 | 0 |
| 24.11 | 0 |
| 25.11 | 0 |
| 26.11 | 0 |
| 27.11 | 0 |
| 28.11 | 2 |
| 29.11 | 3 |

16 июл 13:41 69 просмотров, 0 записей

Свободное назначение, 117 м²

в ЖК «Красногорская Ривьера», 20к4, сдан в 4 кв. 2012

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Речная ул., 20к4 [на карте](#)

- Павдино - 7 мин. на транспорте
- Митино - 10 мин. на транспорте
- Красногорская - 15 мин. на транспорте
- Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД
- Новорижское шоссе, 10 км от МКАД

105 000 Р/мес.
10 770 Р за м² в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Наталья Крутова

Профи

- Документы агента проверены
- АРТИДА-НЕДВИЖИМОСТЬ
- 147 отзывов
- Стаж работы с 1997 года
- Суд 2 объекта


Промышлен ретейл Роза Роза

Помещение с высотой до 30 м и в центре. Трафик - 19 тысяч/сутки. Парковочное место, отдельный вход.

+7 (495) 065-73-19

Детальный отчет о состоянии: 80-07602048 Д.П. Прочитать детальный отчет о состоянии на сайте [www.domof.ru](#) Красногорский адрес, 119211, метро Москва, ул. Басово Вокзал, д.11 стр.10Б, этаж 1, комн.2, ОГРН 5027000777

Активация Windows
Получите бесплатную Windows лицензию в подарок "Партнеру".



[В фото](#)

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

10:18 18.11.2022

117 м² Площадь

1 из 17 Этаж

Свободно Помещение

Сдается помещение свободного назначения на длительный срок в ЖК Красногорская Ривьера! Отдельный вход с улицы. Общая площадь 117 кв.м. 1 этаж 17ти этажного кирпичного дома. Зальная планировка, один санузел, 2 рабочих точки, витринные окна, кладовая, офис. Под любой вид деятельности! Удачное месторасположение! Рядом новые жилые комплексы. Шумный трафик. В шаговой доступности спортивная база, лыжный стадион, зона отдыха, платины рек Банья и Синичина - излюбленное место отдыха горожан! Показ по предварительной договоренности!

Возможное назначение

Буд: магазин, фото студия, кафе/ресторан, салон красоты, аптека, бытовые услуги, ателье одежды, кондитерская, продукты, ресторан, алкоголь

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

[Открыть сайт](#)

105 000 Р/мес. Тип аренды Прочая аренда

105 000 Р/мес.
10 770 Р за м² в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Наталья Крутова

Профи

- Документы агента проверены
- АРТИДА-НЕДВИЖИМОСТЬ
- 147 отзывов
- Стаж работы с 1997 года
- Суд 2 объекта

Промышлен ретейл Роза Роза

Помещение с высотой до 30 м и в центре. Трафик - 19 тысяч/сутки. Парковочное место, отдельный вход.

+7 (495) 065-73-19

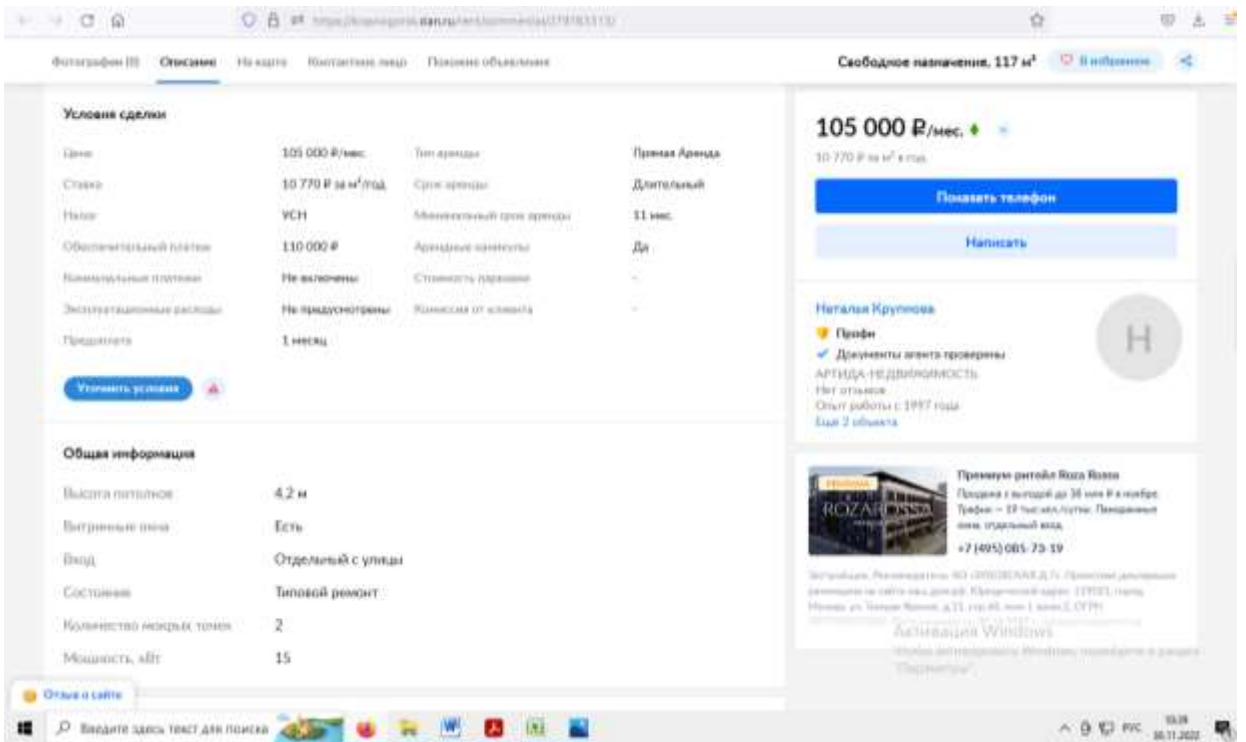
Детальный отчет о состоянии: 80-07602048 Д.П. Прочитать детальный отчет о состоянии на сайте [www.domof.ru](#) Красногорский адрес, 119211, метро Москва, ул. Басово Вокзал, д.11 стр.10Б, этаж 1, комн.2, ОГРН 5027000777

Активация Windows
Получите бесплатную Windows лицензию в подарок "Партнеру".

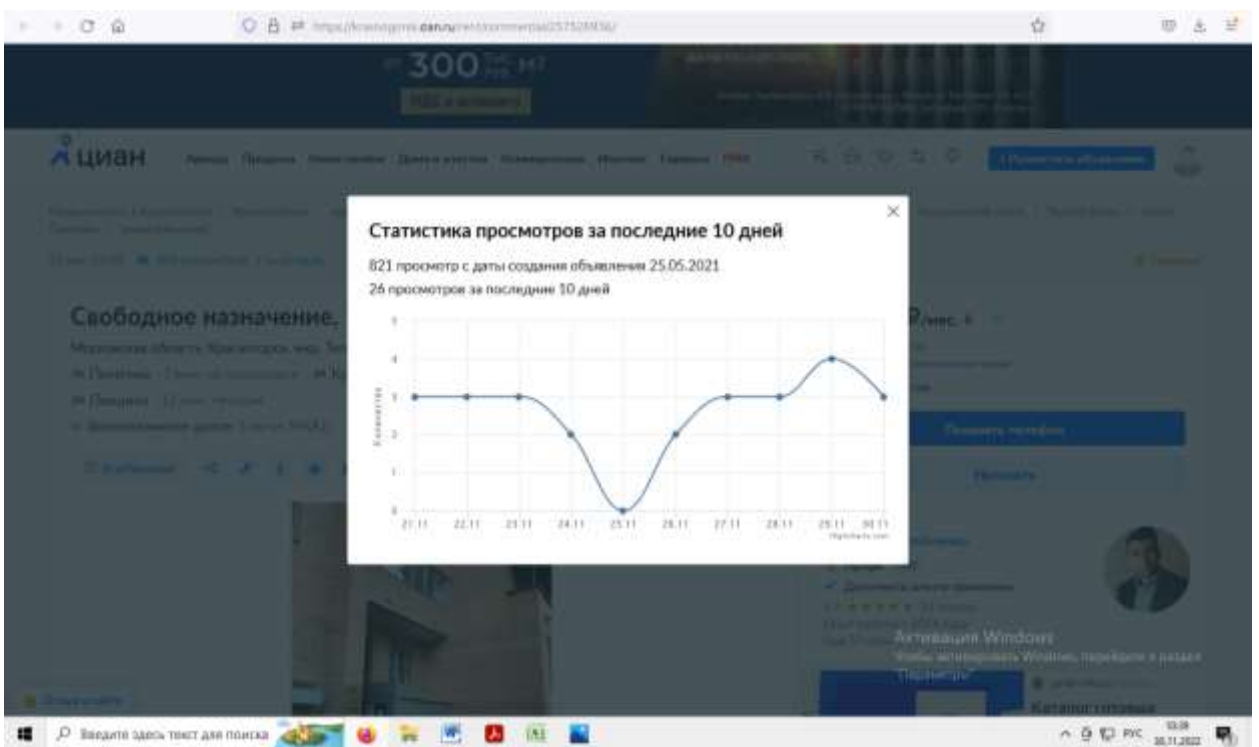
[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

10:18 18.11.2022



Аналог 3



Пентон | эдд Швайн

25 ноя, 22:03 | 819 просмотров, 1 закладка

Свободное назначение, 105 м²

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

- Пенягю - 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

9 фото

80 000 ₽/мес. ↑

9 143 ₽ за м² в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Дмитрий Самоленко

Профи ЭКО

Документы агента проверены

4.3 ★★★★★ 33 отзыва

Опыт работы с 2014 года

Еще 59 объектов

Каталог готовых акционерных обществ - с 1994 по 2022 год

[Получить консультацию](#)

[Узнать больше](#)

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

10:38 26.11.2022

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.

[Позвонить](#)

[Открыть сайт](#)

80 000 ₽/мес. ↑

9 143 ₽ за м² в год

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Дмитрий Самоленко

Профи ЭКО

Документы агента проверены

4.3 ★★★★★ 33 отзыва

Опыт работы с 2014 года

Еще 59 объектов

Каталог готовых акционерных обществ - с 1994 по 2022 год

[Получить консультацию](#)

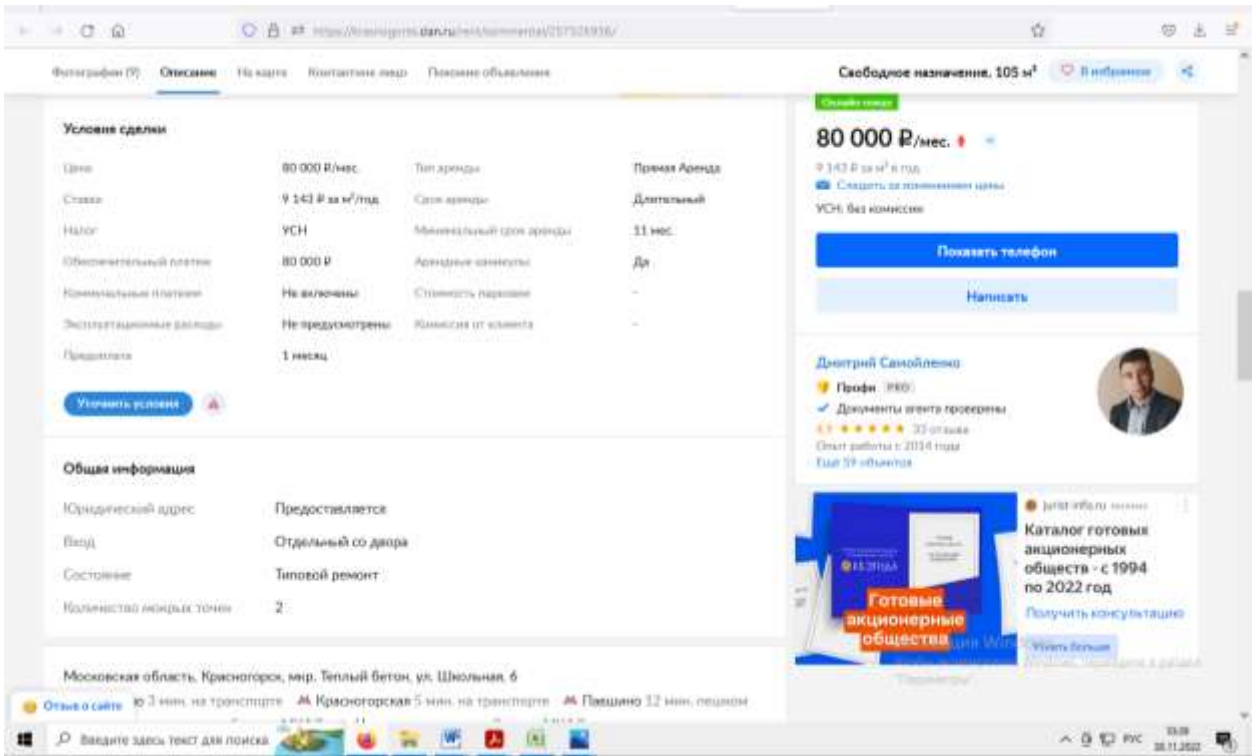
[Узнать больше](#)

Активация Windows

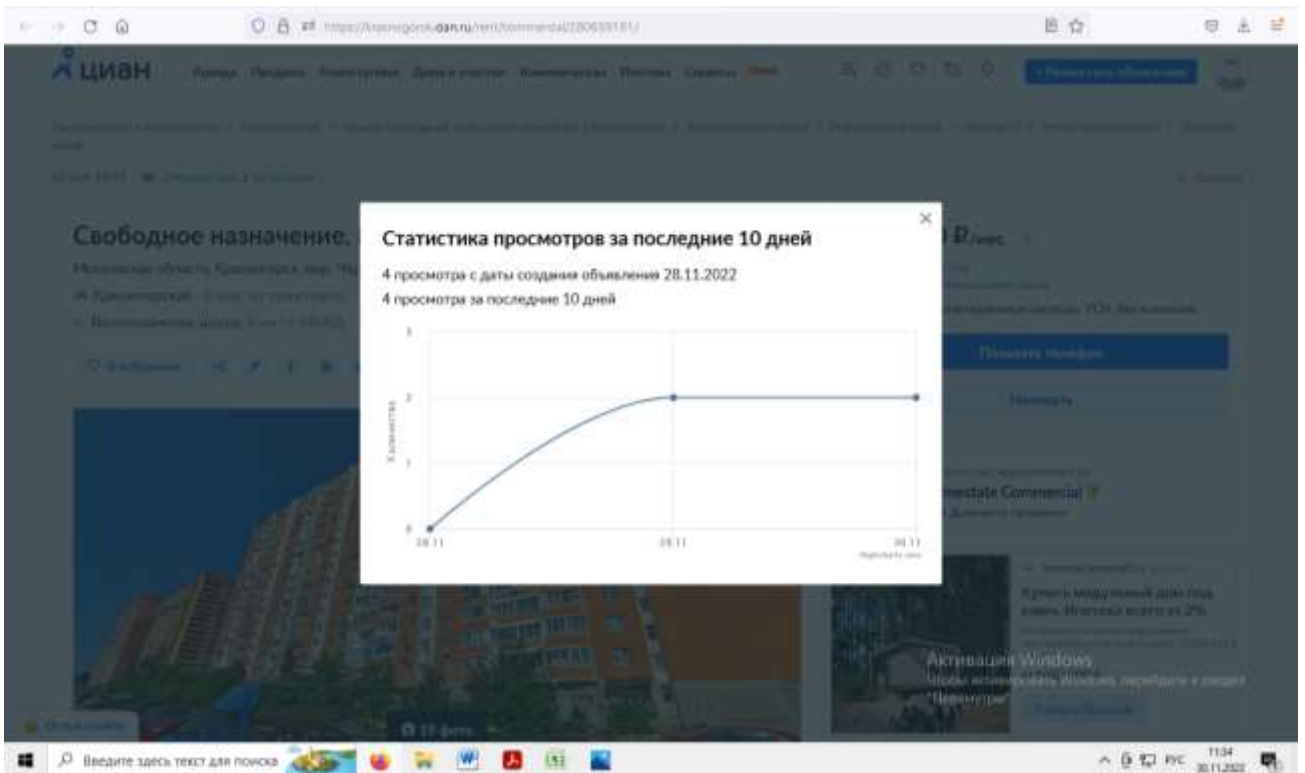
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

10:38 26.11.2022



Сканы страниц продаж Аналогов для Торгово – бытового здания
Аналог 1



Свободное назначение, 85 м²
Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, Успенская ул. 26 [На карте](#)
Красногорская 0 м.км. на транспорте
Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД | Изворожье шоссе, 12 км от МКАД

110 000 руб./мес.
15 330 руб. за м² в год

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

85 м² Площадь
1 из 17 Этажи
Свободно Помещение

Предлагается ПСН, помещение свободного назначения, возможно торговое. Отдельный вход, просматриваемый с улицы, идеальное место под вывеску. Просторный холл, 3 кабинета, санузел, качественный ремонт. Развитый район. Идеально под языковую школу. Вокруг жилые комплексы. Возможные Назначения: банк, ателье одежды, клуб, шопы, аптека, бытовые услуги, выставка, фитнес, медицинский центр, фрукты, офис, другое, ломбард, квест, сервис, фотостудия, стоматология, школа, шоурум, мастерская, клиентский офис, бутикшерока контора, ювелирный, электронные сигареты, швейный цех, частная практика, женская, фото студия, учебный центр, услуги, туризм, торговое, торговля, товары для дома, типография, тату салон

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, медицинский центр, аптека, продукты, шоурум, белье, бижутерия, бутик, детские товары, детский клуб, детский сад, детский центр, зоотовары, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, маникюр, массажный са...

[Показать все](#)

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

Купить модульный дом под ключ. Ипотека всего от 2%
Получите выгоду от предложения на строительство своего дома. Сдача за 5 дней от 1 650 000 руб

[Узнать больше](#)

Свободное назначение, 85 м²

110 000 Р/мес.
15 500 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 110 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 15 500 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | 110 000 Р | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Наличием от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 2,74 м |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Количество модных тонов | 1 |
| кВт | 20 |

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

Аналог 2

ЦИАН

Торговая площадь, 53 м²

Статистика просмотров за последние 10 дней

1147 просмотров с даты создания объявления 19.07.2021
49 просмотров за последние 10 дней

| Дата | Количество просмотров |
|-------|-----------------------|
| 21.11 | 9 |
| 22.11 | 8 |
| 23.11 | 5 |
| 24.11 | 4 |
| 25.11 | 4 |
| 26.11 | 3 |
| 27.11 | 7 |
| 28.11 | 4 |
| 29.11 | 6 |
| 30.11 | 2 |

Введите здесь текст для поиска

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПМС

Удобность в Красногорске • Коммерческая • Аренда торговых площадей в Красногорске • Валовокапитальные шоссе • Новостройки запово • Черные • метро Красногорск

14 окт, 13:30 • 1 146 просмотров, 0 закладки

Торговая площадь, 53 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Черное, Черное-3 микрорайон [На карте](#)

Красногорск - 35 мин. пешком

Валовокапитальное шоссе, в км от МКАД | Новорязанское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное

70 000 Р/мес.

15 850 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН; без комиссии

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 76094710

Прямые ритейл Роза Росса

Продажа с выкупом до 38 млн в Москве
Трафик - 17 тыс. чел./сутки. Полное покрытие, отличный вид

+7 (495) 085-73-19

Дистрибуция, Рекомендуемые АО «РОЗАРОССА» ДТЗ. Прямые договорные отношения со всеми сетями ритейла. Контактный адрес: 119021, Москва, ул. Тварца Франца, д.11, стр.58, этаж 1, комната 04/044

53 м² Площади

1 из 1 Этаж

Свободно Принадлежит

Отдельностоящее здание на оживленной улице напротив центральной городской больницы. В 10 метрах от остановки и рядом с большим жилым массивом. Интенсивный пешеходный трафик и хорошая заметность с проезжей части. Возможность круглосуточной работы. От собственника. WhatsApp: 79151746366

Возможное назначение

Склад

Торговая площадь

Еще: аптека, вывеска, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, фрукты, зал, аптека, продукты, сервис, шоурум, алкогольный, детский магазин, зоомагазин, зоотовары, клиентский офис, мебель, мясо, обувь, ландшафт, пункт выдачи, салон сажи, свободное назначение, стрит ритейл, сувениры, суши, торговля, туризм.

[Показать все](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Активация Windows

Оформите покупку Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Адрес: Красногорск, мкр. Черное, Черное-1 микрорайон

Тип помещения: street-retail

Высота потолков: 3 м

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Требуется косметический ремонт

Мебель: Нет

Количество торговых точек: 1

| | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 70 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 15 850 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платок | 71 000 Р | Арендные каникулы | Нет |
| Комунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Кансовое от админта. | - |
| Предплата | 1 месяц | | |

70 000 Р/мес.
 15 850 Р за м² в год

ID 76094710

Премьер-ригелъ Roz Rossa
Продажа с выторой до 30 млн в набрве.
Трафик – 19 тысяч/сутки. Панорамные окна, отдельный вход
+7 (495) 085-73-19

Аналог 3

Адрес: Московская область, Красногорск, мкр. Пятиночное шоссе, ул. Славянка

Тип помещения: Торговая площадь

Высота потолков: 2,2 м

Площадь: 130 м²

220 004 Р/мес.

Статистика просмотров за последние 10 дней

366 просмотров с даты создания объявления 01.05.2022
20 просмотров за последние 10 дней

| Дата | Количество просмотров |
|-------|-----------------------|
| 21.11 | 1 |
| 22.11 | 4 |
| 23.11 | 2 |
| 24.11 | 0 |
| 25.11 | 1 |
| 26.11 | 1 |
| 27.11 | 1 |
| 28.11 | 5 |
| 29.11 | 3 |
| 30.11 | 2 |

https://kz.norod.ru/realty/commersial/273063223/

вчера, 12:07 345 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 130 м²


в ЖК «Спасский Мост», Спасская улица, 1к1, сдан в 2 кв. 2014

Московская область, Красногорск, мкр. Павшанская пойма, ул. Спасская, 1к1 На карте

Машину - 22 мин, пешком

Волоколамское шоссе, 2 км от МКАД | Изворонское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное



8 фото

220 004 Р/мес. 20 308 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

Показать телефон

Написать

агентство недвижимости Contact Real Estate Документы проверены

Купить модульный дом под ключ. Ипотека всего от 2%

Получите выгоду при покупке на строительство своего дома. Сберегите 5 млн.

от 1 650 000 Р Узнать больше

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

https://kz.norod.ru/realty/commersial/273063223/

130 м² Площадь 1 из 23 Этаж Свободно Помещение

Сдается помещение общей площадью: 130 кв.м. Отдельный вход, высокий 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 м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 36 660 Р | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные комиссии | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Взносы от клиента | - |
| Предоплата | - | | |

220 004 Р/мес. 20 308 Р за м² в год

Показать телефон

Написать

агентство недвижимости Contact Real Estate Документы проверены

Купить модульный дом под ключ. Ипотека всего от 2%

Получите выгоду при покупке на строительство своего дома. Сберегите 5 млн.

от 1 650 000 Р Узнать больше

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

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 | Ерсская область | Владимирская область | Брянская область | (Москва) | Московская область | Ивановская область |
| 01.01.1994 | 0,96727 | 0,96390 | 0,96904 | 0,96903 | 0,94017 | 0,94009 | 0,94091 |
| 01.01.1991 | 0,10039 | 0,10034 | 0,09999 | 0,09992 | 0,07309 | 0,08098 | 0,10614 |
| декабрь 1999 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 2000 г. | 1,158 | 1,207 | 1,118 | 1,218 | 1,194 | 1,074 | 1,189 |
| 2001 г. | 1,279 | 1,528 | 1,444 | 1,475 | 1,510 | 1,355 | 1,472 |
| 2002 г. | 1,685 | 1,739 | 1,781 | 1,727 | 1,789 | 1,662 | 1,765 |
| 2003 г. | 2,211 | 1,665 | 2,099 | 2,027 | 2,087 | 1,937 | 2,063 |
| 2004 г. | 2,200 | 2,239 | 2,462 | 2,376 | 2,380 | 2,229 | 2,451 |
| 2005 г. | 2,789 | 2,617 | 2,692 | 2,793 | 2,781 | 2,618 | 2,901 |
| 2006 г. | 3,451 | 3,255 | 3,499 | 3,169 | 3,427 | 3,235 | 3,804 |
| 2007 г. | 4,099 | 3,600 | 4,107 | 3,909 | 4,001 | 3,767 | 4,205 |
| 2008 г. | 4,898 | 4,564 | 4,859 | 4,716 | 4,753 | 4,552 | 5,068 |
| 2009 г. | 5,786 | 4,667 | 5,225 | 5,110 | 5,238 | 5,077 | 5,360 |
| 2010 г. | 6,050 | 5,200 | 6,424 | 5,682 | 6,074 | 5,910 | 5,151 |
| 2011 г. | 6,286 | 5,515 | 5,993 | 6,212 | 7,536 | 6,127 | 5,341 |
| 2012 г. | 7,641 | 6,139 | 6,883 | 7,297 | 8,154 | 6,873 | 7,154 |
| 2013 г. | 8,671 | 7,611 | 7,343 | 8,259 | 10,173 | 7,314 | 8,111 |
| 2014 г. | 9,265 | 8,218 | 7,848 | 8,418 | 10,069 | 7,728 | 8,821 |
| 2015 г. | 9,485 | 8,127 | 8,409 | 8,581 | 10,028 | 7,953 | 9,087 |
| 2016 г. | 9,708 | 8,540 | 8,800 | 8,821 | 10,830 | 8,358 | 9,471 |
| 2017 г. | 10,200 | 8,464 | 9,305 | 9,387 | 10,489 | 9,120 | 10,121 |
| 2018 г. | 10,857 | 8,761 | 9,998 | 10,038 | 11,295 | 9,738 | 10,460 |
| 2019 г. | 11,214 | 9,005 | 10,230 | 10,285 | 11,434 | 10,287 | 10,724 |
| 2020 г. | 11,593 | 9,291 | 10,539 | 10,500 | 11,600 | 10,405 | 11,005 |
| 1-й кв. | 11,450 | 9,175 | 10,457 | 10,478 | 11,532 | 10,311 | 10,913 |
| 2-й кв. | 11,830 | 9,267 | 10,621 | 10,638 | 11,810 | 10,425 | 10,993 |
| 3-й кв. | 11,694 | 9,341 | 10,570 | 10,593 | 11,722 | 10,549 | 11,039 |
| 4-й кв. | 11,711 | 9,380 | 10,608 | 10,625 | 11,768 | 10,585 | 11,062 |
| 2021 г. | | | | | | | |
| январь | 11,740 | 9,415 | 10,644 | 10,678 | 11,794 | 10,634 | 11,129 |
| февраль | 11,777 | 9,437 | 10,682 | 10,696 | 11,812 | 10,659 | 11,147 |
| март | 11,806 | 9,458 | 10,690 | 10,718 | 11,830 | 10,677 | 11,167 |
| 1-й кв. | 11,777 | 9,437 | 10,662 | 10,690 | 11,812 | 10,660 | 11,147 |
| 2-й кв. | | | | | | | |
| 3-й кв. | | | | | | | |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2021 г. ПРОИЗВОД | | | | | | | |
| апрель | 11,883 | 9,480 | 10,750 | 10,731 | 11,844 | 10,703 | 11,192 |
| май | 11,896 | 9,501 | 10,720 | 10,762 | 11,862 | 10,729 | 11,215 |
| июнь | 11,897 | 9,523 | 10,740 | 10,773 | 11,879 | 10,750 | 11,243 |
| Дата введения сметных цен (период) | Центральный федеральный округ | | | | | | |
| | Калужская область | Костромская область | Курская область | Липецкая область | Самарская область | Рязанская область | Смоленская область |
| 01.01.1994 | 0,96329 | 0,95982 | 0,95968 | 0,97068 | 0,95822 | 0,95985 | 0,95812 |
| 01.01.1991 | 0,10230 | 0,09792 | 0,09792 | 0,11442 | 0,09882 | 0,09709 | 0,09441 |
| декабрь 1999 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 2000 г. | 1,222 | 1,114 | 1,114 | 1,188 | 1,240 | 1,178 | 1,116 |
| 2001 г. | 1,419 | 1,481 | 1,438 | 1,471 | 1,518 | 1,459 | 1,400 |
| 2002 г. | 1,738 | 1,772 | 1,682 | 1,773 | 1,956 | 1,769 | 1,752 |
| 2003 г. | 2,103 | 2,078 | 1,938 | 2,101 | 2,287 | 2,075 | 2,067 |
| 2004 г. | 2,484 | 2,437 | 2,184 | 2,481 | 2,586 | 2,435 | 2,473 |
| 2005 г. | 2,948 | 2,688 | 2,519 | 2,879 | 2,976 | 2,850 | 2,941 |
| 2006 г. | 3,653 | 3,433 | 3,103 | 3,705 | 3,589 | 3,302 | 3,601 |
| 2007 г. | 4,227 | 4,019 | 3,658 | 4,353 | 4,162 | 3,951 | 4,321 |
| 2008 г. | 6,165 | 4,777 | 4,349 | 5,181 | 4,908 | 4,752 | 5,116 |
| 2009 г. | 6,709 | 5,004 | 4,910 | 5,616 | 5,320 | 5,055 | 5,406 |
| 2010 г. | 6,737 | 5,007 | 5,079 | 6,539 | 6,208 | 5,444 | 6,007 |
| 2011 г. | 6,906 | 5,053 | 5,077 | 6,530 | 6,488 | 5,940 | 6,208 |
| 2012 г. | 7,581 | 5,308 | 5,185 | 7,198 | 7,466 | 7,028 | 7,116 |
| 2013 г. | 8,485 | 6,789 | 7,681 | 8,160 | 8,249 | 7,265 | 8,079 |
| 2014 г. | 8,689 | 6,956 | 8,050 | 8,340 | 8,842 | 7,529 | 8,361 |
| 2015 г. | 8,815 | 7,026 | 8,059 | 8,614 | 8,408 | 7,783 | 8,272 |
| 2016 г. | 8,585 | 7,141 | 8,232 | 8,966 | 8,784 | 8,181 | 8,386 |
| 2017 г. | 9,260 | 7,287 | 8,765 | 9,827 | 9,020 | 8,499 | 9,394 |
| 2018 г. | 10,221 | 7,445 | 9,225 | 10,414 | 9,125 | 8,945 | 9,787 |
| 2019 г. | 10,661 | 7,728 | 9,569 | 10,800 | 9,377 | 9,131 | 9,957 |
| 2020 г. | 11,001 | 8,018 | 9,960 | 11,160 | 9,878 | 9,414 | 9,960 |
| 1-й кв. | 10,817 | 7,905 | 9,785 | 11,022 | 9,505 | 9,267 | 9,863 |
| 2-й кв. | 10,948 | 7,686 | 9,873 | 11,198 | 9,644 | 9,381 | 9,327 |
| 3-й кв. | 11,096 | 8,072 | 9,967 | 11,212 | 9,790 | 9,465 | 9,300 |
| 4-й кв. | 11,140 | 8,106 | 10,008 | 11,257 | 9,775 | 9,503 | 9,431 |
| 2021 г. | | | | | | | |
| январь | 11,185 | 8,131 | 10,044 | 11,203 | 9,811 | 9,536 | 9,465 |
| февраль | 11,210 | 8,150 | 10,071 | 11,228 | 9,834 | 9,557 | 9,485 |
| март | 11,244 | 8,175 | 10,098 | 11,255 | 9,858 | 9,578 | 9,506 |
| 1-й кв. | 11,213 | 8,163 | 10,071 | 11,238 | 9,834 | 9,567 | 9,485 |
| 2-й кв. | | | | | | | |
| 3-й кв. | | | | | | | |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2021 г. ПРОИЗВОД | | | | | | | |
| апрель | 11,274 | 8,194 | 10,120 | 11,284 | 9,881 | 9,600 | 9,527 |
| май | 11,304 | 8,214 | 10,150 | 11,412 | 9,905 | 9,621 | 9,548 |
| июнь | 11,334 | 8,234 | 10,176 | 11,440 | 9,926 | 9,643 | 9,570 |

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

| Дата введения индекса цен, период | Центральный федеральный округ | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| | Балтийская область | Волгоградская область | Владимирская область | Воронежская область | г. Москва | Магнитогорская область | Нижегородская область |
| Июль 2021 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 1 кв. 2021 | 1,0052 | 1,0055 | 1,0051 | 1,0050 | 1,0053 | 1,0056 | 1,0050 |
| Июль 2021 | 1,0050 | 1,0055 | 1,0051 | 1,0050 | 1,0053 | 1,0056 | 1,0050 |
| Февраль 2021 | 1,0044 | 1,0047 | 1,0049 | 1,0049 | 1,0053 | 1,0055 | 1,0049 |
| Март 2021 | 1,0051 | 1,0053 | 1,0054 | 1,0054 | 1,0053 | 1,0054 | 1,0056 |
| 2 кв. 2021 | 1,0085 | 1,0082 | 1,0083 | 1,0081 | 1,0080 | 1,0081 | 1,0081 |
| Август 2021 | 1,0085 | 1,0081 | 1,0087 | 1,0082 | 1,0084 | 1,0085 | 1,0080 |
| Май 2021 | 1,0080 | 1,0080 | 1,0081 | 1,0077 | 1,0080 | 1,0081 | 1,0082 |
| Июнь 2021 | 1,0084 | 1,0082 | 1,0081 | 1,0082 | 1,0080 | 1,0081 | 1,0082 |
| 3 кв. 2021 | 1,0044 | 1,0043 | 1,0047 | 1,0040 | 1,0044 | 1,0047 | 1,0045 |
| Июль 2021 | 1,0045 | 1,0040 | 1,0041 | 1,0043 | 1,0043 | 1,0043 | 1,0043 |
| Август 2021 | 1,0041 | 1,0047 | 1,0043 | 1,0046 | 1,0040 | 1,0042 | 1,0040 |
| Сентябрь 2021 | 1,0040 | 1,0041 | 1,0040 | 1,0040 | 1,0040 | 1,0040 | 1,0040 |
| 4 кв. 2021 | 1,0033 | 1,0037 | 1,0040 | 1,0035 | 1,0040 | 1,0041 | 1,0040 |
| Октябрь 2021 | 1,0037 | 1,0040 | 1,0038 | 1,0044 | 1,0042 | 1,0040 | 1,0038 |
| Ноябрь 2021 | 1,0037 | 1,0032 | 1,0038 | 1,0038 | 1,0038 | 1,0038 | 1,0038 |
| Декабрь 2021 | 1,0030 | 1,0040 | 1,0040 | 1,0030 | 1,0030 | 1,0030 | 1,0030 |
| 1 кв. 2022 Прогноз | 1,1275 | 1,1336 | 1,1277 | 1,1198 | 1,0047 | 1,1150 | 1,1240 |
| Июль 2022 | 1,1187 | 1,1328 | 1,1300 | 1,1111 | 1,0045 | 1,1150 | 1,1240 |
| Февраль 2022 | 1,1073 | 1,1313 | 1,1276 | 1,1136 | 1,0042 | 1,1138 | 1,1331 |
| Март 2022 | 1,1061 | 1,1403 | 1,1303 | 1,1082 | 1,0028 | 1,1104 | 1,1420 |

| Дата введения индекса цен, период | Центральный федеральный округ | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Калужская область | Костромская область | Курская область | Липецкая область | Орловская область | Рязанская область |
| Июль 2021 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 1 кв. 2021 | 1,0062 | 1,0054 | 1,0061 | 1,0061 | 1,0055 | 1,0054 |
| Июль 2021 | 1,0055 | 1,0059 | 1,0054 | 1,0056 | 1,0054 | 1,0054 |
| Февраль 2021 | 1,0053 | 1,0045 | 1,0051 | 1,0055 | 1,0048 | 1,0045 |
| Март 2021 | 1,0107 | 1,0088 | 1,0107 | 1,0107 | 1,0086 | 1,0097 |
| 2 кв. 2021 | 1,0218 | 1,0224 | 1,0214 | 1,0217 | 1,0214 | 1,0216 |
| Август 2021 | 1,0201 | 1,0201 | 1,0206 | 1,0206 | 1,0201 | 1,0204 |
| Май 2021 | 1,0210 | 1,0218 | 1,0211 | 1,0211 | 1,0209 | 1,0211 |
| Июнь 2021 | 1,0208 | 1,0240 | 1,0232 | 1,0232 | 1,0232 | 1,0234 |
| 3 кв. 2021 | 1,0048 | 1,0053 | 1,0040 | 1,0040 | 1,0050 | 1,0050 |
| Июль 2021 | 1,0054 | 1,0050 | 1,0027 | 1,0035 | 1,0045 | 1,0044 |
| Август 2021 | 1,0043 | 1,0076 | 1,0038 | 1,0043 | 1,0060 | 1,0050 |
| Сентябрь 2021 | 1,0107 | 1,0042 | 1,0056 | 1,0069 | 1,0050 | 1,0067 |
| 4 кв. 2021 | 1,0010 | 1,0072 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0054 | 1,0052 |
| Октябрь 2021 | 1,0036 | 1,0077 | 1,0007 | 1,0008 | 1,0038 | 1,0027 |
| Ноябрь 2021 | 1,0036 | 1,0028 | 1,0007 | 1,0002 | 1,0020 | 1,0000 |
| Декабрь 2021 | 1,1137 | 1,1152 | 1,1001 | 1,1110 | 1,1148 | 1,1126 |
| 1 кв. 2022 Прогноз | 1,1312 | 1,1325 | 1,1203 | 1,1200 | 1,1202 | 1,1200 |
| Июль 2022 | 1,1224 | 1,1328 | 1,1177 | 1,1200 | 1,1234 | 1,1211 |
| Февраль 2022 | 1,1212 | 1,1325 | 1,1083 | 1,1089 | 1,1202 | 1,1206 |
| Март 2022 | 1,1400 | 1,1412 | 1,1050 | 1,1076 | 1,1410 | 1,1285 |

АНАЛОГ ПО СПРАВОЧНИКУ КО-ИНВЕСТА


RIGEL


Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

Банки и офисы. Показатели стоимости зданий

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

| АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ | | | | | | | | | | | Этажность: 1, Высота, м: 4.4 | | КС-1 | | | | | | |
|---|--------|---------------------------------|---|-----------------------|--------|----------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|---|---|-----------------------------|------------------------------|----------------------|--|----------------|--|--|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсобебетонные | | | | | | | | | | | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц | | | | | Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | |
| ru03.03.000.0001 | | | | | | | | | | | до 10000 | | Економ | РУБ. на 1 м3 | 11 297 | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ | КАРИАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКОВЫ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СПАСОТОНЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | |
| 450,5 | | 2486,8 | 565,3 | 1355,5 | 790,6 | | 1130,7 | 1355,5 | 905,4 | 450,5 | 565,3 | 463,7 | 101,7 | 370,8 | 304,6 | | 11297,0 | | |
| 3,99% | | 22,01% | 5,00% | 12,00% | 7,00% | | 10,01% | 12,00% | 8,01% | 3,99% | 5,00% | 4,10% | 0,90% | 3,26% | 2,70% | | 100,00% | | |

228



Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки принимаются только индексы по КС Ю-ИНВЕСТ

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ

| ТОРГОВО - ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР « индексом » | | | | | | | | | | | | | | | Высота, м: 4.4 | | КС-4 | | | | | | | |
|---|---------------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------|-------------------|----------------|--|--|--|--|--|
| ОПИСАНИЕ: В составе: универсам на 260 рабочих мест Павильон, дебаркадер, административно - бытовой корпус | | | | | | | | | | | | | | | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные Полы - Керамическая плитка / цементные | | | | | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка | | | | |
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Лазобетонные / кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков | | | | | | | | | | | | | | | ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц | | | | | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция | | | | |
| ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация | | | | | | | | | | | | | | | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение | | | | | | | | | |
| * Детальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | | |
| ru03.11.000.0011 | | | | | | | | | | | | | | | 7000 | | Стандарт | РУБ. кв.1 кв | 10 427 | | | | | |
| | ИНТЕРЬЕР, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ | АРХИТ. | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | ПЕРИМЕТР ПОТОЛКА | ПОВТОР. | ПЕЧАТАНИЕ, ВОЗМОЖНО ПОТОЛК | ПРОСВ. | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ И ОТДЕЛКА | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | | | | |
| | 418.2 4.01% | 1041.9 6.99% | 1041.9 6.99% | 418.2 4.01% | 1666.9 15.99% | 936.9 8.00% | | 1144.9 10.89% | 1248.0 11.97% | 315.2 3.02% | 418.2 4.01% | | 708.9 8.80% | 533.0 5.17% | 442.2 4.24% | 90.8 0.87% | 10427.0 100.00% | | | | | | | |

648

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ

| ТОРГОВО - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ | | | | | | | | | | | | | | | Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 5.5 | | КС-1 | | |
|---|---------------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц | | | | | | | | | | | | | | | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПИФТЫ - Включены пассажирские лифты | | | | |
| * Детальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ru03.11.000.0034 | | | | | | | | | | | | | | | от 57200 до 77550 | от 10400 до 14100 | «Ex-Lite» | РУБ. кв.1 кв | 18 656 |
| ru03.11.000.0035 | | | | | | | | | | | | | | | от 57200 до 77550 | от 10400 до 14100 | «Premium» | РУБ. кв.1 кв | 15 083 |
| ru03.11.000.0036 | | | | | | | | | | | | | | | от 57200 до 77550 | от 10400 до 14100 | «Standard» | РУБ. кв.1 кв | 11 664 |
| ru03.11.000.0037 | | | | | | | | | | | | | | | от 57200 до 77550 | от 10400 до 14100 | «Economy» | РУБ. кв.1 кв | 8 910 |
| | ИНТЕРЬЕР, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ | АРХИТ. | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | ПЕРИМЕТР ПОТОЛКА | ПОВТОР. | ПЕЧАТАНИЕ, ВОЗМОЖНО ПОТОЛК | ПРОСВ. | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ И ОТДЕЛКА | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | |
| | 1186.5 6.37% | 318.2 1.71% | 1181.9 6.34% | 539.5 2.99% | 803.8 4.31% | 3127.0 16.70% | | 849.7 4.55% | 1187.6 6.37% | 2228.9 11.93% | 526.0 2.82% | 890.3 4.71% | 1947.4 10.44% | 365.4 1.96% | 2395.6 14.89% | 76.8 0.41% | 529.2 2.84% | 18656.0 100.00% | |
| | 1188.5 7.89% | 318.2 2.17% | 1181.9 7.94% | 533.7 2.9% | 803.8 5.32% | 1563.1 10.26% | | 868.4 3.79% | 142.3 4.92% | 1871.7 11.09% | 526.0 3.49% | 804.3 6.13% | 1947.4 12.91% | 313.2 2.08% | 2496.5 16.93% | 48.0 0.32% | 488.2 3.10% | 15083.0 100.00% | |
| | 1186.5 10.19% | 318.2 2.72% | 1181.9 10.13% | 269.7 2.31% | 803.8 6.9% | 781.3 6.70% | | 283.2 2.43% | 983.6 8.59% | 1114.5 9.59% | 526.0 4.51% | 660.2 5.66% | 1296.3 11.13% | 208.8 1.79% | 1987.2 17.12% | 31.4 0.27% | 407.1 3.49% | 11664.0 100.00% | |
| | 1061.16 13.09% | 284.07 3.50% | 787.93 9.72% | 215.78 2.69% | 888.80 8.29% | 521.02 4.92% | | 113.28 1.40% | 285.87 4.89% | 636.83 7.89% | 350.86 4.37% | 440.13 5.43% | 863.54 10.67% | 139.18 1.72% | 1332.28 16.43% | 25.08 0.31% | 271.40 3.39% | 8110.00 100.00% | |

Общественные здания
Укрупненные показатели стоимости строительства



3.

648

* Отличающийся параметр в группе

**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. Выгодоприобретатели 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.

ПОЛИС № 022-073-008791/22
**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 № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 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-tarif/>.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ: | Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором. |

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

(подпись) Т.М. Милорадова
 «08» сентября 2022г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
 Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

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

(подпись) В.И. Светлаков
 «09» сентября 2022г.



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



Копия верна



ДОГОВОР № 28-10-22-1
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Красногорск

07/08/2022 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 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а) в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, 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 Вольникова 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 № 50-50-11/082/2014-276, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 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 нечислится 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. Ограниченный (обремененный) 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.

1

Копия


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 устранить 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 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:

Кочина В.А.



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 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 отказаться от исполнения Договора, Сторона уведомляет об этом письменно за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора другую Сторону.

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Копия Договора



Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Красногорье»
 ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658
 Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
 Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
 Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва
 БИК: 044525823, к/с 30401810200000000823

Генеральный директор


 м.п. А. А. Мамасы/


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

Генеральный директор


 м.п. М.В. Волынкин/





АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область
 Красногорский район

«07» ноября 2022 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», в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

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

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества №28-10-22-1 от «07» ноября 2022 г., Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- административно – хозяйственное здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью – 676,7 (Шестьсот семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, инв. № 090:029-15957, литер 1Б, 1Б1, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Кленовая, д. 1, условный (кадастровый) номер 50:11:0000000.69592 (далее – «Объект»).

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Генеральный директор

Арендатор:

Генеральный директор

**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 пассивный инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» и ООО «Киприда Лэнд».

3. Арендатор гарантирует, что:

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

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

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

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

«Арендатор» _____

«Новый Арендатор» _____



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

8. Реквизиты и подписи Сторон

**«Арендатор»
Общество с ограниченной
ответственностью
«Киприда Лэнд»**

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

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

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

Генеральный директор



Зелепукина Д.А.

Генеральный директор



Климанов А.В.

«Арендатор»

[Handwritten signature]

«Новый Арендатор»

[Handwritten signature]





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

создающие

Дата регистрации: *13.05.2019*

Номер регистрации: *50.11.000000.1/008/50/011/2019-4*

Государственный регистратор прав: *У ЧИНА Д Д*

М.П. (Ф.И.О.)

Кочина Ирина

АКТ
приемки – передачи нежилого помещения

Московская область

«12» марта 2019 г.

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

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

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

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

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

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

«Арендатор» _____

«Новый Арендатор» _____

Копия


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

2. По передаче вышеуказанного имущества **Стороны** претензий друг к другу не имеют.
 3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения от 26 апреля 2012 г., составлен в 3 (Трех) экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Арендатор»
 Общество с ограниченной
 ответственностью
 «Кирида Лэнд»

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

Генеральный директор



М.П.

Зелепукина Д.А.

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

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

Генеральный директор



М.П.

Климанов А.В.

«Арендатор»

Зелепукина Д.А.

«Новый Арендатор»

Климанов А.В.

Климанов А.В.