



Общество с ограниченной ответственностью  
«Финансовая экспертиза»  
( ООО «Финэкс» )

## Отчет об оценке №141

Объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:

- площадь застройки – 4579,7кв.м.,
- здание 5-7 этажное,
- общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,
- строительный объем здания – 100481,0куб.м.,
- степень готовности 55%,
- инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б

Дата оценки: 04.04.2019г.

Дата составления: 04.04.2019г.

**Заказчик:** ООО «Куб-Дизайн»

**Исполнитель:** ООО «Финэкс»  
ИНН 5903126356  
ОГРН 1165958092420  
т.: 8 (342) 219-00-80  
e-mail: [info@finex59.ru](mailto:info@finex59.ru)

Директор: Т.И.Подольяк



г.Пермь  
2019

Конкурсному управляющему  
ООО «Куб-Дизайн»  
Госп. Мысютинной В.И.

### Сопроводительное письмо

Уважаемая Вероника Игоревна!

На основании Договора на проведение оценки №141 от 27 марта 2019 года специалистами ООО «Финэкс» произведена оценка объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м.<sup>1</sup>, степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б, далее именуемой Объект оценки.

Оценка проведена по состоянию на **04 апреля 2019 года** (дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	
	с НДС	без НДС
<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>– строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>– степень готовности 55%,</li> <li>– инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>	<p><b>241 000 000</b> (Двести сорок один миллион)</p>	<p><b>200 800 000</b> (Двести миллионов восемьсот тысяч)</p>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО «Финэкс»




/Т.И.Подольяк/

<sup>1</sup> Наименование объекта оценки сформировано в соответствии с Разрешением на строительство № RU50505000-87 в редакции от 23.12.2014 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. Задание на оценку .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Общая информация .....</b>	<b>5</b>
2.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения.....	5
2.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	6
2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	6
2.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 7	
<b>3. Применяемые стандарты оценки.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Основные факты и выводы .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>12</b>
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
8.1.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. Информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки .....	12
8.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки .....	17
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	18
8.2.1. Краткая характеристика местоположения .....	18
8.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
8.3.1. Характеристика ликвидности недвижимого имущества .....	20
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	21
<b>9. Анализ рынка недвижимости.....</b>	<b>22</b>
9.1. 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.....	22
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	38
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	38
9.3.1. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки.....	38
9.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	42
9.3.2.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами незавершенного строительства .....	42
9.3.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по ежемесячным арендным ставкам.....	45
9.4. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	47
9.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по земельным участкам .....	47
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. ....	54
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	56
<b>10. Описание процесса оценки объекта оценки .....</b>	<b>57</b>
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	57
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов .....	57
10.2.1. Затратный подход .....	57
10.2.2. Сравнительный подход.....	72
10.2.3. Доходный подход .....	82
<b>11. Согласование результатов. ....</b>	<b>97</b>
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов .....	97
11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода .....	97
11.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость .....	98
11.4. Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	99
<b>12. Приложения .....</b>	<b>100</b>
12.1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки .....	100
12.1.1. Копии страниц методических пособий .....	100
12.1.2. Копии страниц предложений по объектам на открытом рынке .....	108
12.2. Правоподтверждающие документы на объект оценки .....	162
12.3. Документы на оценщика и оценочную компанию. ....	182

## 1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>– строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>– степень готовности 55%,</li> <li>– инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>– строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>– степень готовности 55%,</li> <li>– инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы</b>	Более подробная информация об объекте оценки представлена в п.8.1.1
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	№ 50-50-11/045/2008-187 от 21.07.2008 (Собственность)
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p>№ 50-50/001-50/062/001/2016-4121/1 от 05.02.2016 (Запрещение сделок с имуществом)          № 50-50/001-50/001/001/2016-8396/1 от 14.06.2016 (Запрещение сделок с имуществом)          № 50-50/001-50/001/001/2016-8397/1 от 14.06.2016 (Запрещение сделок с имуществом)          № 50-50/001-50/062/005/2015-2111/1 от 26.11.2015 (Запрещение сделок с имуществом)          № 50:11:0010104:911-50/014/2019-1 от 01.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</b>	Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора купли-продажи недвижимости.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<p>Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке.          Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации»(135-ФЗ, статья 12).</p>
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	04 апреля 2019г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов (см. раздел 4)
<b>Информация о возможных границах интервалов, в которых могут находиться стоимости объектов оценки</b>	Указание интервала не требуется.
<b>Дополнительная информация</b>	
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	В порядке, предусмотренном условиями договора

порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В порядке, предусмотренном условиями договора
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Нет необходимости

## 2. Общая информация

### 2.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения

**Аналог объекта оценки** — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>2</sup>

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки<sup>3</sup>.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки<sup>4</sup>.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>5</sup>

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет<sup>6</sup>.

**Подход** к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод** проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке<sup>7</sup>.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

- *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>8</sup>.

- *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>9</sup>.

- *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>10</sup>.

**Риск ликвидности** – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора,

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.10

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.8

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.9

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.6

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №3, п.3

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.7, 11

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.15

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.12

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.18

желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.<sup>11</sup>

**Право собственности**, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.<sup>12</sup>

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>13</sup> - 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 2.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление его количественных и качественных характеристик, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относятся Объекты оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объектов оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

## 2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

### Литература

1. Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2016
2. Индексы цен в строительстве. Выпуск № 106 на январь 2019г.-М.: «КО-Инвест», 2019
3. Стоимостные коэффициенты по элементам зданий, 2016 (Приложение к изданиям КО-Инвест 2016 года серии «Справочник оценщика»)
4. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А – Нижний Новгород.
5. Сборник рыночных корректировок, СРК-2018. – М.: ООО НПЦО, 2018
6. Оценка стоимости имущества. Книга 2, под ред. И. В. Косоруковой, 2009

<sup>11</sup> Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»

<sup>12</sup> Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 209)

<sup>13</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.3.

7. Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-23, 2018, под ред. к.н.т. Якович Е.Е.

### Ресурсы Internet

8. <https://statirelt.ru/>
9. <https://rosreestr.ru>
10. <https://www.cian.ru>
11. <https://www.avito.ru>
12. <https://zдание.info>

## 2.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБ № 177638 от 25.07.2008г.
2. Техническое описание объекта незавершенного строительства по состоянию на 30.05.2008г.
3. Разрешение на строительство № RU50505000-87 от 02.08.2007г., продленное до 01.06.2017г.
4. Договор №390 аренды земельного участка от 12.10.2005г.
5. Договор аренды земельного участка №407 от 09.11.2009г.
6. Кадастровый план земельного участка № 11-1/05-2579 от 30.06.2005г.

## 3. Применяемые стандарты оценки

На основании требования законодательства об оценочной деятельности (ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п.2 Федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 1)) при проведении оценки в рамках данного отчета оценщик применил следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N611

Следующие нормативные документы являются обязательными к применению оценщиками, являющимися членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

5. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО), утвержденные Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

## 4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Необходимо отметить, что Оценщики основывались на предоставленной Заказчиком и собранной самими Оценщиками информацией. Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.

12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

13. Описание количественных характеристик объекта оценки по данным ЕГРН и в Разрешении на строительство № RU50505000-87 в редакции от 23.12.2014 г. различается. В формулировке сохраняем данные в соответствии с Разрешением на строительство, расчеты производим в соответствии с зарегистрированными данными в ЕГРН.

14. На дату оценки договор аренды на земельный участок под оцениваемым зданием расторгнут. Оценщик принимает достоверным права на земельный участок исходя из допущения последующего оформления прав, в соответствии с действующим законодательством РФ. «Закон Московской области № 23/96-ОЗ от 07.06.1996 (с изм. На 04.03.2019г) «О регулировании земельных отношений в Московской области» года также предполагал либо право аренды либо право выкупа земельных участков, причем право выкупа собственникам капитальных строений, расположенных на земельных участках, ранее выкупленных из государственной или муниципальной собственности. Выкуп был возможен по льготной цене — двадцать процентов от кадастровой стоимости либо заключение права аренды без проведения торгов (аукционов) и внесения платы за заключения договора аренды. Однако практика правоприменения настоящих норм земельного законодательства Московской области свидетельствовала об ином. В реальности случаи приватизации земли в Московской обл. без особого преувеличения можно назвать единичными. Так, по мнению Максима Лещева, гендиректора ГК «Гео девелопмент», «когда мы начинаем составлять концепцию, мы определяем стоимость земли в ноль, а дальше смотрим, как следует развивать проект, чтобы земля что-то стоила», – делится эксперт. Проблема в том, что рынок земли в настоящее время не просто непрозрачный – он проходит переоценку. Сейчас земля почти не покупается». Причина, по его словам, в разных подходах к ее оценке собственниками, которые планируют продать участки из расчета 3–5-кратного увеличения их себестоимости, и покупателями, которые готовы их брать лишь в том случае, если собственник пойдет на фиксацию убытка: «Исключением являются хорошо расположенные территории, где очевидно, что, как только ты засунул лопату в землю, ты уже зарабатываешь, а не теряешь».<sup>14</sup> Исходя из вышеизложенного в данном отчете принимаются достоверным права аренды на земельный участок под объектом недвижимости, как наиболее вероятное последующее оформление права на земельный участок под объектом капитального строительства в Московской обл.

## **5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке**

<b>О Заказчике</b>	
<b>Заказчик услуг об оценке</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Куб-Дизайн» ИНН 5024063263 ОГРН 1045004452063 выдан Межрайонная инспекция Федеральной

<sup>14</sup> [https://gdp-law.ru/test\\_category/rynok-zemelnyh-uchastkov-v-moskovskoj-oblasti](https://gdp-law.ru/test_category/rynok-zemelnyh-uchastkov-v-moskovskoj-oblasti)



	налоговой службы №23 по Московской области от 24.02.2004г.
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Подольск Татьяна Ивановна
<b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>	614007, г.Пермь, ул. Сибирская, 52, офис 309
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>	Член саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. №009860. Свидетельство ООО «РОО» №0022297 от 30.09.2016 года.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	- Государственный диплом НИУ-ВШЭ Р №00480 от 16.06.2011 г. с присужденной степенью бакалавра экономики по направлению "Экономика"; - Государственный диплом НИУ-ВШЭ 107704 0000368 от 20.06.2013 г. с присвоенной квалификацией (степенью) магистра по направлению подготовки "Менеджмент"; - Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 592401723629, выдан 03.02.2015 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис №0991R/776/20504/18 от 01.11.2018 г. Выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 года. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001252-3 от 08.12.2017 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004587-1 от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004586-2 от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	8 лет
<b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>Сведения о других оценщиках, работающих на основании трудового договора, но не принимающих участие в подготовке настоящего отчета об оценке</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Гурьянова Елена Владимировна
<b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>	614007, г.Пермь, ул. Сибирская, 52, офис 309
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». № 2323 от 30.12.2016г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Оценщик ООО «Финэкс» имеет высшее профессиональное образование по специальности «Антикризисное управление», что подтверждается следующими документами: - государственный диплом государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» ВСГ 3780741, выдан 03 июля 2010 г. - диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 592401723687, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 04 июня 2015 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: 614000, г. Пермь, ул. 25-го Октября, д. 18, тел. (342) 218-15-28. Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: г. Москва, ул. Островная, д. 4, тел. (495) 727-44-44. Полис № 1700SB4001657 от 23.05.2017 года. Период страхования: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005767-1 от 16.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000818-2 от 22.11.2017 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	5 лет
<b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>Сведения о юридическом лице</b>	
<b>Организационно-правовая форма юридического</b>	Общество с ограниченной ответственностью

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая экспертиза»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1165958092420, дата присвоения 14.07.2016 г.
ИНН	5903126356
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	614007, г.Пермь, ул. Сибирская, 52, офис 309
Директор	Подольяк Татьяна Ивановна
Контактный телефон	8 (342) 219-00-80, 8-982-482-74-79 e-mail: <a href="mailto:info@finex59.ru">info@finex59.ru</a>
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис №0991R/776/20200/18 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, срок действия с 25.07.2018 г. по 24.07.2019 г., выдан АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подольяк Татьяна Ивановна</li> <li>2. Гурьянова Елена Владимировна</li> </ol>

## 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Подольяк Т.И. Проведение расчетов – Подольяк Т.И. Составление отчета – Подольяк Т.И.
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались

## 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>– строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>– степень готовности 55%,</li> <li>– инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>
Вид имущества	Недвижимое
Назначение Объекта оценки	Нежилое
Текущее использование Объекта оценки	Не используется, требуется завершение строительства и ввод в эксплуатацию.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке №141 от 27 марта 2019г.
Порядковый номер отчета	№141
Дата оценки	04 апреля 2019г.
Дата обследования объекта оценки	04 апреля 2019г.
Дата составления отчета	04 апреля 2019г.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	941 370 207
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	205 084 559
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	285 532 151
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	<b>241 285 975</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора купли-продажи недвижимости. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



	<p>использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Задаaniem на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации»(135-ФЗ, статья 12).</p>
--	---

## 8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 8.1.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. Информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки

##### Описание Объекта оценки

Общая характеристика помещения	
Местоположение	Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная
Тип застройки	Объект незавершенного строительства.
Год приостановки строительства	2008
Этажность	4-5, 2 этажа подземных
Общая площадь объекта, кв.м.	21 619
Строительный объем здания, куб.м.	100 481
Высота помещения, м.	Нет данных
Кадастровый номер	50:11:0010104:911
Кадастровая стоимость, руб.	212 613 172,03
Балансовая стоимость, руб.	Данные отсутствуют
Фундамент	Армированный бетон
Наружные стены	Трехслойные (сэндвич-панели)
Перекрытия/Перегородки	Железобетонные/кирпичные-шлакобетонные
Кровля	Железобетонная
Полы	Без отделки
Окна	Отсутствуют
Двери	Отсутствуют
Коммуникации	Подведены все центральные, без подключения
Степень готовности	55%
Износ физический по данным технического паспорта/расчетным методом, %	Нет данных/9%
Износ и устаревания	<p>1. Физический износ: состояние - удовлетворительное, соответствует фактическому возрасту, требуется завершение строительства и ввод в эксплуатацию</p> <p>2. Функциональное устаревание: не наблюдается, объект полностью соответствует строительным и рыночным нормам для эксплуатации по функциональному назначению</p> <p>3. Внешнее устаревание: не выявлены факторы отрицательного внешнего экономического воздействия для Московской обл.</p>
Назначение	Многофункциональный садовый центр с двухуровневой стоянкой
Отделка наружная/внутренняя	Без отделки
Улучшения	Нет
Наличие парковки	Двухуровневая на цокольном этаже
Подъездные пути	Автомобильные, подъезд до участка по – ул.Оранжерейная
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены.
Права на земельный участок	Передаются

##### Данные Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
<p>Объект капитального строительства</p> <p><a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a></p>	
Кадастровый номер:	50:11:0010104:911
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.06.2012
Площадь ОКС'а:	4579,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	212713162,03
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, р-н Красногорский, г Красногорск, ул Оранжерейная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Многофункциональный садовый центр с двухуровневой стоянкой)
Дата обновления информации:	07.02.2019
<p><a href="#">Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</a></p> <p><a href="#">Проверка состояния запроса online</a></p> <p><a href="#">Проверка электронного документа</a></p> <p><a href="#">Сервис формирования квитанции</a></p>	

**Ранее присвоенные номера**

Инвентарный номер: 090:029-16124

Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50-50/001-50/062/001/2016-4121/1 от 05.02.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	№ 50-50/001-50/001/001/2016-8396/1 от 14.06.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 50-50/11/045/2008-187 от 21.07.2008 (Собственность)	№ 50-50/001-50/001/001/2016-8397/1 от 14.06.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50-50/001-50/062/005/2015-2111/1 от 28.11.2015 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50:11:0010104:911-50/014/2019-1 от 01.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

ОКС: 50:11:0010104:911 Найти

**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства**

1. 50:11:0010104:911 Выход за пределы

Московская область, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная

Информация	Услуги
Тип: Объект незавершенного строительства	
Кад. номер: 50:11:0010104:911	
Кад. квартал: 50:11:0010104	
Статус: Ранее утратил	
Наименование: Многофункциональный садовый центр с двухуровневой стоянкой	
Адрес: Московская область, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 212 719 162,05 руб.	
Общая площадь: 4 579,7 кв. м	
Кадастровый инженер: Красногорский филиал	
Дата постановки на учет: 30.06.2012	
Дата изменения сведений в ГКН: 07.02.2019	
Дата выгрузки сведений из ГКН: 07.02.2019	

**Характеристика земельного участка, в пределах которого расположен объект оценки**

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0010104:97 50:11:0010104:511 50:11:0010104:2423
Описание местоположения (почтовый адрес)	Московская обл, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная
Сведения об имущественных правах	Собственность публично-правовых образований <sup>15</sup>
Категория земель земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой
Площадь общая, кв.м.	7 770 (3 000+3 300+1 470)
Площадь застройки, кв.м.	4 579,7
Общая площадь земельного участка, в пределах которого расположен объект оценки, кв.м.	6 300 (3 000+3 300)
Форма земельного участка	Многоугольник
Постройки на земельном участке	Объекты капитального строительства отсутствуют
Передаваемые права	Право аренды (см. допущение пп. 13. п.4)

<sup>15</sup> Собственность публично-правовых образований на земельный участок означает, что в собственности местной власти находится имущество, расположенное в пределах конкретной административно-территориальной единицы.

Данные Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:11:0010104:97
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.06.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	3000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22629570
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная
Дата обновления информации:	15.01.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Данные отсутствуют

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,836656 37,319753 [Найти](#)

Земельные участки 1

1. 50:11:0010104:97  
 обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная  
[План ЗУ](#) [План ИК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:11:0010104:97	
Кад. квартал: 50:11:0010104	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 22 629 570,00 руб.	
Уточненная площадь: 3 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли	
по документу: для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 14.06.2005	
Дата изменения сведений в ГИИ: 15.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 15.01.2019	



### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Земельный участок**

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:11:0010104:511
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.04.2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	3300
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	25157748
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная
Дата обновления информации:	15.01.2019
Форма собственности:	

**Права и ограничения**

Право	Ограничение
	№ 50-50-11/112/2009-074 от 19.12.2009 (Аренда)

**Особые отметки**

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки: 55,836435 37,319889 [Найти](#)

**Земельные участки** 1

- 50:11:0010104:511  
обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная  
[План 3У](#) | [План ИК](#) | [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:11:0010104:511
Кад. квартал:	50:11:0010104
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	25 157 748,00 руб.
Уточненная площадь:	3 300 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	09.04.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	15.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	15.01.2019

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Земельный участок**

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:11:0010104:2423
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.12.2012
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	1470
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5438750,1
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г.Красногорск, ул.Оранжерейная, участок, прилегающий к участку с кадастровым номером 50:11:0010104:511.
Дата обновления информации:	15.01.2019
Форма собственности:	

**Права и ограничения**

Данные отсутствуют

**Особые отметки**

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаиспользуемые». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [под размещение многофункционального садового центра с двухуровневой стоянкой (прирезка)].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 55,836511 37,319259 [Найти](#)

**Земельные участки** 1

- 50:11:0010104:2423  
Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение...  
[План ЗУ](#) → [План КН](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:11:0010104:2423
Кад. квартал:	50:11:0010104
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г.Красногорск, ул.Оранжерейная, участок, прилегающий к участку с кадастровым номером: 50:11:0010104:511.
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 438 750,10 руб.
Уточненная площадь:	1 470 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли.
по документу:	для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой
Кадастровый инженер:	Кавказская Татьяна Александровна
Дата постановления на учет:	19.12.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	15.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	15.01.2019



**Вывод:** сведения о конструктивных элементах и их состоянии установлены в результате данных технической документации, сайта gosreestr.ru, визуального осмотра и по данным Заказчика.

**Фотографии Объекта оценки**

Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



**8.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки**

Объект оценки принадлежит ООО «Куб-Дизайн» ИНН 5024063263, ОГРН 1045004452063 выдан Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области от 24.02.2004г., что подтверждается следующими документами:

№	Объект оценки	Право собственности	Источник информации	Существующие ограничения права на дату оценки
1	<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания</li> </ul>	<p>№ 50-50-11/045/2008-187 от 21.07.2008 (Собственность)</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБ № 177638 от 25.07.2008г.</p> <p>Разрешение на строительство №RU50505000-87, продленное до 01.06.2017 г.</p>	<p>№ 50-50/001-50/062/001/2016-4121/1 от 05.02.2016 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 50-50/001-50/001/001/2016-8396/1 от 14.06.2016 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 50-50/001-50/001/001/2016-8397/1 от 14.06.2016 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 50-50/001-50/062/005/2015-2111/1 от 26.11.2015 (Запрещение сделок с</p>

	22747,4кв.м., – строительный объем здания – 100481,0куб.м., – степень готовности 55%, – инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б	<a href="https://rosreestr.ru/site/">https://rosreestr.ru/site/</a>	имуществом) № 50:11:0010104:911-50/014/2019-1 от 01.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
--	--	---	---

В ст. 209 ГК РФ раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка производится из допущения о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

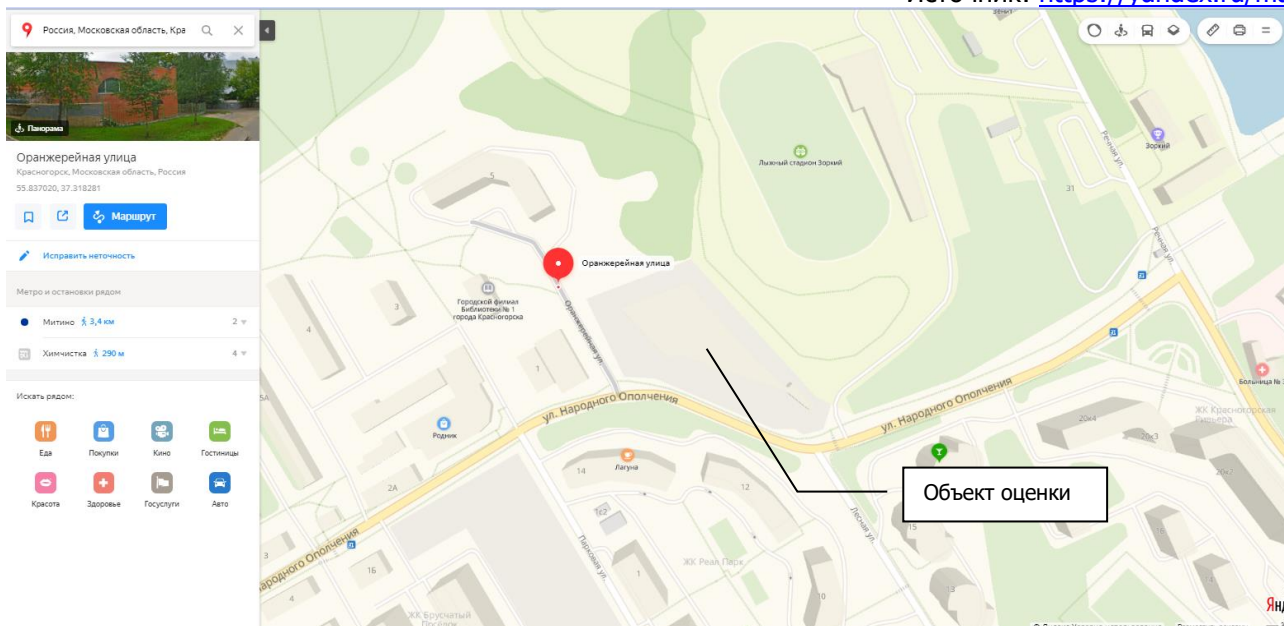
## 8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

### 8.2.1. Краткая характеристика местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая
Микрорайон	Красногорск-Митино
Плотность застройки	Средняя
Удаленность от МКАД	5,9 км.
Локальное местоположение	Около «красной линии» (на первой линии домов)
Подъезд	Открытый асфальтированный подъезд
Транспортная доступность	Средняя (до станции метро Митино 3,3 км., 40 минут пешком)
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Производственно-складские строения, административные здания, жилые многоэтажные дома.
Состояние прилегающей территории	Земельные участки, занятые в промышленной, общественно-деловой деятельности, земельные участки жилой застройки

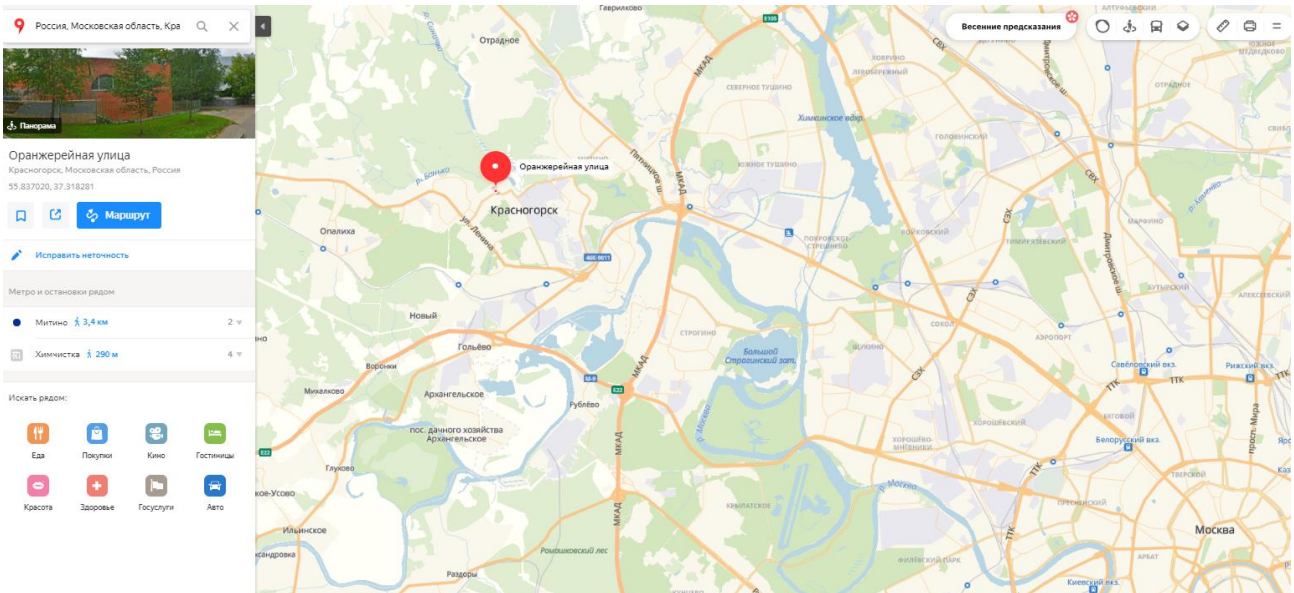
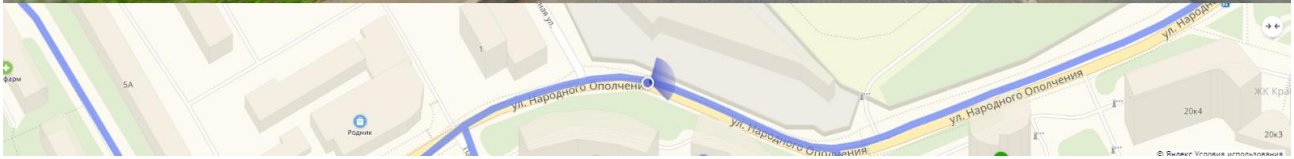
### Местоположение объекта оценки на карте г.Красногорска

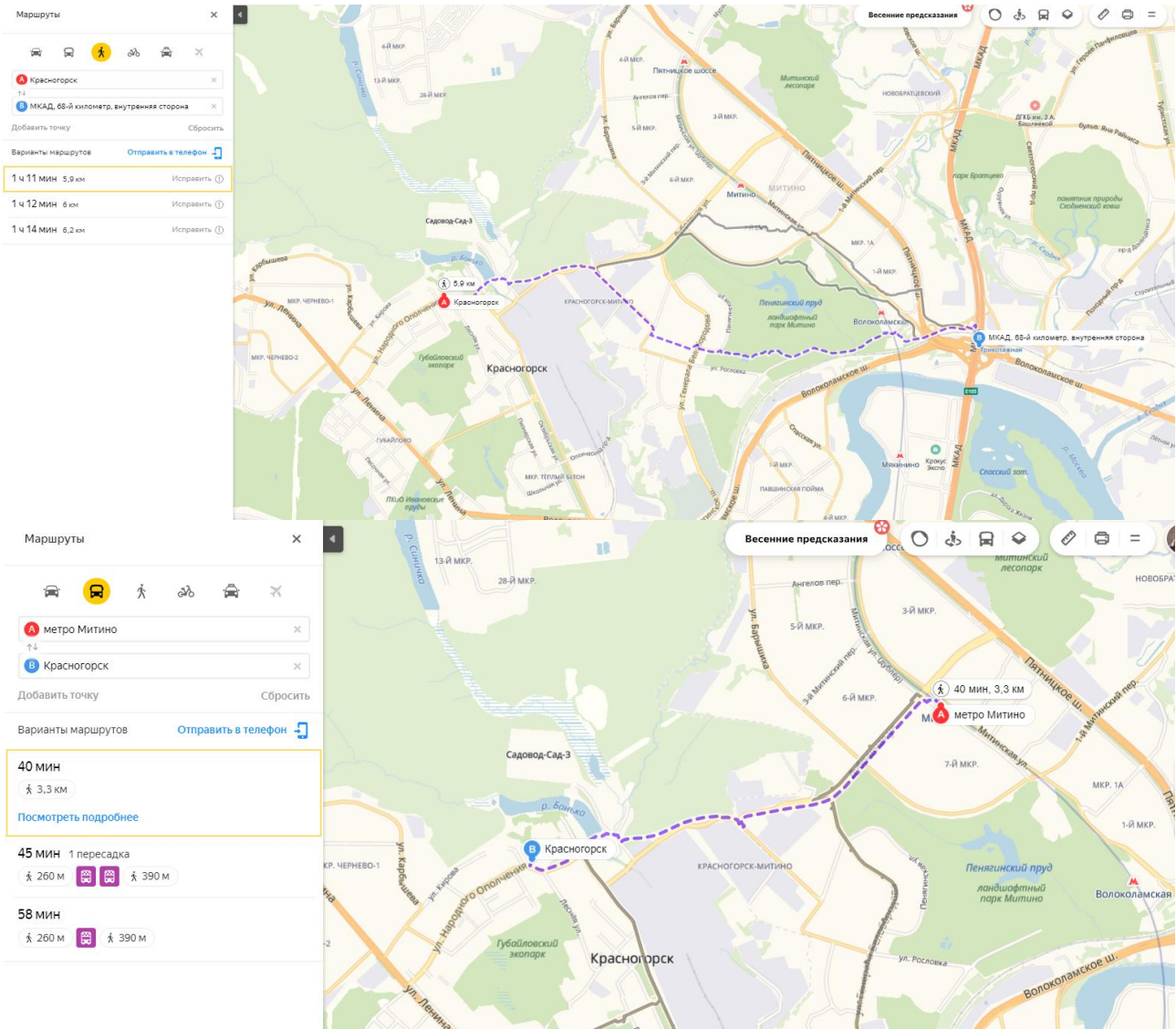
Источник: <https://yandex.ru/maps>



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б





### 8.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

#### 8.3.1. Характеристика ликвидности недвижимого имущества

Анализ объекта оценки позволяет отнести его к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

По мнению оценщика, учитывая физическое состояние и текущее назначение, объект оценки, в целом, относится к низколиквидным объектам недвижимости.

Срок экспозиции составляет 7-18 месяцев.

#### **8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

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

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование возведенного объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. *Юридическая допустимость* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. *Физическая возможность* - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. *Экономическая оправданность* - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. *Максимальная продуктивность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Текущее (фактическое) использование объекта оценки – не используется, требуется капитальный ремонт, назначение – нежилое помещение, бассейн. Предполагаемое использование – административно-офисное, после проведения капитального ремонта


**Исходя из целей и задач оценки, основываясь на проведенном анализе объекта исследования и принимая во внимание месторасположение, правовой режим, фактическое состояние и использование объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является торговое, после завершения строительных работ и ввода в эксплуатацию.**

## 9. Анализ рынка недвижимости




### 9.1. 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


#### 9.1.1. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Российская Федерация) 2018г.

##### Картина экономики России в 4 квартале 2018 года

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	<p>Добыча нефти в РФ в 2018 г. составила 556 млн. тонн, газа - 723 млрд. кубометров. Напомним что в 2017 г. прирост запасов нефти в РФ составил 550 млн. тонн, газа - 890 млрд. кубометров.</p> <p>По итогам встречи ОПЕК+ в декабре 2018 г. было принято решение о сокращении добычи нефти суммарно для всех стран на 1,2 млн. баррелей в сутки с января 2019 г. в течение полугода<sup>16</sup>, в т.ч. Россией - на 228 тыс. от уровня октября 2018 г.</p> <p>Как сообщил министр энергетики РФ Александр Новак: в январе 2019 г. текущий уровень сокращения нефти в России, предварительно, составляет чуть более 30 тыс. баррелей в сутки от уровня октября 2018 г., а в целом по итогам месяца достигнет оговоренных 50 тыс. баррелей.</p> <p>По словам главного аналитика «БКС Премьер» Антона Покатовича: текущей сделки ОПЕК+ по сокращению добычи на 1,2 млн. баррелей в сутки хватит для ребалансировки нефтяного рынка к лету 2019 г. Во многом данный баланс может быть достигнут на фоне сохранения американского «бутлнека»: существенный объем сланцевого сырья из-за нехватки инфраструктурных мощностей будет оставаться внутри США. Также полагаем, что в апреле сделка ОПЕК+ будет продлена до конца 2019 г.</p> <p>Нефть Brent начала торги в новом 2019 г. с падения более чем на доллар - ниже 53 долларов за баррель. Однако это ненадолго. Котировки, скорее всего, вернуться выше отметки 70 за счет соглашения ОПЕК+ о регулировании добычи, но есть и сценарии, при которых нефть может упасть до 40 долларов. Текущие прогнозы Минэнерго США в отношении роста американского производства нефти в 2019 г. носят достаточно консервативный характер - на 1,2 млн. баррелей в сутки, до среднего годового уровня 12,06 млн. баррелей. В отношении торгового конфликта США и Китая для того, чтобы данные торговые ограничения вышли на уровень оказания критического давления на нефтяной спрос, торговый конфликт между двумя державами должен перерасти в полноценную торговую войну.</p> <p>Отмечается, что в США в 2018 г. рост добычи жидких углеводородов был «невероятным и неожиданным», составив 2,1 млн. баррелей в сутки. В 2019 г. он может вырасти еще на 1,3 млн. баррелей в сутки, тогда как Россия и Саудовская Аравия планируют сокращать добычу.</p> <p>Ожидается, что в 2019 г. рост мирового спроса на нефть составит 1,4 млн. баррелей в сутки (в 2018 г. было 1,3 млн.). Одновременно с этим прогноз по росту предложения нефти стран, не входящих в ОПЕК снижен до 1,6 млн. баррелей в сутки, хотя ранее наблюдался рекордный рост предложения - 2,6 млн. баррелей в сутки.</p> <p>От объемов добычи нефти зависят ее цены на мировом рынке. Так, 25 декабря 2018 г. была зафиксирована самая низкая цена на нефть марки Brent с июня 2017 г. Тогда одним из негативных факторов для рынка нефти стал отчет министерства энергетики США, согласно которому запасы нефти в стране сократились лишь на 497 тыс. баррелей, вместо ожидаемых 3 млн. баррелей.</p>	Пока нулевое
Объем вывоза капитала	<p>По данным Банка России, чистый отток капитала частного сектора из РФ в 2018 г. вырос в 2,7 раза по сравнению с 2017 г. и достиг 67,5 млрд. долларов. В 2017 г. этот показатель равнялся 25,2 млрд. долларов.</p> <p>Отток капитала из РФ увеличивается одновременно с ростом финансовых результатов работы коммерческих организаций, полагает ведущий научный сотрудник экономического факультета МГУ Андрей Колганов.</p> <p>«У нас отток капитала всегда увеличивался с ростом финансовых результатов работы коммерческих организаций – чем больше дохода эти организации получают, тем больше вывозят за рубеж, – констатировал экономист. – Ситуация заключается в том, что в большинстве отраслей у нас очень плохой инвестиционный климат. А там, где он хороший, существует очень сильный барьер входа в эти отрасли. Например, для того чтобы инвестировать крупные суммы в развитие той же самой топливно-энергетической промышленности, надо договариваться с крупнейшими игроками на этом поле, и здесь более или менее независимые фирмы действуют только в сфере эксплуатации бензоколонок. А нефтедобыча и нефтепереработка контролируется</p>	



<sup>16</sup> Напомним, что ОПЕК и ряд не входящих в организацию стран (ОПЕК+) впервые заключили альянс для балансировки нефтяного рынка в конце 2016 г. в Вене, согласовав сокращение добычи на 1,8 млн. баррелей в сутки с уровня октября того года. Договор действовал в 2017 и 2018 гг. и в основном перевыполнялся. В декабре 2018 г. ОПЕК+ заключила новую сделку. Министр энергетики Саудовской Аравии Халид аль-Фалих уверен, что это поможет сбалансировать рынок и избежать избытков топлива.

	<p>крупнейшими компаниями, которые в эту сферу никого допускать не собираются».</p> <p>С доходностью банковской сферы дело обстоит не намного лучше. Как заметил Колганов, несмотря на то, что у нас банки берут достаточно большой процент по коммерческим кредитам, в РФ мало эффективных бизнес-предложений. Это, как подытожил Колганов, сдерживает и развитие самой банковской системы, и развитие большинства отраслей.</p>	
<b>Изменение курсов валют</b>	<p>На 1 января 2019 г. курс доллара США составил 69,47 руб./долл., курс евро – 79,46 руб./евро.</p> <p>Курс доллара в 2019 г. будет постепенно расти по отношению к рублю. Финансовый аналитик БКС Иван Копейкин сообщил, что не видит позитива для рубля в 2019 г.</p> <p>Так, по мнению эксперта, для роста курса доллара есть ряд факторов, против российской валюты работают повышение НДС, которое будет увеличивать инфляцию и подталкивать рубль к ослаблению, и возможные политические провокации со стороны Украины или других стран, и санкционная риторика. «Нефть сейчас тоже находится на низких уровнях. При таких ценах рубль еще довольно сильно смотрится. Но этот фактор тоже будет давить на валюту. Возможно, если что-то произойдет на финансовых рынках, рубль может временно укрепиться, но если рассматривать 1-й квартал 2019 г., негативные тенденции продолжатся, и рубль, скорее всего, опустится ниже 70 рублей за доллар. Не думаю, что ослабление будет очень сильным. Рубль будет в диапазоне 67-72 с возможным кратковременным укреплением. Но полноценного движения вверх мы в 1-м квартале года не увидим. Будет доминировать тенденция на умеренное ослабление рубля», – сделал прогноз курса валют эксперт.</p> <p>Евросоюз запретил россиянам осуществлять денежные переводы на европейские счета, под санкции попали крупнейшие компании, такие как Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Газпромнефть и другие, оказался под запретом обмен интеллектуальной собственностью.</p>	
<b>Инфляция</b>	<p>По итогам 2018 г. инфляция в России составила 4,3%, что близко к верхней границе прогноза Банка России (3,9-4,2%). Повышение инфляции в 2018 г. прежде всего обусловлено влиянием ослабления рубля.</p> <p>В январе 2019 г. заместитель председателя ЦБ РФ Ксения Юдаева заявила, что уровень инфляции на сегодняшний день соответствует прогнозам регулятора на 1-й квартал 2019 г. – 5,5-6% в годовом выражении. Своего максимума годовая инфляция, полагают аналитики ЦБ, достигнет в весенние месяцы, а со 2-го полугодия 2019 г. будет снижаться и составит 5-5,5%. В начале 2020 г. инфляция должна вернуться к цели Банка России (вблизи 4%).</p> <p>При этом пока сохраняется неопределенность относительно влияния повышения ставки НДС на цены товаров и услуг. Ожидается также усиление неоднородности ценовой динамики по регионам, что в ЦБ связывают с различиями в структуре потребительской корзины (в части доли импорта, соотношения категорий товаров).</p>	
<b>ВВП</b>	<p>По итогам 2018 г. российский бюджет был исполнен с профицитом – впервые за последние семь лет (профицит бюджета – это запас прочности государства, с которым Россия сможет противостоять новым западным санкциям).</p> <p>Рост ВВП РФ в 2018 г. оценивается в 2% после роста на 1,6% в 2017 г., говорится в докладе Минэкономразвития «Картина деловой активности». В министерстве объясняют более высокий рост по итогам года, чем прогнозировалось (1,8%), существенным пересмотром Росстатом данных по строительству в сторону повышения.</p> <p>В результате Минэкономразвития пересмотрело рост ВВП РФ в 1-м квартале 2018 г. до 1,8% с 1,3%, во 2-м квартале - до 2,2% с 1,9%, в 3-м квартале оставило неизменным в 1,5%. В 4-м квартале 2018 г. министерство оценило рост в 2,2% в годовом выражении.</p> <p>Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (минус 0,1 п.п. в 2017 г.).</p> <p>Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. - вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.).</p> <p>Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.</p> <p>Глава Минэкономразвития России Максим Орешкин заявил, что рост ВВП России в 2019 г. достигнет прогнозных 1,3%. По его словам, для экономической динамики РФ начало 2019 г. будет сложным: негативное влияние окажет сразу ряд факторов, в частности повышение НДС, волатильность сырьевых рынков и, как следствие, снижение спроса на российскую экспортную продукцию. При этом Орешкин заявил, что 2-е полугодие 2019 г. будет более позитивным.</p>	<b>Пока нулевое</b>
<b>Индекс промышленного производства</b>	<p>По данным Росстат, в декабре 2018 г. промышленное производство в РФ увеличилось на 2% по сравнению с декабрем 2017 г.</p> <p>За 2018 г. промпроизводство выросло на 2,9% после роста на 2,1% в 2017 г.</p> <p>Динамика показателей оказалась хуже прогнозов. Аналитики ожидали, что рост промышленного производства в РФ в декабре ускорится до 2,5%. Прогноз экономистов по росту промпроизводства на 2018 г. составлял 3%, совпадая с официальным прогнозом Минэкономразвития.</p> <p>В 2019 г. аналитики ожидают замедления роста промышленности до 2%. Минэкономразвития - до 2,4%.</p> <p>В 4-м квартале 2018 г. промышленность выросла в годовом сравнении на 2,7% после роста на 2,9% в 3-м квартале, на 3,2% во 2-м квартале и на 2,8% в 1-м квартале.</p>	

	<p>В 2018 г. в сфере добычи полезных ископаемых производство выросло в годовом выражении на 4,2%, в обработке - на 2,6%, в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром на 1,6%, в сфере водоснабжения и утилизации отходов - на 2%.</p> <p>Отметим, что в июне Росстат в очередной раз неожиданно пересмотрел оценку роста промышленности России в 2016-2018 гг., после чего некоторые показатели выросли сразу в три раза. Сами статистики заявляют, что данные актуализировались из-за информации, предоставленной компаниями и малым бизнесом после перехода на новые классификаторы. По оценке экспертов, такие пересмотры лишают всякого смысла прогнозы и оценки отдельных отраслей или динамики за небольшие периоды.</p> <p>В среднесрочной перспективе в структуре промышленного производства не ожидается существенных изменений. В базовом варианте доля обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства в 2018 - 2020 гг. возрастет на 1,7%, доля добычи полезных ископаемых сократится на 1,3%, доля обеспечения электрической энергией, газом и паром сократится на 0,4%, доля водоснабжения - на 0,1%. Из обрабатывающих производств к 2020 г. наиболее сильно возрастет доля машиностроительного комплекса (на 0,8%), химического производства (на 0,4%) при сокращении доли производства кокса и нефтепродуктов (на 0,5%).</p>	
<p><b>Инвестиции в основной капитал</b></p>	<p>По данным Росстат инвестиции в основной капитал в РФ в 1-м полугодии 2018 г. выросли на 3,2% к тому же периоду 2017 г. В номинальном выражении инвестиции оцениваются в 5 трлн. 961 млрд. рублей.</p> <p>Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3-м квартале 2018 г., по оценке, снизились до 1,8-2,3% год к году<sup>17</sup>.</p> <p>Негативное влияние на динамику инвестиций в осенние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 г. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3-м квартале 2018 г. опустился до 6-месячного минимума. Об ухудшении настроений предпринимателей в 3-м квартале косвенно свидетельствует и динамика индекса PMI в промышленности, который снизился до 49,0 в среднем за квартал по сравнению с 50,2 во 2-м квартале. Вместе с тем, в октябре показатель вырос до 51,3, вновь преодолев пороговое значение 50, указывающее на преобладание оптимистичных ожиданий среди респондентов.</p> <p>Инвестиции в основной капитал в РФ во 2-м квартале 2018 г. выросли, по данным Росстата, на 2,8% к тому же периоду 2017 г. после роста на 3,6% в 1-м квартале. Минэкономразвития в сентябре понизило прогноз по росту инвестиций в основной капитал на 2018 г. до 2,9% с 3,5%.</p> <p>Напомним, что в целом в 2017 г., как сообщал ранее Росстат, инвестиции выросли на 4,4% после трех лет снижения - на 0,2% в 2016 г., на 10,1% в 2015 г. и на 1,5% в 2014 г. Быстрого возобновления роста инвестиций не ожидается даже в оптимистическом сценарии экономического развития.</p> <p>Банк России оценил сокращение поступления прямых иностранных вложений в компании РФ по итогам 2018 г. в 14 раз. По данным регулятора, объем таких инвестиций за год снизился до 1,9 млрд. долларов с 27,1 млрд. долларов в 2017 г.</p> <p>В 1-м квартале приток инвестиций составил 6,2 млрд. долларов, в апреле-июне – 2 млрд. долларов, в июле-сентябре наблюдался отток вложений в 5,4 млрд. долларов, в 4-м квартале отток финансирования составил 900 млн. долларов.</p> <p>Отток портфельных инвестиций в активы небанковского сектора по итогам 2018 г. составил 500 млн. долларов против 4,5 млрд. долларов в 2017 г.</p>	<p><b>пока нулево</b></p>
<p><b>Уровень доходов населения</b></p>	<p>По данным Росстат, реальные денежные доходы россиян (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на инфляцию) в 2018 г. снизились на 0,2% (если учитывать единовременную выплату в размере 5 тыс. рублей пенсионерам в январе 2017 г.). Если эту выплату не учитывать, то реальные доходы выросли в 2018 г. на 0,3%.</p> <p>Таким образом, 2018 г. стал пятым годом подряд снижения реальных доходов населения. В 2017 г. доходы снизились на 1,7%, в 2016 г. - на 5,8%, в 2015 г. - на 3,2%, в 2014 г. - на 0,7%. Последний раз реальные доходы населения выросли в 2013 г. – на 4,0%.</p> <p>Снижение доходов населения в 2018 г. стало неожиданным для правительства, которое в базовом сценарии прогноза развития экономики ожидало рост показателя на 3,4%. Правительство прогнозирует рост реальных доходов населения на 1,0% в 2019 г.</p> <p>В январе 2019 г. глава Минэкономразвития Максим Орешкин отметил, что зарплаты и пенсии россиян растут, хотя и не сильно. Но, по его словам, есть факторы, которые тормозят рост реальных доходов населения. Самым существенным из них министр считает выплату процентов по потребительским кредитам.</p> <p>Средняя заработная плата россиян в 2018 г. по данным Росстата составила 43 400 рублей в месяц, что больше на 9,9%, чем в 2017 г. в номинальном выражении и на 6,8% в реальном.</p> <p>Средний доход в номинальном выражении составил в 2018 г. 32 635 руб. в месяц, что по сравнению с 2017 г. на 3,9% больше с учетом единовременной выплаты и на 4,3% без учета этой выплаты.</p>	

<sup>17</sup> «Оценка роста инвестиций в 3-м квартале 2018 г. произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3-м квартале указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3-м квартале после роста на 8,7% во 2-м квартале). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1% и +1,0% в годовом выражении соответственно)», - говорится в докладе экономического ведомства.




	<p>Просроченная суммарная задолженность по заработной плате<sup>18</sup> в России на 1 января 2019 г. составила 2 419,9 млн. рублей.</p> <p>29 декабря 2018 г. министр труда и социальной защиты Максим Топилин заявил – «Количество людей, которые находятся ниже уровня бедности, составляет 13,3% населения РФ - 20 млн. человек. Надо достичь показателей 6,5-6% за эти годы, то есть в два раза его снизить. Мы понимаем, что дефицит доходов, то есть нехватка доходов, для того чтобы все получали на уровне прожиточного минимума, порядка 750-800 млрд. рублей».</p>	
<p><b>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</b></p>	<p><b>1. 25 декабря 2018 г. президент России Владимир Путин подписал закон, вносящий изменения в регулирование долевого строительства.</b></p> <p>Внесенные в действующее законодательство изменения направлены на защиту прав, законных интересов и имущества граждан-участников долевого строительства, установление дополнительных гарантий, а также на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.</p> <p>Согласно закону, с 1 июля 2019 г. средства граждан, привлеченные на строительство дома, будут зачисляться на специальный банковский счет, а застройщик сможет их получить после передачи квартир покупателям. Строительство же будет осуществляться на собственные средства застройщика или на банковские кредиты.</p> <p>Законом также предусматривается, что все новые договоры участия в долевом строительстве должны заключаться только при условии уплаты взноса в компенсационный фонд по ставке 1,2%. Таким образом, со дня вступления Закона в силу, не применяются положения об обеспечении исполнения обязательств застройщика договорами страхования или поручительства.</p> <p>Кроме того, требования к общей площади многоквартирных домов (МКД), возводимых застройщиками, снижается с 10 до 5 тыс. кв. м., чтобы небольшие региональные строительные компании не потеряли право привлекать средства дольщиков на эскроу-счета.</p> <p>Законом вводится запрет на проведение плановых проверок в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств дольщиков для строительства МКД или иных объектов недвижимости. При этом расширяются основания для внеплановых проверок.</p> <p>Также для дольщиков вводится возможность в рамках банкротства застройщика предъявлять требования о передаче им в собственность нежилых помещений площадью не более 7 кв.м, а также машиномест.</p>	
<p><b>Альтернативы для инвестиций</b></p>	<p><b>2018 г. был не очень удачным для пассивного инвестора, признает эксперт Международного финансового центра, LIFA, Владимир Рожанковский.</b></p> <p>В целом, год оказался убыточным для тех, кто не инвестировал в рынки, а вкладывался в них. Активный инвестор имел разнообразные возможности – от валютных рынков до глобальных акций – в частности, заработать на «шортах» (игре на понижение) и волатильности.</p> <p>Наибольшим же разочарованием года стала нефть и соевые бобы (последние – по причине ответа Китая на развязывание торговой войны Дональдом Трампом). Нефть с начала года подешевела на 23%, а соевые бобы на бирже в Чикаго обесценились на 12%.</p> <p>Среди прочего эксперт отмечает ренессанс российских акций несмотря на санкции. Так, акции Новатэк без учёта дивидендов заработали за год 64%, Татнефть - 50%, ЛУКОЙЛ - опять же, без учёта дивидендов, 48%, ГК НорНикель, 19%, и т.д. Среди наилучших дивидендных историй отметим Сургутнефтегаз-преф - 18%, НЛМК - 15% и Северсталь - 14%.</p> <p>Год был интересен сырьевыми рынками, указывает Владимир Рожанковский. Во 2-м полугодии из-за политики ФРС США золото ожидаемо подскочило на 4%, а лишь за один декабрь – на 5%. «Русский металл» палладий на фоне дальнейшей эскалации противостояния между политиками Москвы и Вашингтона, которое стало всё больше отдавать «ароматом» гонки вооружений, большую часть года стабильно рос, в результате чего подорожал на 8%.</p> <p>Самым выгодным способом сохранить свои сбережения в 2018 г. для россиян оказались покупки долларов и евро, отмечает аналитик Torg в России и СНГ Михаил Машенко. В результате падения нефтяного рынка и целой череды неприятных геополитических инцидентов, которые каждый раз становились поводом для обсуждения новых антироссийских санкций, курс рубля ослаб по отношению к доллару и евро на 25% и 17%, соответственно.</p> <p>Стоит ли покупать валюту по текущей цене? Скорее всего - нет, так как в обозримом будущем будет представлена более подходящая возможность, считает эксперт. В целом сантмент на рынке остается очень негативным, и риск дальнейшего падения стоимости российской валюты в долгосрочном периоде сохраняется.</p> <p>В подобных условиях сохранение своих сбережений выходит на первый план и помимо покупки иностранной валюты стоит обратить внимание и на американские акции. Во-первых, это долларские инвестиции, что уже может оказаться выгоднее, чем хранить в рублях, а во-вторых, текущее падение рынка создает крайне привлекательную возможность купить первоклассные бумаги со значительной «скидкой». Крупнейшие инвестиционные фонды уже воспользовались ситуацией и начали увеличивать свои позиции по крупнейшим компаниям США технологического и банковского сектора, которые не только чувствуют себя уверенно в текущих условиях, но и продолжают увеличивать прибыль вопреки снижению стоимости своих бумаг. Действительно, шансы краха таких компаний, как Google, Amazon, Microsoft, Coca-Cola и т. д. близятся к нулю.</p>	

<sup>18</sup> Просроченной задолженностью по заработной плате работникам считаются фактически начисленные суммы заработной платы, но не выплаченные в срок, установленный коллективным договором или договором на расчетно-кассовое обслуживание, заключенным с банком. В начисленную заработную плату включаются налоги на доходы физических лиц.



	<p>Неискушенным инвесторам, полагает Михаил Мащенко, стоит и дальше избегать криптовалют: индустрия молодая, инструменты подвержены манипуляциям, технология по-прежнему достаточно сырая и сложная для регулярного использования людьми, далекими от IT технологий, текущие регуляции не позволяют институционалам работать на рынке, да и их заинтересованность в активе вызывает большие вопросы. Вероятнее всего, биткоин продолжит торговаться вблизи уровней 3-5 тыс. и в 2019 г.</p> <p>Как считает Алексей Антонов, 2019 г. будет, как и предыдущие несколько десятилетий, «годом доллара» и «годом евро» – вложения рубля в эти валюты позволят компенсировать риски обесценивания отечественной валюты, и в то же время на замораживать средства в каких-либо низколиквидных активах, таких как металлические счета или недвижимость.</p> <p>2019 г., если коррекция на фондовых рынках будет достаточно глубокой, может предоставить возможность войти в какие-то бумаги, например, в дивидендные акции ряда российских компаний, с тем, чтобы держать их следующие 3-5 лет.</p> <p><b>Вклады в банки для ФЛ</b></p> <p>По данным ЦБ РФ за декабрь 2018 г. объем кредитов, выданных российскими банками физическим лицам, увеличился на 1,1% после роста на 2,2% в ноябре и составил на 1 января 2019 г. 14 трлн. 872,5 млрд. рублей.</p> <p>В 2018 г. показатель увеличился на 22,4%. При этом в 2017 г. объем выданных россиянам кредитов повысился на 12,7%.</p> <p>Кредиты, выданные гражданам в рублях, превышают кредиты в валюте в 138 раз (14 трлн. 765,2 млрд. рублей и 107,2 млрд. рублей).</p> <p>Просроченная задолженность на 1 января 2019 г. составила 757,7 млрд. рублей. За декабрь показатель снизился на 6,8% после повышения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2018 г. просрочка сократилась на 10,5%.</p> <p><b>Ключевая ставка</b></p> <p>Совет директоров Банка России 14 декабря 2018 г. принял решение повысить ключевую ставку на 0,25% до 7,75% годовых.</p> <p>Принятое решение носит упреждающий характер и направлено на ограничение инфляционных рисков, которые остаются на повышенном уровне, особенно на краткосрочном горизонте<sup>19</sup>. С учетом принятого решения Банк России прогнозирует годовую инфляцию в интервале 5,0–5,5% по итогам 2019 г. с возвращением к 4,0% в 2020 г.</p> <p>После повышения регулятором 14 декабря ключевой ставки до 7,75% ряд банков также повысил ставки по ипотеке, некоторые кредитные организации сообщили о намерении их сохранить, но средний показатель все равно вырастет.</p> <p>Ведомства готовятся к обсуждению механизмов поддержки ипотечного кредитования в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» – опасаясь, что после роста ставок ЦБ спрос на ипотеку может упасть, Минстрой и регионы предлагают ее субсидировать. Однако, Минфин не готов к фронтальному субсидированию всего сектора и может принять к рассмотрению только «прозрачные рыночные инструменты» поддержки ипотечного рынка. Еще одним инструментом может стать «амнистия» уже начатых строек, не попадающих под критерии проектного финансирования: по оценке «Дом.РФ», они составляют до 30% реализуемых проектов.</p> <p>В пресс-службе Минфина сообщили, что «сейчас действует программа субсидирования ипотеки для отдельных категорий граждан, предложений по расширению перечня пока не поступало».</p> <p><b>Недвижимость</b></p> <p>Россияне в 2018 г. взяли рекордное количество ипотечных кредитов. По оценкам экспертов группы «Дом.рф», за 10 месяцев 2018 г. выдано 1,17 млн. кредитов на 2,37 трлн. рублей.</p> <p>Росту объемов кредитования на покупку жилья способствовало существенное снижение процентных ставок. Ставки по ипотеке достигли однозначных показателей еще в 2017 г. и с тех пор уверенно шли вниз.</p> <p>В январе-сентябре 2018 г. средние ставки по жилищным займам составили 9,55% – это почти на 1,4 п.п. меньше, чем в прошлом году. А в октябре новый рекорд – 9,41%.</p> <p>По прогнозам Минстроя, к 2022 г. оформить ипотеку можно будет и под 6%. Как пояснили в ведомстве, этому способствует улучшение экономической ситуации, субсидирование ставок государством и самими застройщиками – за счет всевозможных скидок и акций.</p>	
<p><b>Политический фактор</b></p>	<p><b>I. Геополитические риски остаются высокими.</b></p> <p>Вадим Кравчук, аналитик инвестиционно-финансовой компании «Солид»: «Риски для российской экономики в 2019 г. следует разделить на внешние и внутренние. К первым относится прежде всего угроза введения дополнительных санкций со стороны США или Европы. 2018 г. показал, насколько чувствителен рубль и рынок облигаций к подобным ограничениям. Отток капитала из России в 2018 г. превысил 60 млрд. долларов, что в три раза больше показателя прошлого года. В 2019 г. тенденция, вероятно, продолжится.</p> <p>Еще одним внешним риском является торговый спор между Китаем и США. Примерно половина товарооборота двух стран теперь облагается пошлинами, что уже заставило ряд финансовых институтов</p>	



<sup>19</sup> Сохраняется неопределенность относительно дальнейшего развития внешних условий, а также реакции цен и инфляционных ожиданий на предстоящее повышение НДС. Повышение ключевой ставки позволит предотвратить устойчивое закрепление инфляции на уровне, существенно превышающем цель Банка России.




	<p>пересмотреть прогноз темпов экономического роста в мире. России пока удастся использовать эту возможность и увеличивать экспорт в Китай, однако замедление ведущих экономик в среднесрочной перспективе негативно для всех.</p> <p>Прошло 10 лет с начала мирового кризиса, но положительных перемен не наблюдается. Напротив, все экономисты говорят о неизбежном обвале мировой экономики. США хотят во чтобы то ни стало сохранить своё лидирующее положение, обеспеченное статусом доллара в качестве мировой резервной валюты. Они пытаются погасить свои долги за счёт всего остального мира. Это приводит к торговым и санкционным войнам со всеми странами. Прежде всего с основными конкурентами США – Китаем и Европой.</p> <p>США заинтересованы в развале Евросоюза. Евросоюз, подвергнутый атаке со стороны США, наконец, задумался о своём суверенитете. Угрозы США ввести санкции против европейских компаний, сотрудничающих с Россией в области энергоносителей, привели европейцев к логичным решениям. Европа не может отказаться от российского газа, который составляет 40% её потребления. Последние новости с торговых фронтов – это решение Еврокомиссии о повышении роли евро в международной торговле и отказе от доллара при заключении сделок по энергоносителям. Это беспрецедентно. Это настоящая экономическая война с США. Чего трудно было ожидать от ЕС. Это то, о чём давно говорит Россия<sup>20</sup>.</p> <p>Предыдущие глобальные кризисы разрешались с помощью войн<sup>21</sup>. И сейчас мир на пороге войны. Горячая война стала невозможной не только из-за ядерного оружия. Есть и другие причины. У Европы нет дееспособной армии. Поэтому возможны только торговые и санкционные войны, с помощью которых можно добиться преимуществ для своей экономики. В такой войне Европа неизбежно проигрывает США. И ей необходим союзник в лице России.</p> <p><u>Взаимодействие России с основными игроками на мировом рынке в 2019 г.:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. США и РФ представляют друг для друга экзистенциальную угрозу. Но паритет в военной области спасает от вооруженных столкновений друг с другом. Их взаимодействие могло бы принести выгоду обоим государствам, но рассчитывать в ближайший год на это не приходится.</li> <li>2. Взаимная политическая и экономическая выгода для РФ и ЕС. Прежде всего от взаимодействия с Германией. Что касается Франции, то от неё России нет никакой ни политической, ни экономической выгоды.</li> <li>3. Китай и РФ в условиях кризиса являются естественными союзниками. Причём Китаю большая выгода. Это связано с тем, что Россия является наилучшим транзитом для китайских товаров на европейский рынок.</li> </ol> <p><b>II. Внутренняя политика.</b></p> <p>Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – направление на дальнейшее снижение процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20% - ключевые темы внутренней политики РФ, которые начали свою историю со 2-го квартала 2018 года, и их отголоски будут «звучать» еще долго.</p>	
--	--	---


<sup>20</sup> Россия уже встала на путь дедолларизации и перешла на торговлю в национальных валютах с некоторыми странами: Китаем, Турцией, странами СНГ. Логика пути к независимости диктует следующие шаги. ЕС собирается ввести свою межбанковскую платёжную систему взамен системы SWIFT из-за угроз США об отключении от неё европейских компаний, сотрудничающих с Россией. Парадокс в том, что SWIFT является бельгийской системой. Но вынужден подчиняться США. И европейцам приходится создавать межбанковскую платёжную систему, неподконтрольную американцам.

<sup>21</sup> Первой мировой войне предшествовал кризис 1907-1908 годов, Второй мировой войне – Великая депрессия.

<p><b>Объем выво- за капитала</b></p>	<p>По итогам 3-го квартала 2018 г. частный сектор вывез из страны 19,2 млрд. долларов, следует из статистики ЦБ. В годовом выражении отток ускорился в 48 раз и стал рекордным с 1-го квартала 2015 г., когда санкции и обвал цен на нефть окунули Россию в рецессию. За 9 месяцев чистый вывоз увеличился более чем вдвое - до 31,9 млрд. долларов и превысил цифру за весь прошлый год (31,3 млрд.).</p> <p>Половину квартального оттока породил внешний долг: за июль-сентябрь корпорации и банки вернули иностранным кредиторам около 10 млрд. долларов, оценивает главный экономист ING по России Дмитрий Долгин. По всей видимости, рефинансировать займы становится сложнее из-за рисков расширения санкций, говорит он.</p> <p>«Крайне печально» выглядит то, что к оттоку финансовых инвесторов, распродающих долговые бумаги правительства РФ (на 1,8 млрд. долларов за квартал), добавился вывод средств из реального сектора, отмечает директор аналитического департамента «Локо-Инвест» Кирилл Тремасов. Суммарный отток прямых иностранных инвестиций за квартал составил рекордные 6 млрд. долларов, оценивает он.</p> <p>Одновременно практически прекратили прямые инвестиции за рубежом и российские компании: за прошедший квартал они вложили всего 0,1 млрд. долларов.</p> <p>Данные ЦБ наглядно иллюстрируют, что «наша экономика встала на путь изоляционизма», констатирует Тремасов: «Влияние этих трендов на экономическое развитие страны, думаю, не требуют комментариев».</p> <p>Отток капитала остается главным риском для курса рубля, указывает Долгин: он «съедает» валютные поступления от взлетевших мировых цен на сырье.</p> <p>Хотя, по данным ЦБ, за 3-й квартал 2018 г. Россия на треть увеличила доходы от продажи нефти (до 33,2 млрд. долларов), на 40% - от продажи газа (до 11,4 млрд. долларов), а приток валюты по текущему счету платежного баланса оказался рекордным за 10 лет (26,4 млрд. долларов), три четверти этой «валютной прибыли» экономики утекло из страны.</p> <p>В 4-м квартале 2018 г. отток может ускориться, предупреждает Долгин. Во-первых, график погашения внешнего долга становится жестче: до конца декабря надо выплатить 25 млрд. долларов против 19 млрд. в предыдущие три месяца.</p> <p>Во-вторых, ослабление валютного контроля для попавших под санкции компаний освобождает их от необходимости зачислять экспортную выручку на счета в российских банках, что снизит общий долларовый приток.</p> <p>До конца года из страны уйдет еще около 40 млрд. долларов, а суммарный отток за год составит 71 млрд., прогнозирует Сбербанк СIB.</p>	
<p><b>Изменение курсов валют</b></p>	<p>На 1 октября 2018 г. курс доллара США составил 65,59 руб./долл., курс евро – 76,23 руб./евро.</p> <p>В ING сохраняют в целом пессимистичный прогноз по курсу доллара к рублю на конец года, но допускают возможность заметного восстановления российской валюты. В банке признают, что рубль выглядит дешевым и фундаментальная картина предполагает справедливый курс USD/RUB в районе 60-65 рублей за доллар. Однако завершит пара год около 72 рублей за доллар США или устремится к уровням в области 60-65, зависит от одного – решения по новым санкциям в отношении России. Если, по крайней мере, в ближайшие три месяца не будет их серьезного ужесточения, инвесторы смогут сфокусироваться на позитивных для рубля факторах, в том числе на очень хороших показателях сальдо текущего счета и высоких ценах на нефть, к которым рубль стал более восприимчив после решения ЦБ РФ отложить покупки валюты для Минфина.</p> <p>По словам аналитиков, несмотря на то, что доллар на мировом рынке слабеет (пара евро-доллар торгуется на уровне 1,155), низкая нефть и бегство от рисков будет иметь преимущественное значение для курсообразования рубля.</p> <p>«На опасениях принятия новых антироссийских санкций курс доллара двинется к 67,75 рубля, курс евро дойдет до 78,05 рубля. Я ориентируюсь на временные циклы и полагаю, что перед новым ростом рублевых пар они вернуться к отметкам 65,5 рубля за доллар США и 75,5 рубля за евро. Время для этого есть. Внешний фон изменчив», - прогнозирует аналитик Альпари Владислав Антонов.</p> <p>Как поясняет старший аналитик Альпари Роман Ткачук, для нефти марки Brent не исключен откат ниже 80 долларов за баррель, курс пары доллар/рубль может подтянуться к 68-69 рублям, а курс пары евро/рубль - к 78-79 рублям.</p> <p>«В случае прохода парой доллар/рубль отметки в 67 рубля/доллар при сохранении негативных настроений на глобальных рынках следующей целью для пары может стать район 68-68,5 рубля/доллар. Однако по мере стабилизации ситуации на рынках ожидаем постепенного восстановления позиций рубля», - комментирует главный аналитик отдела экономического и отраслевого анализа управления аналитики и стратегического маркетинга департамента стратегии и проектов развития Промсвязьбанка Михаил Поддубский.</p> <p>Банк России сообщил, что сальдо текущего счета России в 3-м квартале достигло 26,4 млрд. долларов, что оказалось выше среднего прогноза экономистов, опрошенных Bloomberg. В то же время по итогам первых трех кварталов профицит достиг 75,8 млрд. долларов, тогда как в аналогичный период 2017 г. он составлял лишь 19,7 млрд. долларов.</p>	

<b>Инфляция</b>	По оценкам МВФ показатель инфляции в ближайшие два года составят 3,6% (2018 год) и 5,7% (2019 год). Ранее ЦБ объявлял о своем прогнозе инфляции, согласно которому по итогам 2018 года она составит до 4,2% и до 5,5% в 2019-м.	
<b>ВВП</b>	<p>По оценкам МВФ, в этом году российский ВВП вырастет на 1,7%, а в следующем прибавит 1,8%, благодаря восстановлению внутреннего спроса и высоким ценам на нефть, от которых зависит более 50% валютных поступлений в страну.</p> <p>Темпы роста в России в ближайшие пять лет будут колебаться около 1,2% в год, прогнозирует МВФ. Это вдвое медленнее, чем растет мировая экономика в среднем (2,4%) и втрое ниже показателей развивающихся стран (3,6%).</p> <p>Доля России в мировом ВВП будет снижаться как в номинальном выражении, так и при расчетах по паритету покупательной способности, считает фонд: в первом случае показатель снизится с текущих 1,8% до 1,67% к 2023 году, а во втором - с 3,09% до 2,86%. К 2023-му году номинальный ВВП России составит 1,818 трлн долларов, что на 21% ниже уровня 2013 года (2,3 трлн). По этому показателю Россия откатится с 11-го на 12-е место в мире, пропустив вперед Южную Корею.</p> <p>Банк России подготовил макроэкономический прогноз на ближайшие 3 года, учитывающий ужесточение антироссийских санкций, которое, как ожидается, состоится в ноябре. Однако публиковать полученные цифры ЦБ не планирует. Об этом заявил, выступая в ГосДуме, директор департамента денежно-кредитной политики регулятора Алексей Заботкин. Секретность связана с тем, что "невозможно предсказывать, какие санкции реализуются", объяснил он на заседании экспертного комитета нижней палаты парламента. "Поэтому до тех пор, пока они не произойдут, мы бы не хотели их оцифровывать", - заявил Заботкин, добавив, что санкционный сценарий просчитывался с условием относительно стабильных цен на нефть.</p> <p>В базовом сценарии ЦБ ждет плавного снижения цен на нефть - до 60 долларов за баррель в 2019 году и 55 долларов - в последующие два года.</p> <p>В этом случае ВВП РФ будет расти на 1,2-1,7% в следующем году, 1,8-2,3% - через год и 2-3% - через два года.</p>	<b>Пока нулевое</b>
<b>Индекс промышленного производства</b>	<p>По данным Росстат индекс промышленного производства (ИПЦ) в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил: 103,0%</p> <p>Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) в сентябре 2018 года опубликовал мониторинг ситуации в промышленности России по итогам августа 2018 года. Согласно приведенному мониторингу производство промышленной продукции и спрос на нее продолжают синхронно расти седьмой месяц подряд.</p>	
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	<p>7 августа. FINMARKET.RU - Инвестиции в основной капитал в РФ в первом полугодии 2018 года выросли на 3,2% к тому же периоду 2017 г., сообщает Федеральная служба статистики (Росстат). В номинальном выражении инвестиции оцениваются в 5 трлн 961 млрд рублей. Однако, Минэкономразвития ранее отмечало, что темпы роста инвестиций в основной капитал в РФ во 2-м квартале могли замедлиться до 2-3% в годовом выражении.</p> <p>"Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1-м кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2-м квартале увеличился после слабых результатов 1-го квартала", - говорилось в опубликованной ведомством в начале августа "Картина экономики".</p> <p>В целом в 2017 году, как сообщал ранее Росстат, инвестиции выросли на 4,4% после трех лет снижения - на 0,2% в 2016 году, на 10,1% в 2015 году и на 1,5% в 2014 году.</p> <p>В 2018 году аналитики ждут роста инвестиций на 3,3% (согласно опросу "Интерфакса" в конце июля). Официальный прогноз Минэкономразвития предусматривает рост на 3,5%.</p>	<b>пока нулевое</b>

<p><b>Уровень доходов населения</b></p>	<p>По данным Росстат <i>реальные располагаемые денежные доходы</i> (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, а за 9 месяцев текущего года увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).</p> <p>Что касается <i>среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций</i> в сентябре 2018г., по оперативной оценке, она составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, рост за январь-сентябрь 2018г. - 11,1%.</p> <p><i>Суммарная задолженность по заработной плате</i> по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности постепенно снижается, на 1 октября 2018г. она составила 3139 млн.рублей, что ниже на 80 млн.рублей (2,5%) по сравнению с предыдущим месяцем. Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.</p>	
<p><b>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</b></p>	<p>В 2015 г. федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы), что может привести к росту цен на рынке. С 1 января 2016 г. плательщиками налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, являются организации и предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход, патентную систему налогообложения. Установлены новые налоговые преференции.</p> <p>В августе 2018 г. подписан закон о повышении основной ставки НДС с 18% до 20% (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах»), что приведет к увеличению арендных платежей. Изменения будут введены с 1 января 2019 г.</p>	
<p><b>Альтернативы для инвестиций</b></p>	<p><b>Ключевая ставка</b> 14 сентября 2018 года ЦБ повысил ключевую ставку на 0,25%, на текущий момент она составляет 7,5% годовых. Стоит отметить, что снижение или повышение ключевой ставки на вышеуказанном уровне наблюдается на протяжении всего 2018 года.</p> <p><b>Вклады в банки для ФЛ</b> На 01.10.2018 года в российских банках можно было разместить рубли во вклады (до 1,5 млн. руб.) от 6% до 9% годовых, по сравнению со вторым кварталом верхняя граница поднялась на 1,4%.</p> <p><b>Ценные бумаги</b> Тенденции 3-го квартала на рынке ЦБ продолжают разворачиваться и в октябре месяце. 19 октября 2018 года российский фондовый рынок продолжил погружение на дно – индекс Мосбиржи снизился на 1%, до 2355 пунктов – это минимум за месяц. На фоне нестабильности в мире многие инвесторы предпочли перед выходными закрыть длинные позиции в российских акциях. В лидерах снижения второй день кряду находятся акции Yandex (-18%). Примечательно, что распродажи акций интернет-компаний усилились с открытием торгов на NASDAQ. Судя по всему, американские инвесторы активно выходят из бумаг Yandex из-за разговоров об интересах к нему со стороны Минфина США. Напомним, «Сбербанк» находится под риском санкций со стороны США, поэтому нерезиденты избегают активов с ним связанных. Примечательно, что акции «Сбербанка» сегодня заодно с Yandex снизились на 3%. Со знаком минус закончили торговую сессию также «ВТБ» и Банк «Санкт-Петербург». Со знаком плюс по результатам торгов можно отметить нефтегазовые компании. Акции «Татнефти», «Роснефти», «ЛУКОЙЛа», «Газпрома» подросли на фоне роста нефтяных котировок на 1,3%. На российском рынке царят «медвежьи» настроения. В понедельник снижение индекса Мосбиржи может продолжиться. Актуальный диапазон торгов для индекса Мосбиржи составит 2340-2350 пунктов, для индекса РТС – 1125-1135 пунктов. Вероятный коридор движения для курса доллара будет очерчен в границах 65-66 руб., для курса евро – в пределах 74,8-75,9 руб. <i>Источник: Alpari</i></p> <p><b>Недвижимость</b> В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале не произошло, также как и во 2-ом квартале доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города - миллионники.</p>	

<p><b>Политический фактор</b></p>	<p><b>I. Геополитические риски остаются высокими.</b>          Оптимистичный прогноз о возможном смягчении санкций с той или другой стороны в условиях разногласий в экономических интересах между США и Евросоюзом, который наметился во 2-м квартале 2018 года, для России оказался несбыточным прогнозом. В 3-м квартале США продолжили еще больше усиливать санкции против России, а страны Евросоюза продляли срок действия уже наложенных ранее санкций.</p> <p><b>II. Внутренняя политика.</b>          Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – направление на дальнейшее снижение процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20% – ключевые темы внутренней политики 2-го и 3-го кварталов 2018 года.</p>	
-----------------------------------	---	---

### Вывод

Политические факторы в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства.

Иностраный бизнес уходит из России с рекордной в истории скоростью. Отток капитала из России резко ускорился на фоне угрозы санкций, неугасающего конфликта с Западом и замедления экономики. Настолько масштабного ухода бизнеса статистика ЦБ не фиксировала ни с дефолтом 1998-м, ни в момент глобального кризиса 2008 года, ни в 2014-м, когда присоединение Крыма обернулось крупнейшим со времен холодной войны обострением отношений с Западом.

Российский бизнес: исходя из результатов очередного глобального опроса «Барометр уверенности компаний», которое проводилось аудиторско-консалтинговой группой EY минувшей весной и совпало с апрельским раундом американских санкций против крупного российского бизнеса, 84% собственников в России готовы отказаться от части активов из-за их неэффективности или каких-либо выявленных рисков. В опросе приняли участие 60 руководителей российских компаний из 14 секторов экономики. Но, спроса на эти активы не хватает: только 32% инвесторов готовы вложиться в новые проекты, следует аудиторско-консалтинговой группы EY (опрос есть у РБК).

По словам партнера EY, руководителя практики консультационных услуг по сделкам в СНГ Алексея Иванова (3 сентября 2018г.): «Основная активность рынка связана с продажей малого и среднего бизнеса, и на данный момент предложение превышает спрос: только 32% опрошенных планируют приобретения».

Главным риском, угрожающим развитию бизнеса, 55% респондентов в России назвали геополитическую напряженность. Также беспокойство вызывают изменение торговой политики, волатильность валютного курса и цифровая трансформация.

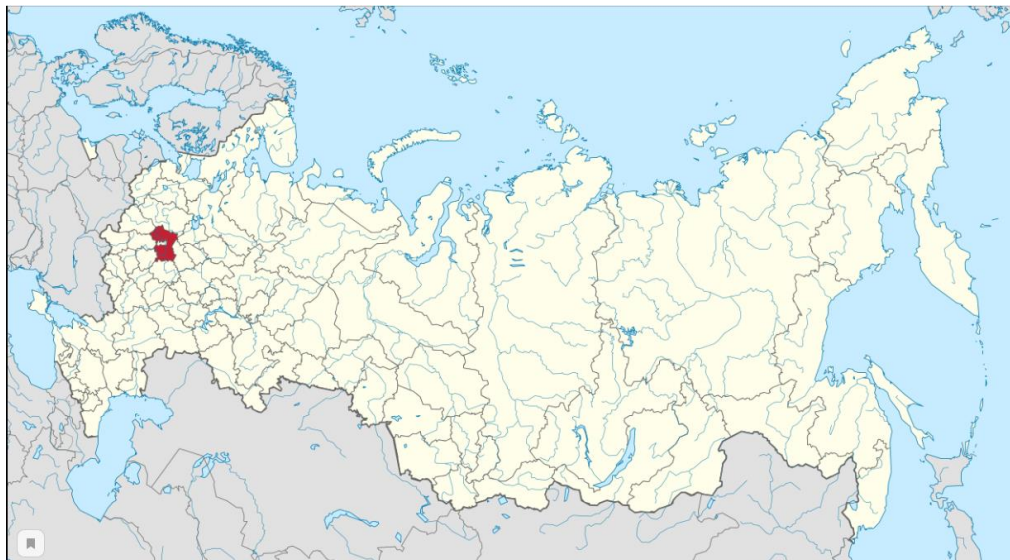
Объем сделок на рынке слияний и поглощений с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года вырос более чем в два раза и достиг рекордных с 2014 года \$13,5 млрд, отмечали ранее аналитики Thomson Reuters. При этом число сделок оказалось самым низким за десять лет - всего 499.

Тенденция сокращения числа сделок на рынке слияний и поглощений продолжится, заявил РБК руководитель международно-правового департамента IPT Group Кирилл Валентинов. Спад активности, по его словам, связан с ростом экономических рисков и ухудшением условий кредитования бизнеса. «Основные риски по-прежнему находятся в политической плоскости. Внешние и внутренние факторы порождают невозможность долгосрочного планирования и уверенной оценки перспектив вложений», — пояснил Валентинов.

Источник: Аналитический отчет за 4 квартал 2018 г., подготовленный ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

### 9.1.2. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Московская обл.)

Московская обл. – Московская область (неофициально — Подмосковьё) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва[12], часть органов государственной власти расположена в Красногорске.



### **Расположение Московской обл. на территории Российской Федерации.**

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область[13].

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований[14].

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области[15]. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД[16].

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.)[150]. Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей[150].

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек[151]. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %[136]. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.[152]

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве[116]. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.)[153]. Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб)[149]. Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций)[154] и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шёл процесс активного развёртывания землеёмких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области; был построен ряд крупных (площадью до 50 тыс. м<sup>2</sup>) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля — в большинстве районных центров



действуют магазины крупных сетей «Пятёрочка», «Магнит» и др.[116]. Офисы многочисленных фирм, оказывающих разнообразные услуги, ориентированные на населения Москвы и области, расположились в ближайших в Москве районах; в области расположено много складских и логистических центров[116].

Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 году в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала[186]. Суммарный размер вкладов физических и юридических лиц (в 2011 году — 374, 3 млн руб.) — третий по величине в России (после Москвы и Санкт-Петербурга)[187]. Средний размер вклада на рублёвых счетах в Сбергательном банке РФ 2011 году составил 192,9 тыс. руб. (3-е место в Российской Федерации)[188].

В области также развита индустрия туризма; в 2013 году на территории субъекта действовало свыше 180 гостиниц и более 800 турфирм[189], а объём платных туристических услуг населению в 2010 году превысил 1 миллиард рублей[77]. Курортно-оздоровительный комплекс Московской области включает свыше 1000 объектов рекреации (санаториев, домов отдыха, пансионатов, детских оздоровительных лагерей и др.)[190]. В окрестностях Яхромы, на склонах Клинско-Дмитровской гряды, действуют горнолыжные курорты («Волен», «Яхрома», «Сорочаны»); в области насчитывается более 10 горнолыжных комплексов[189]. В Московской области функционирует ряд спортивно-развлекательных парков («Дракино» в Серпуховском районе, «Огниково» в Истринском и др.). С 2000-х годов началось строительство таких современных комплексов отдыха как загородные отели, специализирующиеся на SPA-услугах, и дачные отели[191]. Одним из крупнейших проектов в сфере туризма является строительство тематического парка «Россия» в городском округе Домодедово[189][192]. Важнейшей проблемой туристической сферы в Московской области является недостаточное развитие туристической инфраструктуры — в частности, недостаточное количество объектов питания, хороших подъездных путей к достопримечательностям, малое использование историко-культурного потенциала исторических городов Московской области в целях туризма[77].

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек[77].

В основе строительного комплекса лежит промышленность строительных материалов, представленная более чем тысячей предприятий и крупнейшая в РФ по объёмам выпускаемой продукции. Обеспеченность населения жильём в 2011 году (28,2 м<sup>2</sup> на одного жителя) в 2010 году была выше среднероссийской (22,8 м<sup>2</sup> на одного жителя)[77]. Вводимое жильё — главным образом многоэтажное, представленное комплексной застройкой городов и районов области. Отрицательно сказалась на состоянии строительного комплекса области начавшийся в 2008 году финансово-экономический кризис, вследствие которого сократился объём вводимого жилья и сократились объёмы ипотечного кредитования[77]. Остро стоит проблема замороженного строительства жилья; в 2012 году в Московской области насчитывалось свыше ста объектов замороженного или прекращённого строительства, на ряде объектов имелись проблемы с подключением к инженерным коммуникациям[133].

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами[207][39]. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области[77].

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям[208][209][210]. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии[211].

Пассажирами автоперевозками в Московской области занимаются ГУП МО «Мострансавто», а также различные частные перевозчики. Общая протяжённость маршрутов регулярных перевозок в 2011 году составляла 59,2 тыс. км, в реестре маршрутов в 2011 году насчитывалось 2299 автобусных маршрутов, 11 троллейбусных и 11 трамвайных[224]. Перевозки пассажиров автобусами общего пользования — одни из крупнейших среди субъектов РФ (в 2010 году — 619 млн чел.)[225]. Более 70 городов области связано с Москвой прямыми автобусными маршрутами[77]. Трамвайная система действует только в Коломне. Данной трамвайной системой ведает расположенное в Коломне предприятие ГУП МО «Мособлэлектротранс». Троллейбусом обслуживаются Химки, Видное и Подольск. В 2011 году на троллейбусных маршрутах работало 8 троллейбусов. Все троллейбусные системы введены в эксплуатацию в 2000-х годах[77].

С 2009 года на территорию области пришло метро — станция «Мякинино».

Экологическая ситуация в Московской области тяжёлая; загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области [79]. Наибольшую экологическую опасность представляют сточные воды промышленных и животноводческих предприятий; выбросы предприятий энергетики (Каширской и Шатурской ГРЭС и др.); базы захоронения бытовых и промышленных отходов (в ближайших к столице районах) — например, крупнейшая в Европе Тимоховская свалка; стареющие военные и особенно аэродромные топливохранилища и топливопроводы; хранилище ядерных отходов (в Сергиево-Посадском районе) [80].

Стихийная свалка в Салтыковском лесу

Наблюдения в 2007 году показали, что наиболее высокий уровень атмосферного загрязнения отмечается в Воскресенске, Клину, повышенный — в Дзержинском, Коломне, Мытищах, Подольске, Серпухове, Щёлкове и Электростали, низкий — в Приокско-Террасном биосферном заповеднике [81]. Специфическими примесями, вносящими существенный вклад в общий фон атмосферного загрязнения, являются: для Москвы — формальдегид и фенол, для Воскресенска — аммиак и фторид водорода, для Клина, Коломны, Мытищ и Подольска — формальдегид, Серпухова — фенол [82]. По выбросам загрязняющих веществ в атмосферный воздух, отходящих от твёрдых источников (2010—205 тыс. т), область с начала 2000-х годов занимает второе место по Центральному федеральному округу (после Липецкой области) [83]. Наибольшее загрязнение поверхностных вод отмечено в центре и на востоке области, особенно сильно загрязнены реки Москва, Ока, Клязьма [77]. По объёму сброса загрязнённых сточных вод в поверхностные водные объекты Московская область стабильно занимает второе место в ЦФО после Москвы (1990—770 млн м<sup>3</sup>, 2010—1309 млн м<sup>3</sup>) [83]. Почвы Московской области сильно загрязнены минеральными удобрениями и ядохимикатами, а также бытовыми и производственными отходами, мусором. Особенно велика степень загрязнения почв в пригородной зоне Москвы, а также на востоке (в Орехово-Зуевском и Ногинском районах) и юго-востоке области (в Воскресенском районе) [81].

На территории Московской области размещается большой объём твёрдых бытовых отходов (ТБО). За год на полигонах области появляется около 10 млн тонн новых отходов (20 % всех отходов России) [84]. По оценке Министерства экономики Московской области, среднегодовой прирост объёмов образования отходов достигает 6 % [77]. В конце 2012 года Росприроднадзор выявил в Московской области 1283 места несанкционированного размещения ТБО общей площадью 317 гектаров [84]. С целью сокращения объёма захороняемых на полигонах отходов в Московской области вводятся современные мусоросортировочные комплексы [78].

Одно из крупнейших экологических мероприятий, проводимых в Московской области, — обводнение торфяников. На эту программу, реализуемую с 2010 года, предполагается выделить свыше 4 млрд рублей; наибольшее число обводняемых участков располагается в Шатурском и Дмитровском районах [78]. После 2010 года, одного из рекордных по количеству торфяных пожаров (тогда в Московской области было зарегистрировано 1318 торфяных пожаров, охвативших площадь в 1276 га), в области реализован большой комплекс профилактических и противопожарных мероприятий [78].

Несмотря на декларируемую со стороны региональных властей заботу, ООПТ Подмосковья находятся в тяжёлом положении. Во многих из них проводятся сплошные рубки [85]. В охранных зонах национального парка «Лосиный остров» и Приокско-Террасного государственного природного биосферного заповедника велась застройка, причём близ «Лосино острова» был построен целый жилой квартал. Природный заказник «Озеро Тростненское и его котловина» пострадал от строительства на непосредственно охраняемой территории [86].

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Анализ на региональном уровне позволяет понять, каким образом каждый фактор влияет на цены и на ситуацию на рынке недвижимости в целом и насколько сильным может быть это влияние. Ниже представим индикаторы ключевых факторов на рынке недвижимости и их оценку для пермского рынка коммерческой недвижимости.

## **Итоги социально-экономического развития Московской области за 2018 год**

*Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области*

Московская область — крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место — по объёму валового регионального продукта (по итогам 2017 года — 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно);

производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента;

инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента;

объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место);

грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента;

оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место);

объема платных услуг – на 1 процент (4 место);

объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) – на 26,5 процента (6 место);

уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента);

среднесписочной численности работников – на 4,6 процента.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году.

#### *Промышленное производство*

По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых – 109 процентов, обрабатывающих производствах – 110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 102,2 процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 108,5 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 858,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018 году составил 8,4 процента, объем отгруженной продукции – 13,6 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – около 87 процентов, или 2 482,7 млрд. рублей).

Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента).

По сравнению с 2017 годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды (в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8 процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий (на 18,9 процента), электрического оборудования (на 18,1 процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента).

В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 100,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

При этом производство, передача и распределение электроэнергии выросло на 2,2 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 3,2 процента.

По итогам 2018 года в Московской области произведено 19,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 68,4 млн. Гкалорий – тепловой энергии (из них 75,8 процента отпущено котельными).

Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 70 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,8 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 13,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 38,4 млрд. рублей.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно предыдущего года выросли на 4,2 процента.

### *Инвестиции*

По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017 года вырос на 22,7 процента и составил 897,8 млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург (747,4 млрд. рублей) и Республику Татарстан (629,7 млрд. рублей).

По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов.

В настоящее время на территории Московской области создано 80 многопрофильных индустриальных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 индустриальных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

### *Строительство*

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года

За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров.

Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей.

В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья).

Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

### *Потребительский рынок*

Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года).

На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли.

Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента).

На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года.

Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги.

Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта.

По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента.

#### *Внешняя торговля*

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34 851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента.

Экспорт товаров из Московской области составил 7 076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3 513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3 562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента).

Импорт товаров в Московскую область составил 27 775 млн. долларов США (рост к 2017 году на 17,3 процента), в том числе из государств СНГ – 2 805,5 млн. долларов США (рост на 15,2 процента), стран дальнего зарубежья – 24 969,5 млн. долларов США (рост на 17,6 процента).

По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 607,6 млн. долларов США (или на 21,1 процента) и сложилось в размере 20 699,1 млн. долларов США.

#### *Сельское хозяйство*

Прирост сельскохозяйственного производства в 2018 году относительно предыдущего года составил 3,1 процента.

По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей (рост на 5,1 процента), животноводства – 44,5 млрд. рублей (рост на 1,3 процента).

Наибольшие объемы производства приходились на сельскохозяйственные организации (60,1 млрд. рублей, или 66,3 процента от общего объема) и на хозяйства населения – 31,2 процента (или 28,2 млрд. рублей). Крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями производится около 2,5 процента, или 2,3 млрд. рублей.

За 2018 год хозяйствами всех категорий произведено 650,5 тыс. тонн молока (100,4 процента к уровню 2017 года), 308,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,1 процента), 138,5 млн. штук куриных яиц (99,4 процента).

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2018 года составило 206 тыс. голов (96,6 процента к 2017 году), из него коров – 96,3 тыс. голов (96,9 процента), свиней – 329 тыс. голов (102,5 процента), овец и коз – 65,3 тыс. голов (102,6 процента), птицы – 12,5 млн. голов (117,8 процента).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 817 килограммов против 6 703 килограмма в 2017 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 255 яиц против 252 яиц.

Валовой сбор картофеля составил 604,8 тыс. тонн (на 2,6 процента ниже уровня предыдущего года), зерновых и зернобобовых культур – 369,3 тыс. тонн (на 3,4 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 534 тыс. тонн (рост на 3,9 процента).

В целях развития сельского хозяйства в 2018 году создано, реконструировано (модернизировано) свыше 60 предприятий АПК с общим объемом инвестиций не менее 36,5 млрд. рублей, создано более 1,4 тыс. новых рабочих мест.

#### *Уровень жизни населения*

По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50 722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8 процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) ее рост составил 104,5 процента.

На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненным к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70 377,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70 268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63 563,5 рубля), добыче полезных ископаемых (61 868,4 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в области информации и связи (56 776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56 007,1 рубля), в здравоохранении (51 647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50 980,1 рубля).

Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 181 рубль (снижение относительно II квартала 2018 года на 38 рублей), в том числе трудоспособного населения – 13 496 рублей, пенсионеров – 9 100 рублей, детей – 11 925 рублей.

Источник: [mef.mosreg.ru](http://mef.mosreg.ru)

**Вывод:** В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

- промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента;
- инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента;
- объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место);
- грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента;
- оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место);
- объема платных услуг – на 1 процент (4 место);
- объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) – на 26,5 процента (6 место);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента).

### 9.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта

Не выявлены

### 9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки – объект незавершенного строительства (частная собственность), не используется, требуется завершение строительства и ввод в эксплуатацию, текущее назначение-многофункциональный садовый центр с двухуровневой стоянкой, внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации. Объект расположен в Московской области, г.Красногорск в удалении от МКАД -5,9км.

Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, - рынок коммерческой (торговой) недвижимости, расположенной в Московской обл. и г.Москве.

### 9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

#### 9.3.1. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

##### Объем предложения

В 3 кв. 2018 года объем предложения снизился на 4% по количеству и вырос на 2% по общей площади. За год, по сравнению с 3 кв. 2017 года, объем предложения уменьшился на 8% по количеству и на 4% по общей площади.

Всего в 3 квартале на продажу был выставлен 1 191 объект общей площадью 2 843 тыс.кв.м.

##### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 3 кв. 2018 года снизилась на 4% и составила 161 762 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал вырос на 6%, а за год - на 11%, цена в долларовом эквиваленте за квартал выросла на 6%, а за год - на 2% и составила 2469 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 2%, а за год - на 12% и составила 460 млрд. руб.

Тот факт, что рублевые цены как за квартал, так и за год сократились даже в условиях снижения объема предложения, свидетельствует о том, что негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости не преодолены.

Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	1 981	459 885	2 843	1,44	161 762
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -4%	▼ -2%	▲ +2%	▲ +6%	▼ -4%
<b>к прошлому году</b>	▼ -8%	▼ -12%	▼ -4%	▲ +5%	▼ -9%

### Объем предложения по сегментам

Объем предложения по общей площади в 3 квартале по сравнению со вторым по торговой недвижимости сократился на 4%, по офисной – на 12%, по производственно-складским помещениям – вырос на 39%, а по помещениям свободного назначения – на 19%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с 3 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 58%, по офисной – снизился на 17%, по помещениям свободного назначения – на 10%, а по производственно-складским - вырос на 18%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 51%. Далее идут производственно-складские (26%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (10%).

### Ценовые показатели

За 3 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости сократилась на 15% до 185 050 руб./кв.м, по офисной - выросла на 7% и составила 197 872 руб./кв.м, по производственно-складской – снизилась на 8% и составила 65 296 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – выросла на 1% до 193 957 руб./кв.м.

По сравнению с 3 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 25% по торговой, на 2% - по офисной, выросла на 3% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 10% по помещениям свободного назначения.

Существенное снижение доли торговых помещений в центре привело к тому, что цена по торговой недвижимости в целом в 3 квартале оказалась ниже цены на офисные помещения и помещения свободного назначения, цены по которым продемонстрировали пусть и незначительный, но все-таки рост.

Торговая недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	345	54 305	293	0,85	185 050
к прошлому кварталу	▼ -10%	▼ -18%	▼ -4%	▲ +6%	▼ -15%
к прошлому году	▼ -1%	▲ +19%	▲ +58%	▲ +59%	▼ -25%

Офисная недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 175	289 181	1 461	1,24	197 872
к прошлому кварталу	▼ -4%	▼ -6%	▼ -12%	▼ -8%	▲ +7%
к прошлому году	▼ -13%	▼ -18%	▼ -17%	▼ -4%	▼ -2%

## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В 3 квартале экспонировалось 345 торговых объектов общей площадью 293 тыс.кв.м, из них 29 объектов – внутри Садового Кольца и 316 объектов – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 29%, по общей площади – 63%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству сократился на 7% и на 1% по общей площади. Значительное сокращение общей площади по объектам в центре было обусловлено прекращением экспонирования во 2 квартале крупного торгового объекта на ул.Н.Арбат (8000 кв.м).

### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 3 квартал 2018 г. выросла на 49% и составила 986 490 руб./кв.м. Значительный рост цены был обусловлен изменением структуры предложения - уходом во 2 квартале крупного и дешевого торгового объекта на ул.Н.Арбат (8 000 кв.м, 516 342 руб.кв.м), и выходом на рынок двух дорогих объектов - на ул.Пятницкая (107 кв.м, 1 698 400 руб.кв.м) и Хоромный тупик (120 кв.м, 1 978 334 руб.кв.м) в 3 квартале.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 13% и составила 167 667 руб./кв.м. Снижение цены во многом объяснялось окончанием экспонирования во 2 квартале крупного дорого торгового объекта на ул.Фестивальная ( 36 000 кв.м, 361 000 руб./кв.м).

Существенный рост цены по торговым объектам в центре произошел на фоне значительного сокращения общей площади за счет ухода одного крупного объекта. Последнее обстоятельство не позволяет судить о том, что спрос на данные помещения существенно вырос.

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	29	6 146	6	0,21	986 490
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -29%	▼ -45%	▼ -65%	▼ -48%	▲ +49%
<b>к прошлому году</b>	▼ -9%	▼ -8%	▼ -25%	▼ -15%	▲ +20%

## Торговые помещения вне Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	316	48 159	287	0,91	167 667
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -7%	▼ -13%	▼ -1%	▲ +7%	▼ -13%
<b>к прошлому году</b>	0%	▲ +23%	▲ +61%	▲ +61%	▼ -24%

**Рынок аренды***Объем предложения*

Объем предложения на рынке аренды в 3 кв. 2018 года снизился на 21% по количеству и на 7% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству сократился на 18%, а по общей площади - на 10%.

Всего в 3 квартале экспонировалось 3 636 объектов общей площадью 2 029 тыс. кв.м.

*Ценовые показатели*

Средняя ставка за квартал снизилась на 6% и составила 17 590 руб./кв.м/год. Учитывая, что курс доллара за квартал вырос на 6%, а за год - на 11%, цена в долларовом выражении за квартал осталась практически без изменений, а за год – выросла на 9% и составила 268 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал снизилась на 10% и составила 29,3 млрд. руб.

Незначительное снижение рублевых ставок как за квартал, так и за год в условиях снижения объема предложения свидетельствует о продолжении стагнации на рынке.

## Рынок в целом

	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	3 636	29 266	2 029	0,56	17 590
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -21%	▼ -10%	▼ -7%	▲ +18%	▼ -6%
<b>к прошлому году</b>	▼ -18%	▼ -10%	▼ -10%	▲ +10%	▼ -2%

*Объем предложения по сегментам*

Объем предложения по общей площади за 3 квартал 2018 года по отношению к первому снизился на 28% по торговой, на 9% по офисной и вырос на 4% по производственно-складской недвижимости.

За год объем предложения торговой недвижимости по общей площади снизился на 4%, по офисной уменьшился на 16%, а по производственно-складской недвижимости – на 5%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых в общем объеме рынка составила 45%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (13%).

*Ценовые показатели*

Средняя арендная ставка за 3 квартал по торговой недвижимости снизилась на 2% и составила 29 607 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости – на 2% до 17 156 руб./кв.м/год, а по производственно-складской -на 1% и составила 6 543 руб./кв.м/год.

По всем сегментам как за квартал, так и за год наблюдалось незначительное снижение ставок, поэтому ситуацию на рынке аренды можно охарактеризовать как продолжение стагнации.



## Торговая недвижимость

	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	795	6 211	244	0,31	29 607
к прошлому кварталу	▼ -31%	▼ -27%	▼ -28%	▲ +4%	▼ -2%
к прошлому году	▼ -14%	▼ -7%	▼ -4%	▲ +12%	▼ -4%

## Офисная недвижимость

	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 057	17 694	917	0,45	17 156
к прошлому кварталу	▼ -21%	▼ -6%	▼ -9%	▲ +15%	▼ -2%
к прошлому году	▼ -22%	▼ -11%	▼ -16%	▲ +8%	▼ -1%

## Производственно-складские помещения

	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	784	5 360	867	1,11	6 543
к прошлому кварталу	▼ -10%	▲ +1%	▲ +4%	▲ +15%	▼ -1%
к прошлому году	▼ -13%	▼ -7%	▼ -5%	▲ +8%	▼ -2%

**Торговая недвижимость***Объем предложения*

Объем предложения торговой недвижимости в 3 квартале по количеству снизился на 31%, а по общей площади – на 28%. Объем предложения за год сократился на 14% по количеству, а по общей площадке – на 4%.

Всего в 3 квартале экспонировалось 795 объектов площадью 245 тыс.кв.м, из них 47 объектов – в центре и 748 помещений – за его пределами.

*Ценовые показатели*

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 3 кв. 2018 года выросла на 1% и составила 65 170 руб./кв.м/год.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 3% и составила 27 373 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставкам выше 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 30% и 28%.

Судя по тому факту, что по объектам вне центра, в отличие от объектов, расположенных в пределах Садового Кольца, снижения цен не наблюдалось, спрос на них оказывается несколько более высоким.

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	47	654	12	0,25	65 170
к прошлому кварталу	▼ -32%	▼ -29%	▼ -20%	▲ +18%	▲ +1%
к прошлому году	▼ -8%	▼ -1%	▼ -8%	▼ -3%	▲ +11%

## Торговые помещения вне Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	748	5 557	233	0,31	27 373
к прошлому кварталу	▼ -31%	▼ -27%	▼ -29%	▲ +3%	▼ -3%
к прошлому году	▼ -14%	▼ -7%	▼ -3%	▲ +13%	▼ -6%

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/Q3-2018>

**Вывод.**

В 3 квартале 2018 года арендные ставки и цены продаж в целом по рынку снизились, при чем как на рынке продажи, так и на рынке аренды это произошло в условиях сокращения объема предложения.

В отличие от рынка аренды, где арендные ставки по всем сегментам снизились незначительно, цены на торговые и производственно-складские объекты в 3 квартале снизились существенно, а цены на офисные объекты и помещения свободного назначения на фоне общего снижения, напротив, несколько выросли.

Основными особенностями отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи явились:

В то время, как арендные ставки по торговым помещениям в центре и за его пределами изменились незначительно, цены по торговым помещениям в центре существенно выросли, а за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились, однако такие изменения в обоих случаях были обусловлены окончанием экспонирования единичных крупных объектов.

Арендные ставки по офисным объектам, как и по торговым, практически не изменились, в то время, как цены выросли как по помещениям в центре, так и за его пределами.

Арендные ставки по производственно-складским помещениям остались на уровне 2 квартала, а а цены снизились.

Несмотря на рост цен по отдельным сегментам коммерческой недвижимости в целом на рынке продолжается стагнация.

Тот факт, что, в отличие от рынка аренды, на рынке продажи цены по отдельным сегментам движутся разнонаправлено, может свидетельствовать о том, что на рынке продаже до сих пор не найден справедливый уровень цен и о каких-либо определенных тенденциях кроме отсутствия роста говорить сложно.

### **9.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

#### **9.3.2.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами незавершенного строительства.**

При отборе аналогов для выборки Оценщик руководствовался следующими критериями:

1. Имущественные права – частная собственность
2. Местоположение – Московская обл. (до 10 км от МКАД)
3. Объекты – объекты незавершенного строительства офисно-торгового назначения.

Оценщиком выявлены данные фактических предложений по объектам незавершенного строительства, выставленных на открытом рынке на даты сопоставимые дате оценки (2019г.), источник: <https://www.avito.ru>, <https://zдание.info>

Скриншоты объявлений представлены в Приложении к отчету.



### Анализ данных о ценах предложений к продаже объектов незавершенного строительства

Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Описание	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
Московская область, Ногинск, Богородский городской округ, Краснослободская улица, 13	1725,8	15000000	собственность	Продается объект незавершенного строительства о собственника	8 692	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1725.8_m_1535682203">https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1725.8_m_1535682203</a>	Ногинск	13.03.2019
Московская область, Подольск г, Железнодорожная улица 20с4	10000	40000000	собственность	Вашему вниманию предлагается Административно-производственное здание 10 000 кв.м., в шаговой доступности от Ж/Д станции Подольск, на зем. участке 3373 кв.м.. Здание и участок в собственности. Здание — объект незавершенного строительства. Возможно перепрофилировать Здание под складское, торговое, офисное, использование, бизнес-центр. Все центральные коммуникации. Вода газ, канализация подведены. На территории комплекса есть своя газовая котельная. Диапазон номинальной тепловой мощности 3,7 МВт. Территория асфальтирована, имеется парковка, отличные подъездные пути (удобный выезд на Симферопольское ш. — М2, Варшавское ш., на Каширское ш.), рядом с центром города Подольск. Есть возможность увеличить земельный участок до 7159 кв.м., Подольск город, Железнодорожная улица 20с4, м. Аннино, м. Бульвар Дмитрия Донского, м. Бунинская аллея, продается ОСЗ, 3373 комн., общ. пл. 10000 кв.м., 1/6 этаж	4 000	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_10000_m_1193549377">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_10000_m_1193549377</a>	Подольск	22.02.2019
Московская область, Люберцы г., мкр.6, корп.33	6430	149000000	собственность	Продается незавершенный объект строительства. Расположен по адресу: г. Люберцы, мкр. 6, кор. 33, земельный участок общей площадью 5500 кв.м., категория: земли населенных пунктов. Здание 6-ти этажное, в том числе подвал и технический этаж. Общая площадь строения равна 6 430 м2. Проектом предусмотрена парковка на используемом земельном участке. Земельный участок принадлежит на правах аренды. Произведено подключение к городским коммуникациям, что подтверждается имеющимися ТУ (техническими условиями и соответствующими договорами на подключение). Степень готовности объекта равна 60%, что отражено в техническом плане по состоянию на июль 2018 года. Зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства. Преимущество местоположение: объект расположен в центре города Люберцы	23 173	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568</a>	Люберцы	22.03.2019



Местонахождение	Площ	Стоимость,	Переда	Описание	Стои	Источник	Район	Дата
				в плотной жилой застройке, высокий спрос на различные виды услуг у населения, относительно невысокая конкуренция - все это позволит вам выгодно вложить средства в развитие бизнеса и успешно развивать его. Уместен разумный торг.				
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ МКР., СОВЕТСКАЯ УЛ., СТР. 58	1500	33000000	собственность	Продается административно-торговое здание общей площадью 1360,9 кв.м (по факту – 1500 кв.м), расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, стр. 58. Условный номер – 50-50-50/032/2011-095. На данный момент здание является объектом незавершенного строительства. Остались отделочные работы в соответствии с концепцией будущего предназначения. Кроме торговых и офисных помещений, проектом предполагается обустройство помещения под общепит (кафе, ресторан). Также возможно обустройство автосервиса. Коммуникации: Получаются технические условия на присоединение к городским системам водоснабжения и водоотведения; Есть скважина; Электричество – 50 кВт, III категории, с возможностью увеличения. Земельный участок общей площадью 9500 кв.м – в аренде сроком на 49 лет (до 2056 г.). Кадастровый номер – 50:50:040905:0020. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование по классификатору – 142002000000 – для объектов общественно-делового назначения. Разрешенное использование по документам – под общественно-деловую зону.	22 000	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf</a>	Балашиха	06.08.2018 (актуально на дату оценки)
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С/П ГЖЕЛЬСКОЕ, С. РЕЧИЦЫ, ШКОЛЬНАЯ УЛ.	1105	29800000	собственность	Продается недостроенное отдельно стоящее здание для размещения многофункциональных объектов торговли, общественного питания и объектов бытового обслуживания. Здание расположено в 44 км от МКАД по Егорьевскому шоссе, по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, село Речицы, ул. Школьная. Проходное место, рядом – ж/д станция Гжель, школа, лес, карьеры. Площадь здания по проекту – 1105 кв.м (3 этажа + эксплуатируемая кровля). Площадь земельного участка – 11,4 сотки. Все в собственности. Цена договорная. Рассматривается любой вид сотрудничества (продажа, аренда).	26 968	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf</a>	Раменский	30.07.2018 (актуально на дату оценки)
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЕРПУХОВСКИЙ Р-Н, РП ОБОЛЕНСК	25000	20000000	собственность	Продается здание под реконструкцию, расположенное в Серпуховском районе Московской области, в рп Оболенск. Здание находится в промышленной зоне, незавершенное строительство. Площадь здания - 25 000 кв. м, площадь земельного участка - 1 га. Все центральные коммуникации подведены к зданию. Участок огорожен. Подъезд к объекту с четырех сторон.	800	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/103020/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/103020/pdf</a>	Серпуховский	01.02.2018 (актуально на дату оценки)
				минимальное значение	800			
				среднее значение	14 272			
				максимальное значение	26 968			



Таким образом, диапазон цен сделок продажи на объекты незавершенного строительства, установившийся на открытом рынке, находящиеся частной собственности, расположенные в Московской обл., составил от 800 руб./кв. м. до 26 968 руб./кв.м., среднее значение – 14 272 руб./кв.м. Стоит отметить, что в стоимости цен предложений объектов капитального строительства учтены права на земельный участок.

Суммируя ключевые моменты об объекте оценки:

-местоположение: г.Красногорск, Московской обл. (удаленность 5,9км. от МКАД);

-большая площадь: 21 619 кв.м.,

-степень готовности – 55%,

Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки 1 кв. м. будет ниже среднего значения диапазона. Рынок предложения продажи объектов незавершенного строительства не активный- выявлено менее 10 предложений.

### 9.3.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по ежемесячным арендным ставкам.

При отборе аналогов для выборки Оценщик руководствовался следующими критериями:

1. Имущественные права – право аренды
2. Местоположение – Московская обл. г.Красногорск
3. Назначение – торговые площади.

Оценщиком выявлены данные фактических предложений по ежемесячным арендным ставкам, выставленных на открытом рынке на даты сопоставимые дате оценки (2019г.), источник: <https://krasnogorsk.cian.ru>

Скриншоты объявлений представлены в Приложении к отчету.

#### Анализ данных об аренде торговой недвижимости

Местонахождение	Контактные данные	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Назначение	Ежемесячная арендная ставка, руб./ кв.м.	Источник	Дата предложения
Московская область, Красногорск, мкр. Спасский мост, ул. Спасская, 1а	89164425755	200	166667	Цена с НДС! Аренда от собственника! Действующий торговый центр, свободные площади на 2 и -1 этаже. Цена от 10т.р за м2 в год в зависимости от площади и расположения. Отличный пешеходный, и автомобильный трафик, примыкает к микрорайону с одной стороны, с другой Волоколамское шоссе, бесплатная парковка! Сдается в аренду площади от 23 до 500! Цена с НДС! На первом этаже находится якорный арендатор Гипермаркет Магнит (семейный)	833	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/</a>	22.03.2019
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13	89263033243	1150	575000	ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ и КОМИССИИ!!! Предлагаем в аренду торговые, офисные и складские площади, расположенные в Комплексе "Сливница" (М.о., г. Красногорск, ул. Октябрьская, д. 13). Площадь помещений от 5 до 1150 кв.м., высота потолков до 3,5 м. В Комплексе расположены такие магазины, как "ПЯТЁРОЧКА", "FIX PRICE", "СМЕШНЫЕ ЦЕНЫ" и многие другие. Для арендаторов и посетителей комплекса имеется парковка. Арендная ставка от 500 руб/м2 в месяц. Выгодные условия заключения договоров. Более подробная информация по телефону.	500	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/</a>	22.03.2019
Московская область, Красногорск, мкр.	89647040218	700	630000	Сдаётся торговая площадь(700 кв.м,возможно увеличение),расположенная в торговом центре на ул.Ленина(1-я линия).Электричество,интернет,отдельный	900	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/</a>	22.06.2017



Местонахождение	Контактные данные	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Назначение	Ежемесячная арендная ставка, руб./кв.м.	Источник	Дата предложения
Чернево, ул. Ленина, 45				вход,бесплатная парковка.Возможна перепланировка.Въездные каникулы.Большой автомобильный и пешеходный трафик.Арендная ставка:900 рублей за кв.м в месяц..Разумный торг.Оперативный показ. Олег.СМОТРИ ФОТО		<a href="https://commercial/159740980/">commercial/159740980/</a>	
Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Тетрис жилой комплекс, к1	89169509882	550	733334	Предлагаем аренду помещения под ресторан полного цикла, вся технология предусмотрена проектом, огромный пешеходный трафик (помещение напротив выхода из ж/д станции "Павшино", шикарные панорамные окна, открытая планировка. ТЦ планируем открыть в августе месяце текущего года, согласованы якорные арендаторы.	1 333	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/</a>	19.03.2019
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	89265850585	2005	2040000	Аренда торговой площади 2005м2 (всего 3го этажа из пяти) в ТЦ Парк Авеню, по адресу Дачная 11, в самом центре г.Красногорск. Расположение в самом центре города Красногорск. ТДЦ Парк Авеню это многофункциональный центр, ориентированный на широкую аудиторию любого возраста. На площади 25 000м2. вы найдете не только зону ритейла с магазинами на любой вкус и кошелёк, но и фитнес-центр, многофункциональный центр государственных услуг МОИ ДОКУМЕНТЫ, КЭС Красногорская электросеть), офисную зону, рестораны, салоны красоты, стоматологическую, лор и глазную клиники, детские развлекательные и развивающие центры, продуктовый гипермаркет. Хороший пешеходный трафик, детская развлекательная зона, от м. Тушинская и м. Митино можно доехать непосредственно до ТДЦ, Плотность 747 000 человек (в радиусе 30 мин пешком), Подземный паркинг: 300 машиномест. Якорные арендаторы: Пятерочка, Fix Price, МФЦ (Мои документы), Советская Аптека, Alex Fitness. Долгосрок. кВт по запросу. Потолки 3.2м. Все центральные коммуникации. Депозит. Отличные рекламные возможности на фасаде. Каникулы на ремонт. Лояльные условия.	1 017	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/</a>	21.03.2019
Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2	89104963553	1000	1500000	Назначение: бытовые услуги, ресторан, магазин, кафе/ресторан Отдельно стоящее здание на первой линии Волоколамского ш. Адрес Московская обл, г.Красногорск, ул.Ленина, вблизи д.44 Общая площадь 3000 кв.м Первый этаж подписан договор с Билла. Количество этажей 3 Сдается полностью 2 этаж одной площадью. Площадь одного этажа 1000 кв.м Площадь земельного участка 0,4 га Электрическая мощность 310 кВт Категория надежности - 2 Водоснабжение и водоотведение есть, централизованное Теплоснабжение есть, централизованное	1 500	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/</a>	20.03.2019
Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 31	89857656513	300	255000	Помещение свободного назначения, расположенное на 2 этаже. На 1 этаже здания находится магазин Магнит, возможное использование торговля, офис, услуги, кафе.	850	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/</a>	12.03.2019
Красногорск, Московская область,	89647099141	1138,6	1594040	Предлагается в долгосрочную аренду отдельное здание торгового комплекса, расположенное на первой линии ул. Ленина (Волоколамское шоссе),	1 400	<a href="https://www.avito.ru/moskovskay">https://www.avito.ru/moskovskay</a>	16.03.2019



Местонахождение	Контактные данные	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Назначение	Ежемесячная арендная ставка, руб./кв.м.	Источник	Дата предложения	
улица Ленина, 18				общей площадью 1138,6 кв.м. Одноэтажное здание торгового комплекса имеет антресоль площадью 39,3 кв.м., выходящую окнами на ул. Ленина. Рядом со зданием торгового комплекса находятся остановки наземного общественного транспорта, ресторан быстрого питания «Макдоналдс». На территории имеется собственная автостоянка. Есть территория для организации выносной торговли в палатках, размещения выставочных образцов. В здание проведено электричество, водоснабжение, канализация, телефония, Интернет. Здание может быть использовано для размещения магазинов, кафе/ресторана, автосалона, мотосалона, оптового рынка, садового центра, строительного рынка, дисконт-центра, магазина рыбалки, охоты и туризма, мебельного центра. Предоставляются арендные каникулы.			<a href="http://a.oblast.krasnogorsk/kommercheskaya.nedvizhimost/zdanie.torgovogo.kompleksa.1450286808">a.oblast.krasnogorsk/kommercheskaya.nedvizhimost/zdanie.torgovogo.kompleksa.1450286808</a>	
				<b>Среднее значение</b>	<b>1 042</b>			
				<b>Минимальное значение</b>	<b>500</b>			
				<b>Максимальное значение</b>	<b>1 500</b>			

Таким образом, Диапазон цен ежемесячных арендных ставок, установившийся на открытом рынке на дату оценки торговых площадей, расположенных в Московской обл. г.Красногорск, составил от 500 руб./кв. м. до 1 500 руб./кв.м., среднее значение – 1 042 руб./кв.м. Стоит отметить, что предложения по аренде торговых площадей в торговых центрах представлены в диапазоне площадей с единой арендной ставкой, не зависящей от размера площади. Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость 1 кв.м. ежемесячной арендной ставки будет ниже среднего значения диапазона, с учетом скидки на торг

#### 9.4. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

##### 9.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по земельным участкам.

При отборе аналогов для выборки Оценщик руководствовался следующими критериями:

1. Имущественные права – право аренды/частная собственность
2. Местоположение – Московская обл.
3. Назначение – земли населенных пунктов под коммерческую недвижимость.

Оценщиком выявлены данные фактических предложений по земельным участкам, выставленных на открытом рынке на даты сопоставимые дате оценки (2019г.), источник: <https://krasnogorsk.cian.ru> , <https://zдание.info>

Скрины объявлений представлены в Приложении к отчету.



### Анализ данных о ценах предложений к продаже по земельным участкам

№ п/п	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Назначение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
1	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского	610	6 500 000	Аренда	Продаётся земельный участок(земли населенных пунктов), примыкающий к дому 15 по ул. Циолковского. Площадь участка- 612 кв метров. Разрешенное использование - "Деловое управление". Продажа прав аренды(долгосрочный договор до 2047 года).Все центральные коммуникации по границе участка. Цена участка:6.5 млн.рублей. Разумный торг. Оперативный показ. Олег. СМОТРИ ФОТО6	10 656	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/</a>	Красногорск	мар.19
2	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПОДОЛЬСК, СИМФЕРОПОЛЬСКОГО Ш., 16-Й КМ	18 900	32 130 000	Собственность	Продается земельный участок площадью 1,89 га для размещения объектов торгового назначения. Участок расположен в г. Подольск, на 16-м км Симферопольского шоссе. Участок прямоугольной формы, рельеф спокойный. Есть асфальтированный подъезд по ул. Станционная. Рядом расположена ж/д пл. Кутузовская Курского направления, проектируется транспортно-пересадочный узел скоростного легкорельсового транспорта. Участок выбирался для строительства ТЦ строительных материалов и автозапчастей. Подходит также для размещения промпредприятий, складов, объектов торгового назначения, стоянок и т.д. В 30 метрах имеется второй аналогичный участок площадью 1,2 га с таким же назначением, возможна прод	1 700	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/19785">https://zдание.info/3586/3589/object/19785</a>	Подольск	авг.16 (актуально на дату оценки)
3	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КЛИН, ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 84-Й КМ	3 734	15 000 000	Собственность	Продается участок площадью 37 соток в г. Клин, на Ленинградском шоссе, 84-й км (левая сторона). Категория: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения и обслуживания объектов недвижимости. Возможное назначение: строительство придорожного сервиса, автомойки, АЗС, торгового здания, общепита и др. Кадастр – по запросу. Есть свидетельство на собственность.	4 017	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/19798">https://zдание.info/3586/3589/object/19798</a>	Клин	авг.16(актуально на дату оценки)
4	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ДОРОФЕЕВА УЛ., Д. 1А	120 000	838 278 000	Собственность	Продается земельный участок общей площадью 12 га (120 000 кв.м) на пересечении МКАД (109-й км) и шоссе Энтузиастов (Горьковского шоссе) в Балашихе. Участок в собственности. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: строительство и размещение комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта, АЗС, и придорожного сервиса.	6 986	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/303755">https://zдание.info/3586/3589/object/303755</a>	Балашиха	мар.19





№ п/п	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Назначение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
					<p>Коммуникации:            Электроснабжение – 350 кВт;            Газификация – по границе;            Водоснабжение – нет;            Канализация – нет.</p> <p>Участок правильной формы. Большая часть участка, а именно 95 000 кв.м, покрыта грунтом, еще 25 000 кв.м – плиты, щебень.</p> <p>Участок непосредственно граничит с МКАД и имеет три съезда: два съезда – на шоссе Энтузиастов (Горьковского шоссе), один съезд – технический, на МКАД.</p> <p>Участок идеально подходит для создания современной логистической базы практически любого направления. Также актив может использоваться под автотерминал или торговый комплекс.</p> <p>Готова документация по инженерно-геодезическим изысканиям, топографическая съемка, детальная архитектурно-планировочная концепция логистического комплекса.</p>				
5	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, ДЕР. АЛТУХОВО	6 300	10 710 000	Аренда	<p>Продается ППА на земельный участок площадью 0,63 га для размещения объектов производственно-логистического комплекса. Участок расположен в дер. Алтухово Подольского района МО, на пересечении бетонки и Симферопольского шоссе, имеет асфальтированный подъезд.</p> <p>Участок огорожен бетонным забором. Есть асфальтированный подъезд.</p> <p>Электричество мощностью 100 кВт с возможностью увеличения, газ. Вода и канализация – по краю участка.</p> <p>Участок в аренде на 10 лет.</p> <p>Возможно также размещение объектов торгового назначения, стоянок и т. д.</p>	1 700	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/19787">https://zдание.info/3586/3589/object/19787</a>	Подольск	авг.16 (актуально на дату оценки)
6	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. МЫТИЩИ, ДЕР. ШОЛОХОВО	6 500	55 000 000	Собственность	<p>Продается участок земли площадью 0,65 Га под строительство МФК. 16 км Дмитровского шоссе. г.о. Мытищи, дер. Шолохово.</p> <p>Земельный участок правильной прямоугольной формы со сторонами 100/65 м.</p> <p>Возможно строительство торгового комплекса, автотехцентра, объекта общественного питания и др.</p> <p>Участок расположен на первой линии Дмитровского шоссе. Сторона - из Москвы. Участок граничит с АЗС и ТРЦ «Каштановая роща» (якорный арендатор - «Азбука вкуса»). Далее по Дмитровскому шоссе располагаются популярные у москвичей места: клуб Волен, Сорочаны, горнолыжный клуб Леонида Тягачева, Парк Яхрома, гольф и яхт клуб Пестово, коттеджные поселки, пляжи, рестораны и др. места отдыха. На противоположной стороне дороги, на 30 га, ведется строительство нового жилого комплекса.</p> <p>Стоимость - 55 млн рублей. Торг возможен.</p>	8 462	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/19795">https://zдание.info/3586/3589/object/19795</a>	Мытищи	авг.16 (актуально на дату оценки)



№ п/п	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Назначение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
7	МОСКВА И МО, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ	11 500	133 000 000	Собственность	Предлагается к приобретению земельный участок под строительство объекта торговли в г. Солнечногорск, Московской области. Территория под застройку состоит из двух смежных участков общей площадью 1,15 Га. Вид разрешенного использования (ВРИ) - для общественно-делового и гражданского строительства (размещение торгового центра и размещение автостоянки). Участки в собственности. Территория имеет выгодное месторасположение и превосходные визуальные характеристики: центр г. Солнечногорск; первая линия Ленинградского шоссе (длина участка по "Ленинградке" - 100 м); наличие съездов с Ленинградского шоссе; "вечерняя" сторона; участок граничит с рестораном быстрого питания Макдональдс. По ПЗЗ на участке возможна посадка объекта капитального строительства 10.000 кв.м. Продавец окажет содействие в быстром получении исходно-разрешительной документации. Существуют договоренности с крупными якорными арендаторами. Все центральные коммуникации по границе.	11 565	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/302542">https://zдание.info/3586/3589/object/302542</a>	Солнечногорск	мар.19
8	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДМИТРОВ, МОСКОВСКАЯ УЛ.	7 094	149 000 000	Собственность	Продается два участка совокупной площадью 7094 кв.м для коммерческого использования. Участки находятся в городе Дмитров, на ул. Московская (в районе дома №29) по направлению движения в сторону Москвы. Удачное стратегическое положение дает массу преимуществ, для развития Вашего бизнеса. Так, круглосуточный высокий автомобильный трафик и расположение в 500 метрах от железнодорожного вокзала города Дмитрова дает постоянный приток потенциальных клиентов. Напротив, через дорогу находится парк Березовая роща с современным благоустроенным ландшафтным дизайном, пляжей фонтанов и аттракционов для детей. В парке давно работает школа большого тенниса, при входе в парк недавно открыт ресторан Бисквит. Все коммуникации проходят по границе участков	21 004	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/296587">https://zдание.info/3586/3589/object/296587</a>	Дмитров	фев.19
9	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ УЛ	5 200	30 000 000	Собственность	Продается участок площадью 52 сотки на первой линии Ленинградского шоссе. Адрес: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, напротив дома 64. Центр города. Участок в собственности. Есть полный комплект документов. К/н - 50:09:0080202:3679. Категория - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение магазина). <sup>[P]</sup> <sub>[SEP]</sub> Участок правильной формы. Получены технические условия на съезд с трассы федерального значения, все коммуникации - по границе. <sup>[P]</sup> <sub>[SEP]</sub> Есть письмо от продуктового ритейлера «Перекресток» об интересе аренды 1800 кв.м по 1000 руб./кв.м в построенном под них здании. Развитая инфраструктура, большой поток людей. В шаговой доступности: Советская площадь, банк «ВТБ», магазины «Магнит», «Fix Price»,	5 769	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/91469">https://zдание.info/3586/3589/object/91469</a>	Солнечногорск	окт.17 (актуально на дату оценки)



№ п/п	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Назначение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
					«Подружка», «Дикси» и прочие. Цена - 30 000 000 руб. Цена участка с разрешением на строительство под Ваш проект - 36 000 000 руб.				
10	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ДЕР. ПОКРОВСКОЕ, НОВОРИЖСКОЕ Ш	78 000	120 000 000	Собственность	Продается земельный участок промназначения в 22 км от МКАД, на Новорижском шоссе, в деревне Покровское (Истринский район МО). Площадь участка – 7,8 га. Участок в собственности. Первая линия (если ехать из Москвы, то участок будет располагаться с левой стороны). Въезд на участок – с федеральной трассы «Новая Рига», выезд – со стороны деревни Покровское. Отличная обзорность с трассы, ровный рельеф. Электричество – 1200 кВт. Земля может быть использована под любые коммерческие цели: строительство торгового центра, производственно-складского комплекса, технопарка, размещение гостиничного комплекса, развлекательного центра, ресторанного комплекса, а также под стоянку для автотранспорта, открытую площадку. Цена продажи земельного участка – 152 866 рублей за сотку	1 538	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/5845">https://zдание.info/3586/3589/object/5845</a>	МО	май.14 (актуально на дату оценки)
11	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ УЛ	7 400	54 000 000	Собственность	Продается земельный участок площадью 74 сотки на первой линии Ленинградского шоссе в центре Солнечногорска. Адрес местонахождения: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная (напротив дома №64). Участок правильной формы. Все коммуникации по границе. Получены технические условия на съезд с трассы федерального значения. К/н – 50:09:0080103:3182. Категория – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение магазина). Участок в собственности. Имеется полный комплект документов. Развитая инфраструктура, большой поток людей. В шаговой доступности – Советская площадь, банк «ВТБ», магазины «Магнит», Fix Price, «Подружка», «Дикси» и прочие. Объект находится на пересечении линий деловой и культурной жизни.	7 297	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/96596">https://zдание.info/3586/3589/object/96596</a>	Солнечногорск	ноя.17
12	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛОКОЛАМСК, ХОЛМОГОРКА УЛ., СТР. 9	2 450	6 000 000	Собственность	Предлагается к продаже два земельных участка под строительство многофункционального комплекса в г. Волоколамск. Общая площадь двух смежных участков – 2450 кв.м, в т.ч.: участок площадью 1250 кв.м (собственность) под строительство МФК, участок площадью 1200 кв.м (аренда) под организацию автостоянки на 20 машино-мест. Электричество подведено на каждый участок.	2 449	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/290999">https://zдание.info/3586/3589/object/290999</a>	Волоколамск	янв.19
13	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М.	2 254	72 000 000	Собственность	Продается земельный участок в 5 км от МКАД, рядом с новой транспортной развязкой – пересечением Ильинского и Волоколамского шоссе.	31 943	<a href="https://zдание.info/3586/35">https://zдание.info/3586/35</a>	Красногорск	авг.18 (актуально)



№ п/п	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Назначение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
	МЯКИНИНО, Г. КРАСНОГОРСК, ПОЧТОВАЯ УЛ				<p>Участок относится к городскому поселению Красногорск Красногорского муниципального района Московской области и располагается в непосредственной близости от ТЦ «Июнь».</p> <p>Площадь участка составляет 22,54 сотки. Часть участка (310 + 169 кв.м) имеет ограничение использования – находится в охранной зоне, еще 6 соток – в долгосрочной аренде.</p> <p>Кадастровый номер участка – 50:11:0010104:7480. Категория земли – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – деловое управление. Имеется отдельный съезд к участку с Волоколамского шоссе.</p> <p>Получены ТУ на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>подключение ОКС к сети газораспределения;</li> <li>прокладку волоконно-оптических кабелей связи;</li> <li>присоединение к электросетям;</li> <li>отвод поверхностных стоков ливневых и талых вод;</li> <li>присоединение к тепловым сетям;</li> <li>присоединение к сетям водопровода и канализации.</li> </ul> <p>Участок в собственности физического лица.</p> <p>Подробности по телефону. По всем вопросам звоните. Торг!</p>		<a href="#">89/object/239327</a>		но на дату оценки)
14	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М. ПЛАНЕРНАЯ, Г. ХИМКИ, МКР. НОВОГОРСК	5 000	23 000 000	Аренда	<p>Продается ППА на уникальный участок под строительство многофункционального центра в одном из самых элитных мест Подмосковья – г. Химки, мкр. Новогорск. 3 км от МКАД, 1 км от Москвы (район Куркино). Общая площадь – 50 соток, пятно застройки – 15 соток.</p> <p>Все коммуникации центральные, мощности есть, первая линия к дороге, возможность организации парковки.</p> <p>ВРИ можно поменять.</p> <p>Отсутствие конкурентов.</p>	4 600	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/32192">https://zдание.info/3586/3589/object/32192</a>	Химки	янв.17 (актуально на дату оценки)
15	МОСКВА, М. КОТЕЛЬНИКИ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, НОВОРЯЗАНСКОЕ Ш., 22-й КМ	8 000	35 000 000	Аренда	<p>Предлагается на продажу земельный участок площадью 0,8 га. Первая линия Новорязанского шоссе для строительства торгового центра в 4-х километрах от МКАД.</p> <p>Участок расположен на «вечерней» стороне (справа при движении в область) Новорязанского шоссе.</p> <p>Кадастровый № 50:22:0040501:40. Категория - земли населенных пунктов.</p> <p>Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса.</p> <p>Участок имеет правильную прямоугольную форму, размеры 190 м*42 м. ГПЗУ утвержден в 2016 г. Подготовлена проектная документация для строительства торгового центра площадью 6 000 кв. м.</p> <p>Участок выгодно расположен у точки пересечения двух оживленных магистралей и идеально подходит для размещения торгового центра. При необходимости, возможно расширение площади участка за счет смежных</p>	4 375	<a href="https://zдание.info/3586/3588/object/47279">https://zдание.info/3586/3588/object/47279</a>	Люберцы	май.17 (актуально на дату оценки)



№ п/п	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Стоимость, руб.	Передаваемое право	Назначение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Дата
					территорий. Участок на правах долгосрочной аренды.				
16	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОРОЛЕВ, ПИОНЕРСКАЯ УЛ., Д. 51	1 567	14 950 000	Собственность	Продаются два смежных земельных участка, огороженных металлическим забором. Участки расположены в 8 км от МКАД, в центре г. Королёв Московской обл., вблизи одной из центральных улиц города. Адрес: Пионерская ул., д. 51. Очень удобная транспортная доступность. Общая площадь – 1567 кв.м (978 кв.м + 589 кв.м). Кадастровые номера: 50:45:0040320:27 и 50:45:0040320:28. Разрешённое использование обоих участков: под обслуживание нежилого здания. Ранее на участках располагался одноэтажный деревянный дом. В настоящий момент строение снесено из-за ветхости. Электроснабжение, водоснабжение, канализация – центральные. Собственник – юр.лицо. Ограничения (обременения) отсутствуют. Прямая продажа. Гибкий подход к покупателям. Разумный торг. Возможна рассрочка платежа.	9 541	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/13618">https://zдание.info/3586/3589/object/13618</a>	Королев	мар.16 (актуально на дату оценки)
					минимальное значение	1 538			
					среднее значение	8 350			
					максимальное значение	31 943			

Таким образом, диапазон цен сделок продажи земельных участков коммерческого назначения, установившийся на открытом рынке, расположенные в Московской обл., составил от 1 538 руб./кв. м. до 31 943 руб./кв.м., среднее значение – 8 350 руб./кв.м. Учитывая удаленность объекта оценки от МКАД (5,9 км), площадь участка под оцениваемым зданием, права (возможно заключение договора аренды), Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость 1 кв.м. права на земельный участок будет ниже среднего значения диапазона с учетом скидки торг.

## **9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

### **Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:**

**1. Передаваемые имущественные права.** Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Для объектов капитального строительства в ходе анализа рынка не выявлено случаев реализации прав, отличных от права собственности. Поэтому фактор передаваемых имущественных прав не является ценообразующим, за исключением случаев наличия зарегистрированных ограничений (обременений) прав собственности (может быть ипотека, арест, аренда и т.п.). Влияние ограничений прав на рыночную стоимость в условиях закрытого российского рынка выявить достаточно сложно, как правило, возможности снижения стоимости из-за наличия обременений оговариваются между продавцом и покупателем индивидуально.

**2. Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости и прав аренды на них в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных денежных средств; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В условиях снижения покупательской способности влияние вышеперечисленных факторов на рыночную стоимость объектов недвижимости отсутствует, – при наличии покупателя продавец, как правило, соглашается со всеми условиями финансирования сделки, готов ожидать согласование и одобрение кредита в банке или у прочих кредиторов.

**3. Условия продажи.** Сведения об необычных для рынка условиях продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют. Анализ рынка недвижимости проводился по объектам, представленным в свободном доступе, реализуемым в порядке публичного предложения.

**4. Условия рынка (дата предложения/продажи).** Корректировка вводится в случае существенного отличия условия рынка на дату предложения аналогов от условий рынка на дату оценки.

**5. Скидка на торг.** Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже/аренде объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена. Учитывая, что в данном отчете рассматриваются предложения по начальным ценам аукциона по аренде муниципального имущества, скидка на торг не применяется.

**6. Местоположение.** Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

**7. Локальное местоположение.** Корректировка учитывает расположение объекта относительно основных автомагистралей.

- Расположением **«на первой линии от дороги»** считается расположение объекта недвижимости в непосредственной близости от наиболее крупной магистрали (улицы) в месте расположения дороги, по которой осуществляется **сквозной** проезд, с регулярным и постоянным движением транспорта, заезд на участок возможен непосредственно от крупной магистрали (улицы).
- Расположением **«на второй линии от дороги»** считается расположение объекта недвижимости, когда прямой визуальный обзор (видимость) на земельный участок и здания на нем расположенные полностью или частично перекрыта другими объектами недвижимости находящимися на «первой линии». Или при наличии визуального обзора участка с крупной магистрали (улицы) перед ним расположен еще, как минимум, один земельный участок, на

котором потенциально можно построить капитальное здание. Подъезд от наиболее крупной магистрали (улицы) к земельному участку осуществляется по внутри дворовому проезду.

Корректировка вводится на основании исследований Ассоциации «Статриелт» на 01.01.2019г.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1677-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Посать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выедной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,82	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,87	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,98	0,92
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

**8. Площадь.** При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще предлагаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Для определения корректировки принимаются данные исследований Ассоциации «Статриелт» на 01.01.2019г.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1678-na-mashtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Посать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.  
S – общая площадь объекта, кв.м.  
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.  
n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торма (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,746
Промышленные и складские здания и помещения	-0,20	0,617

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  
S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
n – коэффициент торможения.

01.01.2019

**9. Конструктивные отличия.** На стоимость предлагаемых в аренду объектов недвижимости так же влияют такие отличия в конструктивных решениях, как капитальность строения, этаж расположения, обособленность нежилой недвижимости (встроенное/пристроенные и отдельно стоящие здания), наличие или отсутствие отдельного входа.

**10. Степень готовности.** Корректировка на степень готовности вносится в случае, если степень готовности объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается. Корректировка вводится расчетным методом.

**11. Коммуникации.** Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. Оценщиком рассматриваются предложения о продаже объектов, имеющих полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки. Корректировка не требуется.

## **9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

1. В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале 2018г. не произошло, также как и во 2-ом квартале доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города – миллионники.

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях. Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост: промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно); инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента; объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место); оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место); объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) – на 26,5 процента (6 место).

2. В 4 квартале 2018 года арендные ставки и цены продаж в целом по рынку снизились, при чем как на рынке продажи, так и на рынке аренды это произошло в условиях сокращения объема предложения.

В отличие от рынка аренды, где арендные ставки по всем сегментам снизились незначительно, цены на торговые и производственно-складские объекты в 3 квартале снизились существенно, а цены на офисные объекты и помещения свободного назначения на фоне общего снижения, напротив, несколько выросли.

3. Диапазон цен сделок продажи на объекты незавершенного строительства, установившийся на открытом рынке, находящиеся частной собственности, расположенные в Московской обл., составил от 800 руб./кв. м. до 26 968 руб./кв.м., среднее значение – 14 272 руб./кв.м. Стоит отметить, что в стоимости цен предложений объектов капитального строительства учтены права на земельный участок.

Суммируя ключевые моменты об объекте оценки:

-местоположение: г.Красногорск, Московской обл. (удаленность 5,9км. от МКАД);

-большая площадь: 21 619 кв.м.,

-степень готовности – 55%,

Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки 1 кв. м. будет ниже среднего значения диапазона. Рынок предложения продажи объектов незавершенного строительства не активный-выявлено менее 10 предложений.

4. Диапазон цен ежемесячных арендных ставок, установившийся на открытом рынке на дату оценки торговых площадей, расположенных в Московской обл. г.Красногорск, составил от 500 руб./кв. м. до 1 500 руб./кв.м., среднее значение – 1 042 руб./кв.м. Стоит отметить, что предложения по аренде торговых площадей в торговых центрах представлены в диапазоне площадей с единой арендной ставкой, не зависящей от размера площади.

Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость 1 кв.м. ежемесячной арендной ставки будет ниже среднего значения диапазона, с учетом скидки на торг

5. Диапазон цен сделок продажи земельных участков коммерческого назначения, установившийся на открытом рынке, расположенные в Московской обл., составил от 1 538 руб./кв. м. до 31 943 руб./кв.м., среднее значение – 8 350 руб./кв.м. Учитывая удаленность объекта оценки от МКАД (5,9 км), площадь участка под оцениваемым зданием, права (возможно заключение договора аренды), Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость 1 кв.м. права на земельный участок будет ниже среднего значения диапазона с учетом скидки торг.

Анализ рынка проведен исходя из принципа достаточности.



## 10. Описание процесса оценки объекта оценки

### 10.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

### 10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

#### 10.2.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ст. 18 ФСО-1).

#### Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Наименование метода	Краткое описание метода	Обоснование применения/отказа
Метод сравнительной единицы	Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)	Применяется, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках.
Метод разбивки по компонентам	Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема	Нет необходимости в применении метода.
Метод количественного обследования	Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.	Нет необходимости в применении метода.

В рамках затратного подхода рассчитывается рыночная стоимость здания без учета прав на земельный участок. Для оценки здания применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках.

#### 10.2.1.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа плюс стоимость права собственности земельного участка, рассчитанную методом прямого сравнения.

В рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы – этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Затраты на замещение объекта оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

$$C_z = (C_c + \Sigma \Delta C) \times V \times K \times \text{КПП} \times \text{Кндс}, \text{ где}$$

$C_z$  - затраты на замещение объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату оценки);

$C_c$  – справочный укрупненный показатель стоимости строительства (УПВС, УПСС, ООО «КО-ИНВЕСТ») на единицу объема (площади) зданий, длины сооружений, передаточных устройств в базисном уровне цен.

$\Sigma \Delta C$  – абсолютная корректировка на отсутствие конструктивных элементов или различие в материале;

V – объем (также могут быть использованы площадь S, протяженность L и т.д.) оцениваемого объекта;  
 K – общий корректирующий коэффициент (вторая группа поправок), учитывающий отклонение функциональных параметров объектов, по которому был разработан соответствующий сборник УПСС;  
 Kпп – прибыль предпринимателя;  
 Кндс – коэффициент, учитывающий НДС: 1,20.

Оценщиком принято решение воспользоваться справочником Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 года, так как в указанном сборнике удалось подобрать объект ruO3.08.000.0107, стр. 368, наиболее сопоставимый по своим характеристикам с оцениваемым (выкопировку страницы из сборника см. в приложении к отчету):

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ)

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НА 600 ТОРГОВЫХ МЕСТ (С ПОДВАЛОМ)											Высота, м: 4,4			КС-4						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>											ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные					ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка				
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный											ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Центральное отопление, вентиляция и кондиционирование					ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные / кирпичные											ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение									
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков																				
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные																				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruO3.08.000.0107											130000		Standard	руб. на 1 м³	10 238					
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕСТНИКИ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
514,6	717,6	717,6	203,0	1331,1	717,6		920,3	920,3	1024,3	920,3		901,6	675,1	561,8	113,2		10238,3			
5,03%	7,01%	7,01%	1,98%	13,00%	7,01%		8,99%	8,99%	10,00%	8,99%		8,81%	6,59%	5,49%	1,11%		100,00%			

Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта - аналога:

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект – аналог
1	код		O3.08.000.0107
2	Назначение здания	торговый центр	торговый центр
3	Объемно-планировочные решения и функциональные параметры		
	строительный объем, м3	100481,00	130000
	общая площадь, м2	21619,00	-
	количество этажей	4-5	-
	преобладающая высота этажа	нет данных	4,4
	наличие подземной части	есть	есть
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. является ли встроенным/пристроенным или отдельно стоящим зданием)	4	4
4	Особые функциональные отличия здания		
5	Преобладающий материал:		
	Фундамент	Армированный бетон	Бутобетонный/Железобетонный
	горизонтальных наружных конструкций (перекрытия)	Железобетонные	Сборные железобетонные
	наружных стен	Сэндвич-панели	Кирпичные/Легкобетонные
	внутренних стен	Кирпичные-шлакобетонные	Кирпичные/шлакобетонные/из стеклоблоков
	Кровли	железобетонная	-
	Полов	-	керамическая плитка/цементные
6	Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-4
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта, кГс/см2	2,5	2,5
9	Район сейсмичности (количество баллов)	6	6
10	Наличие (+ или -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, эскалаторы, подъемники)	-	-

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект – аналог
	и т.п.)		
	отопление, вентиляция, кондиционирование	+	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	+	+
	слаботочные системы	+	+
	прочие системы и спец. оборудование (пожаротушения, турникеты и т.п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom)	standart	standart

Рассмотрим корректирующие коэффициенты:

Корректировка на разницу в объеме/ в площади определяется на основании рекомендаций к использованию справочника Ко-Инвест, 2016.

Поправка на разницу в объеме (V, м3) между оцениваемым зданием V<sub>о</sub> и ближайшим параметром из справочника V<sub>спр</sub> определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V <sub>о</sub> /V <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>	S <sub>о</sub> /S <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>
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

Согласно данным справочника стоимость затрат 1 м3 объекта-аналога 130000 м3. Расчет 100 481/130 000=0,77, соответственно корректировка составит 1.

Корректировка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость рассчитываемого элемента рассчитывается по формуле справочника Ко-Инвест, 2016, стр.26.

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c,$$

где:

C<sub>о</sub> и C<sub>с</sub> — стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

Φ<sub>о</sub> и Φ<sub>с</sub> — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Объект оценки и объект-аналог имеют отличие в конструктивных решениях материала наружных стен. Для определения коэффициента используются данные справочника Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» 2016, стр.9

### А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
1		77	1,51
2		64	1,25
3	Из обыкновенного керамического кирпича	51	1
4		38	0,73
5		25	0,49
62	Из монолитного железобетона (250 мм) с утеплением плитами на основе базальтового волокна «ROCKWOOL» (100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	47	2,22
63	Из монолитного железобетона (250 мм) с утеплением плитами ПСБС (100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1/2 кирпича)	47	1,67
64а	Стены из трехслойных панелей с обшивками из стальных профилированных листов с утеплителем из минераловатных плит в зданиях высотой до 50 м		0,79
64б	Стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из пенополиуретана в зданиях до 50 м		0,61
64в	Стены из профилированного листа при высоте здания до 30 м		0,30
65	Из алюминиевых витражных конструкций		2,73
66	Из монол. ж/б в пенополистирольной несъемной опалубке — толщ. 350 (толщ. теплоизол. 50+100)	35	0,62

Тогда поправка составит  $(0,79/1-1)*717,6 = -150,70$  руб/м<sup>3</sup>

Кинф. – коэффициент на изменение цен в строительстве.

Значение данного коэффициента определяется согласно корректирующих коэффициентов на стоимость строительства Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» №106, январь 2019 г. (цены на 01.01.2019г. по сравнению с 01.01.2016г.), стр.50. Например, для Московской обл. данный коэффициент на 01.01.2016г. составляет 9,120, а на 01.01.2019г. составляет 9,930, соответственно коэффициент на изменение цен в строительстве составит  $0,930/9,120 = 1,089$  (копии страниц Справочника см. в Приложении к настоящему отчету)

ПП (Прибыль предпринимателя) - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Прибыль предпринимателя принята на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-23, 2018, под ред. к.н.т. Якович Е.Е., стр.9 в значении 42% для торговых объектов конструктивного класса КС-4, класса качества В, расположенных на окраине г.Москвы (копии страниц Справочника см. в Приложении к настоящему отчету).

Тогда затраты на замещение составляют:

Расчет стоимости затрат на замещение (без учета износа)

Показатели		Справочник оценщика, КО-Инвест, Общественные здания, 2016, табл.ru03.08.000.0107, стр.368	
1	Справочный показатель	Сс	10 238,00
2	Первая группа поправок выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+удорожание; -удешевление)		
	-на различие в высоте этажа	ΔCh	0,00
	-на различие в количестве перегородок	ΔСперег	0,00
	-на наличие подвалов	ΔСпод	0
	-на учет специальных работ и оборудования	ΔСос	0
	-на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов, степени обводнения грунтов	ΔСфунд	0
	-на различие в конструктивных решениях:		0
	-кровли	ΔСкр	0
	-наружных стен	ΔСнар	-150,70
	-перекрытий	ΔСпер	0

Показатели		Справочник оценщика, КО-Инвест, Общественные здания, 2016, табл.ru03.08.000.0107, стр.368	
	-фундамента	ΔСпер	0,00
	-полов	ΔСпол	0
	-заполнения проемов	ΔСзап	0
	-отделки	ΔСотд	0
	-на наличие/отсутствие коммуникаций	ΔСком	0
	-электроснабжение	ΔСэл	0
	-водоснабжение	ΔСвод	0
	-отопление	ΔСотопл	0
	-слаботочные системы	ΔСсл.сис	0
	-прочие и специальные конструкции	ΔСпр	0
	<b>ИТОГО по первой группе поправок</b>	<b>ΣΔС</b>	<b>-150,7</b>
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	-на различие в объеме/ в площади	<i>К<sub>о</sub></i>	1
	-на различие в конструктивных решениях:		1
	-перекрытий	<i>К<sub>пер</sub></i>	1
	-перегородок	<i>К<sub>пер</sub></i>	1
	-на отсутствие части наружных стен	<i>К<sub>ст</sub></i>	1
	-на сейсмичность	<i>К<sub>сейсм</sub></i>	1
	-на регионально-экономическое различие в уровне цен	<i>К<sub>рег.-эк</sub></i>	1
-на изменение цен в строительстве	<i>К<sub>инфл</sub></i> <i>01.01.2016-</i> <i>01.01.2019</i>	1,089	
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>		<i>К</i>	<b>1,089</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b><i>Ск=(Сс+ΣDC)х Л</i></b>	<b>5 519,61</b>
	<b>Объем (площадь) оцениваемого объекта, м3 (м2)</b>	<b><i>V</i></b>	<b>982</b>
	Коэффициент, учитывающий поправку на существующие налоги - НДС	<i>К<sub>ндс</sub></i>	1,2
	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	<i>К<sub>пп</sub></i>	1,42
	<b>Стоимость затрат на замещение на дату оценки: Сз=Ск х V х Кндс х Кпп</b>	<b><i>Сз</i></b>	<b>1 880 859 555</b>
	<b>Степень готовности объекта незавершенного строительства</b>	<b><i>Сг</i></b>	<b>0,55</b>
	<b>Стоимость затрат на замещение на дату оценки объекта оценки: Сз онс=Сз х Сг</b>	<b><i>Сз онс</i></b>	<b>1 034 472 755</b>

### Расчет совокупного износа объекта оценки

При расчете накопленного износа принимается во внимание физический, функциональный и экономический (внешний) износ. Накопленный износ определяется по формуле:

$$Ин = 1 - ((1 - Иф) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Ив)),$$
 где:

Ин – накопленный износ;

Иф – физический износ объекта;

Ифункц – функциональное устаревание объекта;

Ив - внешнее (экономическое) устаревание объекта.

Объект оценки имеет устранимый и неустранимый физический износ, который обусловлен старением и разрушением его конструкций, снижением инвестиционной привлекательности.

### Физический износ при расчете методом срока жизни

$$И=(ЭВ/НС) \times 100,$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения, может быть меньше или больше, чем его реальный возраст;

НС – нормативный срок службы определен в соответствии с Классификацией, представленной в таблице ниже, а также в соответствии с Едиными нормами амортизационных отчислений<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1927/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/)

Тогда физический износ объекта по методу срока жизни составит:

№	Наименование	Год приостановки строительства	Срок службы <sup>23</sup>	ЭВ	Физический износ
1	Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б	2008	125	114	9%

**Функциональное (моральное) устаревание** - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- 1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;
- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Оценщиком функциональное устаревание не выявлено, поскольку материал здания соответствует всем современным характеристикам. Поэтому величина функционального устаревания объекта принимается равной нулю.

**Экономическое (внешнее) устаревание** – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе: сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; изменениями рыночных условий, в том числе: положению по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, а также правовыми изменениями, относящимся к изменению законодательства, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешнее устаревание – потеря в стоимости, отражает зависимость рыночной стоимости объекта от уровня развития экономики территории, в которой находится оцениваемый объект. Основным фактором, влияющим на величину внешнего устаревания зданий, является их местоположение и окружение.

Оценщиком внешнее устаревание не выявлено, так как объект оценки расположен в регионе с высоким уровнем развития.

Тогда размер общего накопленного износа для каждого объекта оценки составит:

#### Расчет общего накопленного износа

№	Объект оценки	Физическое состояние (износ), %	Функциональное устаревание (износ), %	Внешнее устаревание (износ), %	Общий накопленный износ, %
1	Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки	9%	0%	0%	9%

<sup>23</sup> <https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>

– 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б				
--	--	--	--	--

В таблицу ниже сведем результаты расчетов стоимости замещения, общего накопленного износа и определение рыночной стоимости здания по затратному подходу.

#### Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу

№	Объект оценки	Стоимость затрат на замещение без износа, руб., с учетом НДС	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Стоимость затрат на замещение, с учетом износа, руб., с учетом НДС
1	Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б	1 034 472 755	9%	93 102 548	941 370 207

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б, рассчитанная затратным подходом с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, по состоянию на 04 апреля 2019 года составляет:

**941 370 207 рублей с учетом НДС**

#### 10.2.1.2 Расчет стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж.

Алгоритм расчета:

Выбор основных элементов сравнения земельных участков.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого земельного участка.

Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка.

Обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв. м., либо 1 сотки земельного участка для сравнения земельных участков. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже права собственности земельного участка, сходного с оцениваемым. Цены на объекты аналоги

затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов – аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = \sum_{i=1}^n \left( (ЦП_{\text{М/оа}_i}) \times \prod (1 + k_{1j}) (1 + \sum k_{2l}) \times b_i \right), \text{ где}$$

PC<sub>кв. м.</sub> – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

ЦП<sub>М/оа<sub>i</sub></sub> – цена продажи 1кв. м. i-го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n; n – количество аналогов;

k<sub>1j</sub> –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы.

k<sub>2l</sub> –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы.

B<sub>i</sub> – весовой коэффициент i-го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

PC = PC<sub>кв. м.</sub> × S, где

PC – рыночная стоимость объекта оценки

PC<sub>кв. м.</sub> – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки цены продажи 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка, выберем аналоги – незастроенные земельные участки.

Источниками информации по выбору аналогов служили данные интернет ресурсов: <https://krasnogorsk.cian.ru>, <https://zdanie.info>

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Критерии формирования выборки:

Передаваемые права- право аренды

Незастроенные земельные участки,

Разрешенное использование - земельные участки коммерческого назначения,

Местоположение – Московская обл. удаленность от МКАД не более 10км.

Площадь менее 1га.

Произведем отбор аналогов, выявленных на даты сопоставимые дате оценки (см. Раздел 9.4.1 настоящего Отчета).

Описание выбора аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка

№	Ссылка на объявление	Цена за 1 кв/м, руб.	Площадь, кв.м.	Адрес	Цена, руб.	Комментарий
1	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/</a>	10 656	610	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского	6 500 000	Подходит
2	<a href="https://zdanie.info/3586/3589/object/19785">https://zdanie.info/3586/3589/object/19785</a>	1 700	18 900	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПОДОЛЬСК, СИМФЕРОПОЛЬСКОГО Ш., 16-Й КМ	32 130 000	Не подходит. Площадь более 1га.
3	<a href="https://zdanie.info/3586/3589/object/19798">https://zdanie.info/3586/3589/object/19798</a>	4 017	3 734	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КЛИН, ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 84-Й КМ	15 000 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км.
4	<a href="https://zdanie.info/3586/3589/object/303755">https://zdanie.info/3586/3589/object/303755</a>	6 986	120 000	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ДОРОФЕЕВА УЛ., Д. 1А	838 278 000	Не подходит. Площадь более 1га.
5	<a href="https://zdanie.info/3586/3589/object/19787">https://zdanie.info/3586/3589/object/19787</a>	1 700	6 300	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, ДЕР. АЛТУХОВО	10 710 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км.
6	<a href="https://zdanie.info/3586/3589/object/19795">https://zdanie.info/3586/3589/object/19795</a>	8 462	6 500	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. МЫТИЩИ, ДЕР. ШОЛОХОВО	55 000 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км



№	Ссылка на объявление	Цена за 1 кв/м, руб.	Площадь, кв.м.	Адрес	Цена, руб.	Комментарий
7	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/302542">https://zдание.info/3586/3589/object/302542</a>	11 565	11 500	МОСКВА И МО, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ	133 000 000	Не подходит. Площадь более 1га.
8	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/296587">https://zдание.info/3586/3589/object/296587</a>	21 004	7 094	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДМИТРОВ, МОСКОВСКАЯ УЛ.	149 000 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км
9	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/91469">https://zдание.info/3586/3589/object/91469</a>	5 769	5 200	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ УЛ	30 000 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км
10	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/5845">https://zдание.info/3586/3589/object/5845</a>	1 538	78 000	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ДЕР. ПОКРОВСКОЕ, НОВОРИЖСКОЕ Ш	120 000 000	Не подходит. Площадь более 1га.
11	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/96596">https://zдание.info/3586/3589/object/96596</a>	7 297	7 400	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ УЛ	54 000 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км
12	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/290999">https://zдание.info/3586/3589/object/290999</a>	2 449	2 450	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛОКОЛАМСК, ХОЛМОГОРКА УЛ., СТР. 9	6 000 000	Не подходит. Удаленность от МКАД более 10км
13	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/239327">https://zдание.info/3586/3589/object/239327</a>	31 943	2 254	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М. МЯКИНИНО, Г. КРАСНОГОРСК, ПОЧТОВАЯ УЛ	72 000 000	Не подходит. Экстремальное значение выборки
14	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/32192">https://zдание.info/3586/3589/object/32192</a>	4 600	5 000	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М. ПЛАНЕРНАЯ, Г. ХИМКИ, МКР. НОВОГОРСК	23 000 000	Подходит
15	<a href="https://zдание.info/3586/3588/object/47279">https://zдание.info/3586/3588/object/47279</a>	4 375	8 000	МОСКВА, М. КОТЕЛЬНИКИ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, НОВОРЯЗАНСКОЕ Ш., 22-Й КМ	35 000 000	Подходит
16	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/13618">https://zдание.info/3586/3589/object/13618</a>	9 541	1 567	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОРОЛЕВ, ПИОНЕРСКАЯ УЛ., Д. 51	14 950 000	Не подходит. Передаваемое право собственности

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка  
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

№	Наименование аналога (краткое описание)	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Адрес	Кадастровый номер	Источник информации	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения	612	6 500 000	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского	Нет точного адреса для определения	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/</a>	89647040218
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под строительство многофункционального центра	5 000	23 000 000	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПЛАНЕРНАЯ, Г. ХИМКИ, МКР. НОВОГОРСК	Нет точного адреса для определения	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/32192">https://zдание.info/3586/3589/object/32192</a>	89853898910
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли	7 740	35 000 000	МОСКВА, М. КОТЕЛЬНИКИ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, НОВОРЯЗАНСКОЕ Ш., 22-Й КМ	50:22:0040501:40	<a href="https://zдание.info/3586/3588/object/47279">https://zдание.info/3586/3588/object/47279</a>	89160240777

Проведя анализ выбранных аналогов, оценщик пришел к выводу, что эти аналоги подходят для проведения сравнительного анализа, т.к. все объекты аналоги являются земельными участками приблизительно одинаковых параметров. Все остальные ценообразующие параметры будут рассматриваться в нижеследующей таблице с применением соответствующих корректировок.

**Описание корректировок:**

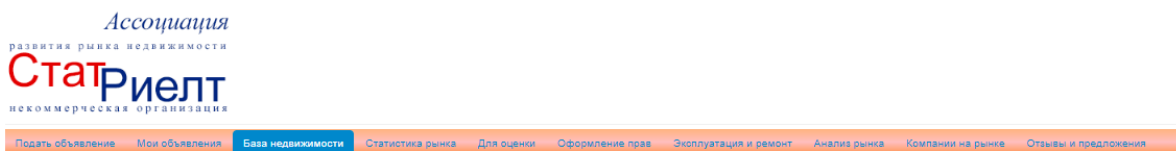
**Передаваемые имущественные права.** Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за

рамки законодательства. Имущественные права Объекта оценки, как и всех объектов сравнения - право аренды. Корректировка не требуется.

**Корректировка на дату предложения.** Дата оценки – 04 апреля 2019 года. Предложения по всем Объектам-аналогам актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

**Корректировка на торг.** Скидка от предложений цены земельных участков под коммерческие объекты данным исследования Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2019г., составляет в среднем значении диапазона -6%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>



#### Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94

**Корректировка на местоположение** – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов.

В рамках данного отчета размер корректировки на местоположение рассчитывался исходя из зависимости стоимости 1 кв.м. земельного участка под коммерческую застройку от удаленности от МКАД, на основании данных Сборника расчетных корректировок, СРК-2018, под. Ред. К.т.н. Яковича Е.Е., стр.9 для торговой недвижимости в Московской обл.

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,052</sup>	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup>	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,078</sup>	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,991</sup>	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,64</sup>	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) <sup>-1,16</sup>	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Оферы						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,683</sup>	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,55</sup>	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая

### Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД (Умкад), км.	5,9	5	8	5,4
Показатель зависимости (P=59022*Умкад) <sup>-0.683</sup>	17559,89836	19661,534	14262,75627	18654,73069
Корректировка округленно, %		-10,69%	23,12%	-5,87%

**Корректировка на локальное местоположение.** Корректировка учитывает расположение участка относительно основных транспортных и пешеходных потоков. Объект оценки и объект-аналог 3 расположены на красной линии квартала. Корректировка не применяется. Аналог 1,2 расположены внутри квартала, корректировка применена на основании данных исследований рынка недвижимости Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2019, корректировка вводится в размере среднего значения диапазона 0,74.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

#### на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,79	0,74

Расчет корректировки  $(1/0,74-1)*100=35,14\%$

**Корректировка на площадь.** При прочих равных условиях, большие по площади участки чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Корректировка применена на основании данных исследований рынка недвижимости Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2019г. для населенных пунктов с численностью населения до 400тыс чел. Коэффициент торможения составляет -0,21.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2019-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных:

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Более 1 млн. человек	0,719	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,667	-0,19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,636	-0,21	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,715	-0,25	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,25}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,711	-0,27	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,699	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,33}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Тогда корректировка на площадь для объектов-аналогов:

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	<b>6300,0</b>	<b>612,0</b>	<b>5000,0</b>	<b>8000,0</b>
Расчет корректировки		$(6300/612)^{-0,21}-1$	$(6300/5000)^{-0,21}-1$	$(6300/8000)^{-0,21}-1$
Корректировка округленно, %		-38,71%	-4,74%	5,14%

**Корректировка на коммуникации.**

В районах расположения объекта оценки и объектов-аналогов имеются в наличии все необходимые для жизнеобеспечения и ведения различного рода деятельности инженерные коммуникации.

Объекты аналоги имеют доступ ко всем коммуникациям. Корректировка не вводится.

**Корректировка на подъездные пути.**

Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют автомобильные подъездные пути. Корректировка не требуется.

**Экономические характеристики** (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Так как объект оценки и аналоги находятся в сопоставимых условиях, данная корректировка не производилась.

Расчет рыночной стоимости права аренды представлен в таблице ниже.

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7 кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4 кв.м., строительный объем здания – 100481,0 куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



### Расчет стоимости 1 кв. м. площади методом сравнения продаж

Основные характеристики	Ед.изм	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/</a>	<a href="https://zдание.info/3586/3589/object/32192">https://zдание.info/3586/3589/object/32192</a>	<a href="https://zдание.info/3586/3588/object/47279">https://zдание.info/3586/3588/object/47279</a>
Местонахождение		обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М. ПЛАНЕРНАЯ, Г. ХИМКИ, МКР. НОВОГОРСК	МОСКВА, М. КОТЕЛЬНИКИ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, НОВОРЯЗАНСКОЕ Ш., 22-Й КМ
Удаленность от МКАД	км	5,9	5	8	5,4
Кадастровый номер		50:11:0010104:97 50:11:0010104:511	нет данных	нет данных	50:22:0040501:40
Красная линия		около	внутри квартала	внутри квартала	около
Площадь, кв.м.	кв.м.	6300,0	612	5 000	8 000
Общая площадь по данным Росреестр	кв.м.		нет данных	нет данных	7 740
Цена предложения	руб.		6 500 000	23 000 000	35 000 000
Дата подачи объявления		04.04.2019	08.03.2019	04.04.2019	04.04.2019
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		для размещения многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой	Для объектов общественно-делового значения	Под строительство многофункционального центра	Для размещения объектов торговли
Коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Благоустройство		условно-свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Физические характеристики		ровный, прямой	ровный, прямой	ровный, прямой	ровный, прямой
Подъездные пути		авто	авто	авто	авто
<b>Цена за 1 кв.м.</b>			<b>9 771</b>	<b>4 600</b>	<b>4 522</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>			аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		9 771	4 600	4 522
<b>Условия финансирования</b>			стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		9 771	4 600	4 522
<b>Условия продажи</b>			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		9 771	4 600	4 522

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Основные характеристики	Ед.изм	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Условия рынка:</b>					
<i>Корректировка на дату продажи</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		9 771	4 600	4 522
<i>Скидка на торг</i>	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		9 185	4 324	4 251
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		9 185	4 324	4 251
<b>Корректировка на местоположение</b>	%				
<i>Удаленность от МКАД</i>	%		-10,69%	23,12%	-5,87%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		8 203	5 324	4 001
<i>Корректировка на район</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		8 203	5 324	4 001
<i>Корректировка на удаление от метро</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		8 203	5 324	4 001
<i>Корректировка на красную линию</i>	%		35,14%	35,14%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		11 431	6 843	4 001
<b>Физические характеристики объекта:</b>					
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		11 431	6 843	4 001
<i>Корректировка на площадь</i>	%		-38,71%	-4,74%	5,14%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		7 875	6 638	4 220
<i>Корректировка на подъездные пути</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		7 875	6 638	4 220
<b>Экономические характеристики</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		7 875	6 638	4 220
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м.		7 875	6 638	4 220
Коэффициент вариации	%	24			
Весовой коэффициент			0,351	0,243	0,406
<b>Итого цена за 1 кв.м</b>	руб. /кв.м.	<b>6 090</b>			
<b>Цена права аренды земельного участка</b>	руб.	<b>38 367 000</b>			

### Проверка однородности выборки.

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение от 06.03.2002 № 568-р) указано: В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается<sup>24</sup>.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\% \quad , \text{ где}$$

V - коэффициент вариации,  
 $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,  
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

25

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.Г}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где K – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.Г() – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ() – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 24%.

Условие выполнено. Выборка однородна.

### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Согласно анализу, разброс полученных значений достаточно велик. Таким образом, согласование полученных результатов с одинаковыми весами будет некорректным. Поэтому оценщиком рассчитаны веса с использованием коэффициента доверия к аналогу.

Расчет весовых коэффициентов для согласования рыночной стоимости права аренды земельного участка

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первоначальная стоимость, руб.	9 771	4 600	4 522
Скорректированная стоимость, руб.	7 875	6 638	4 220
Изменение от первоначальной стоимости, %	19,40%	44,30%	6,68%
Доверие объекту аналогу	0,806	0,557	0,933
Сумма		2,296	
Весовой коэффициент	0,351	0,243	0,406
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,000	

Коэффициент доверия к аналогу рассчитывается следующим образом

$$K_{\text{да}} = 1 - \Delta_{\text{пер.ст.}}$$

Где  $\Delta_{\text{пер.ст.}}$  – это абсолютное отклонение скорректированной стоимости от первоначальной. Весовые коэффициенты по каждому аналогу рассчитаны как удельный вес коэффициента по каждому аналогу в общей сумме коэффициентов доверия по всем аналогам.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер 50:11:0010104:97, 50:11:0010104:511 площадью 6300 кв.м. расположенного по адресу: Московская обл.,

<sup>24</sup> Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости

<sup>25</sup> Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая, с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, по состоянию на 04 апреля 2019 года составляет: **38 367 000 рублей.**

### 10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ст. 12 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование метода	Краткое описание метода	Обоснование применения/отказа
Метод сравнения продаж	Осуществляется посредством подбора объектов-аналогов и внесения в их цены корректировок, учитывающих отличия от оцениваемого объекта. Для использования метода необходима информация о ценах продаж или предложений объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта.	Применяется, поскольку выявлено достаточное количество объектов-аналогов, сопоставимых по основным характеристикам с объектом оценки.
Метод валового рентного мультипликатора	Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу. Для применения данного метода необходимо: 1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом; 2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов; 3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.	Нет необходимости в применении метода. Кроме того по аналогам невозможно установить доход и цену продажи, так как отсутствует достаточное количество информации.

Сравнительный подход применяется, расчет производится методом сравнения продаж.

#### 10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Так как в рамках настоящего Отчета рассчитывается стоимость зданий без учета прав на земельные участки под ними, а в качестве аналогов подобраны отдельно стоящие здания, рыночная стоимость которых включает право собственности на земельные участки, то необходимо исключить стоимость земельных участков из стоимости объектов-аналогов. Поэтому сначала рассчитаем рыночную стоимость здания, а затем рыночную стоимость земельного участка под оцениваемым зданием.

Алгоритм расчета:

Выбор основных элементов сравнения зданий.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого здания.

Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого здания.

Обоснование и расчет стоимости здания как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв. м. зданий и помещений для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.



Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже зданий и помещений, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов-аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = \sum_{i=1}^n \left( (ЦП_{\text{М/оа}_i}) \times \prod (1 + k_{1j}) \left( 1 + \sum k_{2l} \right) \times b_i \right), \text{ где}$$

PC<sub>кв. м.</sub> – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

ЦП<sub>М/оа<sub>i</sub></sub> – цена продажи 1кв. м. i-го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n; n – количество аналогов;

k<sub>1j</sub> –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы.

k<sub>2l</sub> –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы.

B<sub>i</sub> – весовой коэффициент i-го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

PC = PC<sub>кв. м.</sub> × S, где

PC – рыночная стоимость объекта оценки

PC<sub>кв. м.</sub> – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки цены продажи/предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта. Для определения рыночной стоимости объекта оценки, выберем аналоги – отдельно стоящие здания.

Источниками информации по выбору аналогов служили: <https://www.avito.ru/>, <https://zдание.info/>.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Критерии формирования выборки:

Тип объекта – объект незавершенного строительства,

Местоположение – Московская обл.

Функциональное назначение –торговое.

Произведем отбор аналогов, выявленных на дату оценки (см. п.9.3.2.1. настоящего Отчета).

Описание подбора объектов-аналогов для здания

№	Объект	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Цена, т.р.	Цена, руб./м <sup>2</sup>	Источник	Комментарии
1	Объект незавершенного строительства	Ногинск, Богородский городской округ, Московская область, Краснослободская улица, 13	1725,8	8 692	15000000	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1725.8_m_1535682203">https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1725.8_m_1535682203</a>	Не подходит. Не достаточно данных
2	Объект незавершенного строительства	Подольск г, Железнодорожная улица 20с4	10000	4 000	40000000	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10000_m_1193549377">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10000_m_1193549377</a>	Не подходит. Назначение административно-производственное.

№	Объект	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Цена, т.р.	Цена, руб./м <sup>2</sup>	Источник	Комментарии
3	Объект незавершенного строительства	Московская область, Люберцы г., мкр.6, корп.33	6430	23 173	14900000	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568</a>	Подходит
4	Объект незавершенного строительства	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ МКР., СОВЕТСКАЯ УЛ., СТР. 58	1500	22 000	33000000	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf</a>	Подходит
5	Объект незавершенного строительства	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С/П ГЖЕЛЬСКОЕ, С. РЕЧИЦЫ, ШКОЛЬНАЯ УЛ.	1105	26 968	29800000	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf</a>	Подходит
6	Объект незавершенного строительства	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЕРПУХОВСКИЙ Р-Н, РП ОБОЛЕНСК	25000	800	20000000	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/103020/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/103020/pdf</a>	Не подходит. Расположен в промышленной зоне

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов – аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Объект незавершенного строительства	Объект незавершенного строительства	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер		Нет данных	Нет данных	Нет данных
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568</a>	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf</a>	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf</a>
Контакты		89685831044	89017534468	89267024432
Адрес		Московская область, Люберцы г., мкр.6, корп.33	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ МКР., СОВЕТСКАЯ УЛ., СТР. 58	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С/П ГЖЕЛЬСКОЕ, С. РЕЧИЦЫ, ШКОЛЬНАЯ УЛ.
Общая площадь	м2	6 430,0	1 500,0	1 105,0
Цена продажи/предложения	руб.	149 000 000	33 000 000	29 800 000
Цена продажи/предложения	руб./кв. м.	<b>23 172,63</b>	<b>22 000,00</b>	<b>26 968,33</b>
Степень готовности		<b>0,60</b>	<b>0,80</b>	<b>0,50</b>
Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь земельного участка	кв. м.	5 500,00	9 500,00	1 140,00

### Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка);
- торг.

Независимые корректировки (вторая группа) – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

## Обоснование проведения корректировок

Первая группа

**1. Передаваемые имущественные права.** Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Для объектов капитального строительства в ходе анализа рынка не выявлено случаев реализации прав, отличных от права собственности. Поэтому фактор передаваемых имущественных прав не является ценообразующим, за исключением случаев наличия зарегистрированных ограничений (обременений) прав собственности (может быть ипотека, арест, аренда и т.п.). Влияние ограничений прав на рыночную стоимость в условиях закрытого российского рынка выявить достаточно сложно, как правило, возможности снижения стоимости из-за наличия обременений оговариваются между продавцом и покупателем индивидуально. Для объекта оценки рассчитывается право собственности, все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Корректировка не требуется.

**2. Условия финансирования** состоявшейся (или предполагаемой) сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости и прав аренды на них в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных денежных средств; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. В условиях снижения покупательской способности влияние вышеперечисленных факторов на рыночную стоимость объектов недвижимости отсутствует, – при наличии покупателя продавец, как правило, соглашается со всеми условиями финансирования сделки, готов ожидать согласование и одобрение кредита в банке или у прочих кредиторов. Все объекты-аналоги предлагаются в рыночных условиях. Корректировка не требуется.

**3. Условия продажи.** Сведения об необычных для рынка условиях продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют. Анализ рынка недвижимости проводился по объектам, представленным в свободном доступе, реализуемым в порядке публичного предложения. Все объекты-аналоги предлагаются в рыночных условиях. Корректировка не требуется.

**4. Условия рынка** (дата предложения/продажи). Корректировка учитывает отличие стоимости недвижимости в зависимости от даты продажи/предложения. Все предложения по Аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

**5. Торг.** Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость. стр.286 корректировка в г.Москве для высококлассной торговой недвижимости принята по нижнему значению диапазона 12,6% с учетом характеристики ликвидности объекта (п.8.3.1.) и основных выводов по анализа рынка (п. 9.6).

### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 172

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,2%	6,8%	13,6%
2	Тамбов	11,1%	7,7%	14,4%
3	Москва	9,8%	7,0%	12,6%
4	Нижний Новгород	9,3%	6,5%	12,1%
5	Хабаровск	10,0%	7,3%	12,6%
6	Нальчик	9,2%	7,5%	10,9%
7	Ижевск	9,6%	6,3%	12,9%
8	Воронеж	8,4%	5,6%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

Вторая группа

**6. Местоположение** – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов.

Данные сопоставимы, все объекты расположены в Московской обл. и приближены к МКАД. Корректировка не проводится.

**7. Локальное местоположение.** Корректировка учитывает расположение объекта относительно основных транспортных и пешеходных потоков. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на крупных улицах своего населенного пункта, с оживленным трафиком. Корректировка не применяется, все объекты расположены на первой линии.

**8. Площадь.** При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади).

Для определения поправки используются расчеты по исследованию рынка недвижимости Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2019г., для общественных зданий и помещений коэффициент торможения составляет -0,16.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1429-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,746
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,617

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2019

Тогда корректировка на площадь для объектов-аналогов составит:

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	21 619,00	6 430,00	1 500,00	1 105,00
Расчет корректировки		$(21619/6430)^{-0.16}-1$	$(21619/1500)^{-0.16}-1$	$(21619/1105)^{-0.16}-1$
Корректировка округленно, %		-17,64%	-34,75%	-37,86%

9. **Степень готовности.** Корректировка на степень готовности вносится в случае, если степень готовности объектов существенно различается. Корректировка определена расчетным методом, как отношение степени готовности объекта оценки к степени готовности объекта-сравнения.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Степень готовности, %	0,55	0,60	0,80	0,50
Расчет корректировки		$0.55/0.6-1$	$0.55/0.8-1$	$0.55/0.5-1$
Корректировка округленно, %		-8%	-31%	10%

10. **Техническое состояние.** Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. Данные сопоставимы, корректировка не применяется.

11. **Коммуникации.** Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. Оценщиком рассматриваются предложения о продаже объектов, имеющих полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки. Корректировка не требуется.

12. **Тип объекта.** Корректировка необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог – отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги являются объектом незавершенного строительства, назначение торговое, отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.

13. **Размер земельного участка** –Корректировка применена на основании данных исследований рынка недвижимости Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2019г. для населенных пунктов с численностью населения до 400 тыс чел. Коэффициент торможения составляет -0,21.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2019-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = K \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

K – коэффициент активности рынка,

α – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K, α)
Более 1 млн. человек	0,719	-0,17	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,687	-0,19	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,638	-0,21	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,715	-0,25	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{-0,25}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K, α)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,711	-0,27	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,699	-0,33	$K \cdot S = (S_0/S_1)^{-0,33}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>1</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Тогда корректировка на площадь земельных участков для объектов-аналогов составит:

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	6 300,00	5 500,00	9 500,00	1 140,00
Расчет корректировки		$(6300/5500)^{-0.21}-1$	$(6300/9500)^{-0.21}-1$	$(6300/1140)^{-0.21}-1$
Корректировка округленно, %		-2,81%	9,01%	-30,16%



### Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Здание (Объект незавершенного строительства, ТРЦ)	Здание (Объект незавершенного строительства, ТРЦ)	Здание (Объект незавершенного строительства, ТРЦ)	Здание (Объект незавершенного строительства, ТРЦ)
Кадастровый номер		50:11:0010104:911	н/д	н/д	н/д
Источник информации		Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svyobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svyobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568</a>	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf</a>	<a href="https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf">https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf</a>
Контактные данные			89685831044	89017534468	89267024432
Адрес		обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая	Московская область, Люберцы г., мкр.б, корп.33	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ МКР., СОВЕТСКАЯ УЛ., СТР. 58	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С/П ГЖЕЛЬСКОЕ, С. РЕЧИЦЫ, ШКОЛЬНАЯ УЛ.
по кад. Номеру			н/д	н/д	н/д
По объявлению			6430	1 500,0	1105
Общая площадь	кв. м.	21 619,00	6 430,0	1 500,0	1 105,0
Цена продажи/ предложения	руб.	-	149 000 000	33 000 000	29 800 000
Цена 1м.кв	руб.	-	<b>23 172,63</b>	<b>22 000,00</b>	<b>26 968,33</b>
Локальное положение относительно "красной линии"		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Степень готовности		55%	60%	80%	50%
<b>Последовательные корректировки</b>					
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		04.04.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки



Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Величина корректировки	руб.	-	-2 919,75	-2 772,00	-3 398,01
<b>Скорректированная стоимость аналога</b>	руб.	-	<b>20 252,88</b>	<b>19 228,00</b>	<b>23 570,32</b>
<b>Независимые корректировки</b>					
Местоположение		обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск	Московская область, Люберцы г	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА,	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С/П ГЖЕЛЬСКОЕ, С. РЕЧИЦЫ,
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		20 252,88	19 228,00	23 570,32
Расположение относительно красной линии		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		20 252,88	19 228,00	23 570,32
Площадь	кв. м.	21 619,00	6 430,00	1 500,00	1 105,00
Величина корректировки	%	-	-17,64%	-34,75%	-37,86%
Величина корректировки	руб.	-	-3 572,61	-6 681,73	-8 923,72
Скорректированная стоимость	руб.		16 680,27	12 546,27	14 646,60
Степень готовности		0,55	0,60	0,80	0,50
Величина корректировки	%	-	-8%	-31%	10%
Величина корректировки	руб.	-	-1 620,23	-5 960,68	2 357,03
Скорректированная стоимость	руб.		15060,04	6585,59	17003,63
Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		15060,04	6585,59	17003,63
Тип объекта		Здание (Объект незавершенного	Здание (Объект незавершенного строительства, ТРЦ)	Здание (Объект незавершенного	Здание (Объект незавершенного строительства, ТРЦ)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
		строительства, ТРЦ)		строительства, ТРЦ)	
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		15060,04	6585,59	17003,63
Размер земельного участка		6 300,00	5 500,00	9 500,00	1 140,00
Величина корректировки	%	-	-2,81%	9,01%	-30,16%
Величина корректировки	руб.		-569,11	1732,44	-7108,81
Скорректированная стоимость	руб.		14 490,93	8 318,03	9 894,82
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	28,45%	74,76%	78,02%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	41,05%	87,36%	90,62%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		<b>14 490,93</b>	<b>8 318,03</b>	<b>9 894,82</b>
Коэффициент вариации	%	24			
		1,768	0,709	0,534	0,525
Вес аналога		1,000	0,4010	0,3020	0,2969
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб. с НДС</b>			<b>11 261</b>		
<b>Рыночная стоимость ЕОН, руб с НДС</b>			<b>243 451 559</b>		
<b>Рыночная Стоимость права аренды земельного участка, руб.</b>			<b>38 367 000</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС</b>			<b>205 084 559</b>		



### Коэффициент вариации

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости недвижимости (Распоряжение от 06.03.2002 № 568-р) указано: В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается<sup>26</sup>.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

, где

V - коэффициент вариации,  
 $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,  
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

27

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$K = \text{СТАНДОТКЛ.Г}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$

Где K – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ() – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 24%.

Условие выполнено. Выборка однородна.

### Расчет весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $C_{np}$  – в %), где n – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой k-т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок ( $C_{np}$ ) добавляется 1.

По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(C_{np}+1)$ ).

Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения):

$$\sum 1/C_{np} = 1/(C_{n1} + 1) + 1/(C_{n2} + 1) + 1/(C_{n3} + 1) + \dots + 1/(C_{np} + 1)$$

Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта n =  $(1/(C_{np} + 1)) / \sum(1/C_{np})$ .

<sup>26</sup> Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости

<sup>27</sup> Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

Удельная стоимость объекта незавершенного строительства с учетом прав на земельный участок после корректировки равна средневзвешенной величине цен 1кв. м. общей площади объектов сравнения и составляет: 11 261 руб/кв.м

Стоимость объекта незавершенного строительства, площадью 21 619 кв.м. с учетом прав на земельный участок составляет:

$21\ 619 \times 11\ 261 = 243\ 451\ 559$  руб. с учетом НДС

Стоимость объекта незавершенного строительства, площадью 21 619 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок равной на дату оценки 38 367 000 руб. (см.п.10.2.1.2) составляет:

$243\ 451\ 559 - 38\ 367\ 000 = 205\ 084\ 559$  руб. с учетом НДС

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б, рассчитанная сравнительным подходом с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, по состоянию на 04.04.2019 года составляет: **205 084 559 руб. с НДС.**

### 10.2.3. Доходный подход

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, дисконтирования денежных потоков, метод остатка и предполагаемого использования.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Наименование метода	Краткое описание метода	Обоснование применения/отказа
Метод капитализации доходов	При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.	Этот метод наиболее подходит для ситуаций, когда ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными). Не используется, т.к. данный метод не учитывает затраты на завершение строительных работ.
Метод дисконтированных денежных потоков	При использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от предполагаемого использования недвижимости за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.	Используется

#### 10.2.3.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет покупать объект по цене больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить объект. Подход может показать верхнюю границу цены, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса покупателя.

Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

В настоящем Отчете оценщики в рамках доходного подхода применили метод дисконтирования денежных потоков.

Определение стоимости **методом ДДП** основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за имущество сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого

имущества. Собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной стоимости будущих доходов.

В соответствии с этим методом при оценке стоимости имущества оценщик должен решить 2 задачи: проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты поступлений и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Этот метод используется в следующих случаях:

- ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих;
- можно обоснованно оценить будущие денежные потоки с недвижимости;
- объект строится или только что построен;
- предприятие представляет собой крупный многофункциональный коммерческий объект;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Другими словами, метод применим к приносящему доход имуществу, имеющему нестабильные потоки доходов и расходов.

Основные этапы этого метода:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
4. Определение ставки дисконтирования;
5. Определение суммы приведенных стоимостей будущих потоков;
6. Расчет постпрогнозной (терминальной) стоимости;
7. Расчет рыночной стоимости.

### **Определение потенциального валового дохода единого объекта недвижимости.**

*Определение арендной ставки объекта оценки методом сравнения продаж.*

При оценке объекта на основе доходного подхода Оценщик исходит из следующих допущений и предположений, основанных на анализе рынка и основных выводах (п.9.6): предложения по аренде торговых площадей представлены на типичных рыночных условиях и включают в себя операционные расходы Арендодателя.

Значение ставки арендной платы на торговые помещения рассчитано Оценщиком с помощью метода сравнения продаж.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов ставки аренды объекта оценки:

Первый этап отбора: формирование выборки аналогичных объектов по основным критериям отбора. При этом правила отбора аналогичных объектов для проведения расчетов учитывают основные характеристики объекта оценки, такие как: назначение объекта, местоположение, физические характеристики.

Местоположение объекта: г.Красногорск Московской обл.

Назначение объекта оценки: нежилое помещение (коммерческая недвижимость, торговые площади).

Второй этап отбора объектов-аналогов состоит в соотношении объектов по другим характеристикам. Цель данного этапа – отбор нескольких наиболее подходящих аналогов для произведения расчетов.

Критерии отбора:

- 1) Адрес объекта: объект должен находиться в г.Красногорск Московской обл.
- 2) Категория объекта: коммерческая недвижимость,
- 3) Назначение объекта: торговые площади расположенные в торговых центрах;
- 4) Площадь: более 500 кв.м.
- 5) Подъездные пути: автомобильные, общественным транспортом.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные анализа рынка ежемесячных арендных ставок (п.9.3.2.2)

Выбор единиц сравнения

Для сравнения объектов принята единица сравнения – стоимость аренды 1 кв.м. нежилого помещения с учетом коммунальных платежей.

### **Выбор аналогов**

№	Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	№ объявления <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	Комментарий
1	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. Спасский мост, ул. Спасская, 1а	200	166667	833	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/</a>	Не используется, площадь аналога менее 500 кв.м.
2	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13	1150	575000	500	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/</a>	Не используется, экстремальное значение выборки
3	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 45	700	630000	900	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/</a>	Подходит.
4	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Тетрис жилой комплекс, к1	550	733334	1 333	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/</a>	Не подходит. Объект используется под общепит.
5	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	2005	2040000	1 017	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/</a>	Подходит.
6	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2	1000	1500000	1 500	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/</a>	Не подходит. Объект используется под общепит.
7	Встроенное помещение	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 31	300	255000	850	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/</a>	Не используется, площадь аналога менее 500 кв.м.
8	Отдельно стоящее здание	Красногорск, Московская область, улица Ленина, 18	1138,6	1594040	1 400	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808</a>	Подходит.

#### Описание выбранных аналогов для расчета арендной ставки

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808</a>
Контакты продавца	89265850585	89647040218	89647099141
Описание	встроенные помещения в ТРЦ	встроенные помещения в ТРЦ	отдельно стоящее здание в ТРЦ
Адрес в объявлении	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 45	Красногорск, Московская область, улица Ленина, 18
Общая площадь, кв.м.	<b>2 005</b>	<b>700,00</b>	<b>1 139</b>
Цена за ед. общей площади в месяц, руб/кв.м.	<b>1 017</b>	<b>900</b>	<b>1 400</b>
Имущественные права	аренда	аренда	Аренда
Дата предложения	март 2019 г.	март 2019 г.	март 2019 г.
Физическое состояние	хорошее	хорошее	Хорошее
Этаж расположения	3 этаж	2 этаж	1 этаж
Локальное расположение	1 линия	1 линия	1 линия

Проведя анализ выбранных аналогов, оценщик пришел к выводу, что эти аналоги подходят для проведения сравнительного анализа, т.к. все объекты аналоги являются торговыми помещениями приблизительно одинаковых параметров. Все остальные ценообразующие параметры будут рассматриваться далее с применением соответствующих корректировок.

#### Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей

корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

*Независимые корректировки (вторая группа)* – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Для расчетов Оценщиком был проведен выбор независимых корректировок по факту влияния того или иного параметра объекта оценки на его рыночную стоимость:

1. Корректировка на местоположение (удаленность от метро, расположение относительно «красной линии»)
2. Корректировка на размер площади
3. Корректировка на внутреннюю отделку
4. Корректировка на обособленность строения
5. Корректировка на вид использования
6. Корректировка на подъездные пути
7. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

#### Описание корректировок:

1. *Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав* не производилась, так как объект оценки и объекты-аналоги реализуются на правах аренды.

2. *Корректировка по условиям финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)* не производилась, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимых условиях, условия финансового расчета при сделке с объектом оценки и аналогом идентичны - за счет денежных средств.

#### 3. *Корректировка на торг*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках настоящего отчета корректировка на торг составила для высококлассной недвижимости г.Москвы в размере среднего диапазона - **9,3%** на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А –

#### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 176

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	8,0%	4,9%	11,0%
2	Тамбов	9,0%	6,6%	12,9%
3	Москва	9,3%	6,6%	11,9%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,3%	9,7%
5	Хабаровск	7,7%	5,0%	10,4%
6	Нальчик	7,7%	5,9%	9,4%
7	Ижевск	7,3%	4,2%	10,3%
8	Воронеж	7,2%	4,4%	10,0%
9	Краснодар	7,5%	4,4%	10,6%

Нижний Новгород, стр.288

4. *Корректировка на время продажи.* Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Объявления всех объектов сравнения поданы ранее даты

оценки и актуальны на дату оценки. Все предложения по объектам сравнения актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

5. *Корректировка на местоположение* Оцениваемый объект и аналоги расположены в одной ценовой зоне г. Красногорска Московской обл., корректировка не требуется.

6. *Корректировка на красную линию.*

Объект оценки и все Аналоги расположены на первой линии домов и просматриваются с основных магистральных сетей с высоким пешеходным трафиком. Корректировка не требуется.

7. *Корректировка на размер площади.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, уменьшается. В соответствии с анализом рынка предложений по аренде торговых площадей в ТЦ, размер площади не влияет на величину арендной ставки. Корректировка не вводится.

8. *Корректировка на состояние отделки* Объект оценки имеет условно хорошее физическое состояние, как и все Аналоги, расположенные в эксплуатируемых ТЦ. Корректировка не вводится.

9. *Корректировка на вид использования* не производилась, т.к. объект оценки и аналоги являются объектами коммерческой недвижимости, а именно торговыми и расположены в ТРЦ.

10. *Корректировка на этаж расположения.* Учитывая конструктивную особенность строения объекта оценки (арендопригодные площади объекта оценки расположены на 1,2,3,4 этажах). По данным исследования рынка зависимость величины арендной ставки существует между 1 этажом и этажами выше 2. Аналоги расположены на 1, 2, и 3 этаже. Корректировка не требуется, данные сопоставимы.

11 *Корректировка на обособленность строения.* Корректировка проводится в случае отличия сравниваемых объектов на обособленность строения (встроенное/пристроенное/отдельно стоящее здание). Объект оценки и Аналог 1,2 встроенные помещения, Аналог 3 отдельно стоящее здание. Корректировка проводится на основании данных исследования рынка недвижимости Ассоциацией «СтатРиелт» на 01.01.2019г.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1673-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итого расчете Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,90	0,98	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	1,00	0,94	0,82	0,92	0,87

Корректировка применяется к Аналогу 3;  $0,94/1-1 = -6\%$ .

12. *Корректировка на подъездные пути* не производилась, так как для объекта оценки и аналогов характерны автомобильные подъездные пути.

13. *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций* не проводилась, так как для объекта оценки (условно) и аналогов характерно одинаковое наличие централизованных коммуникаций.

Расчет рыночной арендной ставки представлен в таблице ниже.



### Определение ставки арендной платы 1 кв.м. объекта оценки

Элемент сравнения	Ед.измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объектов		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
Источник информации			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808</a>
Контактная информация			89265850585	89647040218	89647099141
Месторасположение		обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 45	Красногорск, Московская область, улица Ленина, 18
Красная линия		около	Около	Около	около
Тип цены		аренда	Аренда	Аренда	аренда
Дата предложения		04.04.2019	21.03.2019	04.04.2019	16.03.2019
Цена предложения в месяц	руб.	-	2 040 000	630 000	1 594 040
Тип здания/помещения, назначение		Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Этаж расположения		1,2,3,4,5 этаж	3 этаж	2 этаж	1 этаж
Коммуникации		все центральные	все центральные	все центральные	все центральные
Общая площадь	м2	21619	2 005	700,00	1 139
Цена за ед. общей площади в месяц	руб./м2		<b>1 017</b>	<b>900</b>	<b>1 400</b>
<b>Внесение корректировок</b>					
<b>Последовательные корректировки</b>					
<b>Право собственности</b>			без отличий	без отличий	без отличий
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>1 017</b>	<b>900</b>	<b>1 400</b>
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	Рыночные	Рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>1 017</b>	<b>900</b>	<b>1 400</b>
<b>Корректировка на торг</b>	%		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Время продажи</b>		04.04.2019	21.03.2019	04.04.2019	16.03.2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Независимые корректировки</b>					
<b>Местоположение</b>		Московская обл, р-н Красногорский, г. Красногорск	Московская обл, р-н Красногорский, г. Красногорск	Московская обл, р-н Красногорский, г. Красногорск	Московская обл, р-н Красногорский, г. Красногорск
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Красная линия</b>		около	Около	Около	около
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Физические характеристики</b>					

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Элемент сравнения	Ед.измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Корректировка на размер площади</b>		21619	2005	700	1139
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Состояние внутренней отделки</b>		условно хорошее	Хорошее	Хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Назначение помещения</b>		Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Этаж расположения</b>		1,2,3,4 этаж	3 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 270</b>
<b>Обособленность строения</b>		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 194</b>
<b>Подъездные пути</b>		авто: асфальт	авто: асфальт	авто: асфальт	авто: асфальт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 194</b>
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		<b>922</b>	<b>816</b>	<b>1 194</b>
Коэффициент вариации	%	16			
Весовой коэффициент		1,000	<b>0,340</b>	<b>0,340</b>	<b>0,320</b>
<b>Рыночная стоимость ставки аренды в месяц, с учетом НДС</b>	руб./м2		<b>973</b>		
<b>Рыночная стоимость ставки аренды в год, с учетом НДС</b>	руб./м2		<b>11676</b>		



### Коэффициент вариации

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости недвижимости (Распоряжение от 06.03.2002 № 568-р) указано: В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается<sup>28</sup>.

**Коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\% \quad , \text{ где}$$

V - коэффициент вариации,  
 $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,  
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

29

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.Г}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где K – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.Г() – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ() – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 16%. Условие выполнено. Выборка однородна.

### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Согласно анализу, разброс полученных значений достаточно велик. Таким образом, согласование полученных результатов с одинаковыми весами будет некорректным. Поэтому оценщиком рассчитаны веса с использованием коэффициента доверия к аналогу.

Расчет весовых коэффициентов для согласования стоимости арендной ставки.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первоначальная стоимость, руб.	1 017	900	1 400
Скорректированная стоимость, руб.	922	816	1 194
Изменение от первоначальной стоимости, %	-9,34%	-9,33%	-14,71%
Доверие объекту аналогу	0,907	0,907	0,853
Сумма	2,667		
Весовой коэффициент	0,340	0,340	0,320
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000		

Коэффициент доверия к аналогу рассчитывается следующим образом

$$K_{да} = 1 - \Delta_{пер.ст.}$$

Где  $\Delta_{пер.ст.}$  – это абсолютное отклонение скорректированной стоимости от первоначальной.

Весовые коэффициенты по каждому аналогу рассчитаны как удельный вес коэффициента по каждому аналогу в общей сумме коэффициентов доверия по всем аналогам.

### Определение арендопригодной площади объекта оценки.

Под арендопригодной площадью понимается площадь объекта недвижимости, способная приносить доход. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости. Обычно вспомогательные помещения, это помещения общего пользования

<sup>28</sup> Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости

<sup>29</sup> Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

(коридоры, площади лестничных клеток, санузел, вестибюли, тамбуры и пр.) Заказчиком не были предоставлены документы для фактического определения арендопригодной площади, поэтому для внесения корректировки были приняты данные исследования рынка недвижимости Ассоциации Статриелт на 01.01.2019г. диапазон доли вспомогательных площадей для торговых центров составляет 0,83-0,87 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1675-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2019-qoda>

#### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielт выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielт на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2018 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1. Здания, построенные до 1992 года</b>					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоги	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоги	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
<b>2. Здания, построенные после 1991 года</b>					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоги	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Полупромышленные здания и блоги	1,07 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

В общую площадь объекта оценки входит площадь двухуровневой автостоянки, расположенной на -2 и -1 этажах, в связи с этим принимается к расчету нижняя граница диапазона 0,83. Тогда арендопригодная площадь объекта оценки составит 17 944 кв.м. (21 619\*0,83).

#### Определение периода дисконтирования.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности денежных вложений осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности периода времени, которое необходимо для формирования заданных характеристик прибыли, требований инвестора. Учитывая неопределенность положения на отечественном рынке, горизонт расчета в настоящее время обычно выбирается не более 3-5 лет. Горизонт расчета принимается исходя из типичной продолжительности экономических циклов, характеризующихся следующими фазами: ростом (подъемом), кризисом, депрессией, оживлением. Каждая из фаз длится 1-2 года, на этапе оживления – подъема возможна капитализация денежных потоков и, соответственно, определение реверсии. Таким образом, срок прогнозирования в 3 года является, с одной стороны минимальным для выхода на этап стабильного роста, с другой стороны, более длительный период прогнозирования вызывает слишком большие неопределенности, учитывая необходимость дополнительного времени для ввода объекта оценки в эксплуатацию к минимальному сроку прогнозирования следует добавить 1 год (по данным Заказчика). Таким образом наиболее разумный срок прогнозирования для расчета принимается 4 года.

Шаг расчета выбирается исходя из устойчивости проекта на данной стадии реализации, типов операционной деятельности, частоты получения доходов и расходов, удобств расчета. Шагом расчета обычно бывает месяц, квартал или год. Учитывая неравномерность принесения доходов и расходов от объекта оценки, невысокие показатели отношения расходов к доходам, т.е. высокую устойчивость проекта в эксплуатации за шаг расчета принят один год. При этом, поскольку дата оценки 04 апреля 2019г., первый прогнозный период принят равным 0,77 года ((31-24+30+31+30+31+30+31+30+31)/365). Горизонт прогнозирования равен, таким образом, 3,77 года.

Оценщик решил использовать вышеуказанный период согласно рекомендациям, изложенным в расчете по модели Гордона.

### Определение темпов роста арендных ставок для объекта оценки.

Согласно данным опроса сотрудников банка, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А – Нижний Новгород, стр.138 значения среднегодового роста цен по арендным ставкам высококлассной недвижимости по г.Москве на 5 лет (2019-2024гг) составит 2,7%.

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), по мнению сотрудников банков, в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 72

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.).				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	2,1%	0,3%	3,8%
2	Краснодар	2,0%	-0,2%	4,2%
3	Москва	2,7%	1,1%	4,2%
4	Уфа	2,1%	0,5%	3,6%
5	Красноярск	2,0%	-0,1%	4,1%
6	Екатеринбург	2,5%	0,4%	4,6%
7	Ставрополь	-	-	-
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	2,5%	0,8%	4,2%
10	Санкт-Петербург	2,5%	1,0%	4,0%
11	Саратов	3,6%	2,6%	4,5%
12	Хабаровск	2,1%	0,8%	3,3%
13	Иркутск	2,7%	1,1%	4,2%
14	Челябинск	2,8%	1,1%	4,5%
15	Самара	-	-	-
16	Московская область	2,5%	0,8%	4,2%

Таким образом потенциально валовый доход от объекта оценки с учетом периода прогнозирования и темпов роста цен по арендным ставкам составит:

Наименование показателя	Ед.изм	Значение				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Ставка арендной платы для помещений в год, с учетом НДС	руб./кв.м.	0	11 676	11 991	12 315	12 648
Рост ставок арендной платы в год	%	0,00%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Арендпригодная площадь помещений	кв.м.	17 944	17 944	17 944	17 944	17 944
<b>ПВД</b>	<b>Руб</b>	<b>0</b>	<b>209 514 144</b>	<b>215 166 504</b>	<b>220 980 360</b>	<b>226 955 712</b>

Доходы в первый год периода прогнозирования не ожидаются, так как объект оценки является объектом незавершенного строительства и для его эксплуатации требуется завершение строительства и ввод в эксплуатацию, по устному интервью с Заказчиком данный период составляет 1 год.

### Определение действительного валового дохода (ДВД).

Действительный валовой доход (ДВД) - 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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

С учетом отсутствия актуальной на дату оценки информации от Собственника (Заказчика) и на рынке аренды офисной недвижимости, потери от простоя и от недополучения арендной платы приняты на основании опроса сотрудников банка и оценщиков, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А – Нижний Новгород, стр.41 в размере среднего значения диапазона для высококлассной недвижимости по г.Москве 8,6% от потенциального валового дохода.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Высококласная торговая недвижимость			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%
7	Ставрополь	6,8%	6,8%
8	Новосибирск	8,3%	8,3%
9	Тула	7,1%	7,1%
10	Санкт-Петербург	6,9%	6,9%
11	Саратов	7,5%	7,5%
12	Хабаровск	7,4%	7,4%
13	Иркутск	6,0%	6,0%
14	Челябинск	8,3%	8,3%
15	Самара	7,5%	7,5%
16	Московская область	9,0%	9,0%
17	Барнаул	7,5%	7,5%
18	Тамбов	7,4%	7,4%
19	Нижний Новгород	6,0%	6,0%
20	Нальчик	8,3%	8,3%
21	Ижевск	7,5%	7,5%
22	Воронеж	9,0%	9,0%

Таким образом действительный валовой доход составит:

Наименование показателя	Ед.изм.	Значение				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Ставка арендной платы для помещений в год, с учетом НДС	руб./кв.м.	0	11 676	11 991	12 315	12 648
Рост ставок арендной платы в год	%	0,00%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Арендопригодная площадь помещений	кв.м.	17 944	17 944	17 944	17 944	17 944
ПВД	руб.	0	209 514 144	215 166 504	220 980 360	226 955 712
Потери от недозагрузки	руб.		18 018 216	18 504 319	19 004 311	19 518 191
<b>ДВД</b>	<b>руб.</b>		<b>191 495 928</b>	<b>196 662 185</b>	<b>201 976 049</b>	<b>207 437 521</b>

#### Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы (или расходы на эксплуатацию) – это постоянные ежегодные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Исходя из экономической сути отдельных статей расходов, они могут быть отнесены к одной из трех групп:

Постоянные расходы – это расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налоги, относящиеся к недвижимости, платежи по страховке недвижимости и некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы – связанные с интенсивностью загрузки собственности арендаторами и уровнем предоставляемых услуг.

С учетом отсутствия актуальной на дату оценки информации от Собственника (Заказчика), операционные расходы приняты на основании данных исследования рынка недвижимости Ассоциации СтатРиелт на 01.01.2019г. в размере среднего значения диапазона для торговых объектов 0,29.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1666-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2019-goda>

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,38	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,38	0,29
3	Складские помещения и здания	0,15	0,30	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,33	0,23

### Определение затрат на завершение строительства.

Для определения затрат на завершения строительства объекта оценки принимаются данные расчета затратным подходом (п.10.2.1.1) с учетом готовности объекта незавершенного строительством.

Восстановительная стоимость готового объекта недвижимости на дату оценки составляет 1 880 859 555 рублей, степень готовности объекта 55%, соответственно затраты на завершение строительства составят 846 386 800 рублей (1 880 859 555\*0,45).

Таким образом чистый операционный доход составит:

Наименование показателя	Ед.изм	Значение				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Ставка арендной платы для помещений в год, с учетом НДС	руб./кв.м.	0	11 676	11 991	12 315	12 648
Рост ставок арендной платы в год	%	0,00%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Арендопригодная площадь помещений	кв.м.	17 944	17 944	17 944	17 944	17 944
ПВД	руб	0	209 514 144	215 166 504	220 980 360	226 955 712
Потери от недозагрузки	руб.		18 018 216	18 504 319	19 004 311	19 518 191
ДВД	руб.		191 495 928	196 662 185	201 976 049	207 437 521
Операционные расходы	руб.		55 533 819	57 032 034	58 573 054	60 156 881
Затраты на завершение строительных работ	руб.	-846 386 800	0	0	0	0
<b>ЧОД</b>	<b>руб.</b>	<b>-846 386 800</b>	<b>247 029 747</b>	<b>253 694 219</b>	<b>260 549 103</b>	<b>267 594 402</b>

### Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконта — это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования на дату оценки. В теории инвестиционного анализа предполагается, что ставка дисконтирования включает в себя минимально гарантированный уровень доходности (не зависящий от вида инвестиционных вложений), темпы инфляции и коэффициент, учитывающий степень риска и другие специфические особенности конкретного инвестирования (риск данного вида инвестирования, риск неадекватного управления инвестициями, риск неликвидности данного инвестирования).

Используемая ставка дисконта должна обязательно соответствовать выбранному виду денежного потока. Так как выбран денежный поток для собственного капитала, то ставка дисконта может быть

рассчитана либо кумулятивным способом, либо по модели оценки капитальных активов. В силу того, что объект оценки представляет собой имущественный комплекс, а не предприятие, акции которого котируются на свободном рынке, модель оценки капитальных активов не может быть использована для определения ставки дисконта и в данном отчете ставка дисконта рассчитана кумулятивным способом.

Этот метод подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконта по данному методу за основу берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данный актив. Безрисковая ставка дохода определяется обычно исходя из ставки доходов по долгосрочным правительственным облигациям. Этот выбор обусловлен тем, что долгосрочные правительственные облигации характеризуются очень низким риском, связанным с неплатежеспособностью, и высокой степенью ликвидности. Кроме того, при определении ставки дохода по этому виду ценных бумаг учитывается долговременное воздействие инфляции. Долгосрочные (а не краткосрочные) облигации используются для того, чтобы обеспечить возможность сопоставления с инвестициями в собственный капитал предприятия, обычно осуществляемыми инвесторами на схожий период времени. Для определения дополнительной премии за риск инвестирования в определенную компанию учитываются следующие наиболее важные факторы:

#### Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Недвижимое имущество	Пояснения												
Безрисковая ставка дохода	7,93%	Значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых): срок - 5 лет (период дисконтирования) ( <a href="https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/">https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/</a> )												
Премия за риск	0,255%	Премия за риск. Определяется как разница между максимальной процентной ставкой по вкладам и безрисковой ставкой. Максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц на 01.03.2019 года - 7,675%. <a href="http://cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtd=avgprocstav">http://cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtd=avgprocstav</a>												
Премия за риск вложения в движимое и недвижимое имущество	2,403%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. По данным интернет источника <a href="https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html#ta-rify-?utm_source=table_of_content">https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html#ta-rify-?utm_source=table_of_content</a> диапазон страхового тарифа может составить от 0,005% до 4,8%, среднее значение 2,403%												
Премия за низкую ликвидность	8,26%	Риск низкой ликвидности – отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной (%). Недвижимость нельзя продать мгновенно. Всегда требуется какое-то время для проведения маркетинга, размещения рекламы, проведения переговоров, совершения сделки. Этот процесс может занять несколько месяцев. Величину данного риска можно рассчитать по формуле: $I = I_{\text{безриск}} * (T/12),$ где Т (мес.) – время экспозиции объекта недвижимости на рынке от момента подачи публичной оферты до момента совершения сделки. Согласно характеристике ликвидности объекта оценки (п.8.3.1.) диапазон типичного срока экспозиции для низколиквидных объектов составляет 7-18 мес., среднее значение 12,5 мес.												
Премия за инвестиционный менеджмент	4,0%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью с маленькой по размеру площадью. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости <sup>30</sup> : <b>Таблица 4.4.2-2. Зависимость премии за инвестиционный менеджмент в зависимости от площади объекта недвижимости</b> <table border="1" data-bbox="730 1877 1410 1951"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>До 100 м<sup>2</sup></th> <th>100 - 500 м<sup>2</sup></th> <th>500 - 2 000 м<sup>2</sup></th> <th>2 000 - 5 000 м<sup>2</sup></th> <th>Свыше 5 000 м<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Премия за инвестиционный менеджмент</td> <td>0%</td> <td>1%</td> <td>2%</td> <td>3%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> Учитывая площадь объекта оценки, принимаем премию в размере 4%.	Параметр	До 100 м <sup>2</sup>	100 - 500 м <sup>2</sup>	500 - 2 000 м <sup>2</sup>	2 000 - 5 000 м <sup>2</sup>	Свыше 5 000 м <sup>2</sup>	Премия за инвестиционный менеджмент	0%	1%	2%	3%	4%
Параметр	До 100 м <sup>2</sup>	100 - 500 м <sup>2</sup>	500 - 2 000 м <sup>2</sup>	2 000 - 5 000 м <sup>2</sup>	Свыше 5 000 м <sup>2</sup>									
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	1%	2%	3%	4%									
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>22,85%</b>	<b>Сумма строк</b>												

<sup>30</sup> Оценка стоимости имущества. Книга 2, под ред. И. В. Косоруковой, 2009

### Данные для определения безрисковой ставки.

www.cbr.ru Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) | Банк России

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 25.03.2019 по 25.03.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
25.03.2019	7,30	7,36	7,41	7,46	7,65	7,78	7,93	8,05	8,20	8,35	8,43	8,49

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

### Данные для определения премии за риск инвестирования

svr.ru Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольшее количество депозитов физических лиц


Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц

с: I декада март 2019

по: I декада март 2019

Получить

Диаграмма изменения максимальной процентной ставки за выбранный период



Декада	ставка, %
I.03.2019	7,8750

### Расчет рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n}$$

где V- текущая стоимость объекта недвижимости;  
CF<sub>j</sub> - денежный поток периода j-го года;

$r$  - ставка дисконтирования;

$V_{term}$  - стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

$l$  - длительность прогнозного периода, лет.

Расчет терминальной стоимости методом Гордона.

$$V_{терм.м.ц} = \frac{CF_{n+1}}{(r - g)}$$

Где  $V_{term}$  - стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

$CF_{n+1}$  - денежный поток в последний год прогнозного периода;

$r$  - ставка дисконтирования;

$g$  – ежегодный темп роста денежного потока во все последующие годы остаточного периода.

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки составит:

Наименование показателя	Ед.изм	Значение				
		1	2	3	4	Постпрогнозный период
Ставка арендной платы для помещений в год, с учетом НДС	руб./кв.м.	0	11 676	11 991	12 315	12 648
Рост ставок арендной платы в год	%	0,00%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Арендопригодная площадь помещений	кв.м.	17 944	17 944	17 944	17 944	17 944
ПВД	руб	0	209 514 144	215 166 504	220 980 360	226 955 712
Потери от недозагрузки	руб.		18 018 216	18 504 319	19 004 311	19 518 191
ДВД	руб.		191 495 928	196 662 185	201 976 049	207 437 521
Операционные расходы	руб.		55 533 819	57 032 034	58 573 054	60 156 881
Затраты на завершение строительных работ	руб.	-846 386 800	0	0	0	0
ЧОД	руб.	-846 386 800	247 029 747	253 694 219	260 549 103	267 594 402
Ставка дисконтирования	%	22,85%	22,85%	22,85%	22,85%	22,85%
Коэффициент капитализации	%					23,73%
Долгосрочные темпы прироста	%					2,70%
Период дисконтирования		0,77	1,77	2,77	3,77	3,77
Фактор текущей стоимости		0,8535	0,6947	0,5655	0,4603	0,4603
Текущая стоимость денежных потоков	Руб	-722 391 133,80	171 611 565,24	143 464 080,84	119 930 752,11	
Стоимость реверсии	Руб					1 328 011 921
Текущая стоимость реверсии	руб.					611 283 887
<b>Рыночная стоимость ЕОН, с учетом НДС</b>	руб.	<b>323 899 151</b>				
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка (п.10.2.1.2)</b>	кв.м.	<b>38 367 000</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, без учета права пользования земельным участком, с учетом НДС</b>	руб./кв.м.	<b>285 532 151</b>				

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б, рассчитанная доходным подходом с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, по состоянию на 04 апреля 2019 года составляет: **285 532 151 руб.с НДС.**



## 11. Согласование результатов.

### 11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались затратный, сравнительный и доходный подходы.

### 11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки.

№	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках 3 подходов, руб.		
		ЗП	СП	ДП
1	<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>– строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>– степень готовности 55%,</li> <li>– инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>	941 370 207	205 084 559	285 532 151

Сравнительный подход позволяет наиболее точно учесть рыночную стоимость аналогичного объекта. Доходный подход позволяет учесть рыночную стоимость с точки зрения тех доходов, которые она может принести. Затратный подход достаточно реально показывает затраты на строительство аналогичного объекта, учитывает физическое состояние объекта. **В данном случае, затратный подход не отражает рыночной ситуации, складывающейся на рынке объектов незавершенного строительства Московской обл.**

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

В данном случае результат по затратному подходу:

- **существенно превосходит** среднее значение (14 272 руб./кв.м. с учетом прав на земельный участок) по анализу рынка;
- **не соответствует** выводам, полученным в разделе 9.6. настоящего отчета («рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки будет ниже среднерыночного значения»).

**Таким образом, значения рыночной стоимости, рассчитанной в рамках затратного и сравнительного подхода, различаются более чем на 60%. При согласовании результатов результат стоимости, полученный в рамках затратного подхода, не учитывается и представляется справочно. Результаты стоимости, полученные сравнительным и доходным подходами требуются согласовать.**

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН" 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

### Весовые коэффициенты

Показатели	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность информации		10	8
Полнота информации		10	8
Допущения, принятые в расчетах		8	6
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		10	8
Способность учитывать конъюнктуру рынка		10	8
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта		10	10
Сумма баллов		58	48
Общая сумма		106	
<b>Весовые показатели</b>		0,55	0,45
<b>Весовые показатели, %</b>		55,0%	45,0%

Обоснованная рыночная стоимость объектов оценки определялась по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3, \text{ где}$$

V1, V2, V3 – стоимость объектов, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно

Расчет рыночной стоимости объекта оценки привел к следующим результатам:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках 3 подходов, руб.			Итого, руб.	Округленно, руб.
		ЗП	СП	ДП		
		0%	55%	45%		
1	<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>- здание 5-7 этажное,</li> <li>- общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>- строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>- степень готовности 55%,</li> <li>- инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>	941 370 207	205 084 559	285 532 151	<b>241 285 975</b>	<b>241 300 000</b>

### 11.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

#### 11.4. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, с учётом ограничивающих условий и сделанных допущений, по состоянию на 04 апреля 2019 года составляет округленно:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	
	с НДС	без НДС
<p>Объект незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 4579,7кв.м.,</li> <li>– здание 5-7 этажное,</li> <li>– общая площадь проектная здания 22747,4кв.м.,</li> <li>– строительный объем здания – 100481,0куб.м.,</li> <li>– степень готовности 55%,</li> <li>– инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б</li> </ul>	<b>241 000 000</b>	<b>200 800 000</b>

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (№135-ФЗ, статья 12).

#### Заявление о соответствии:

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве Оценщиков в течение срока исковой давности.

9. Публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков – без письменного согласия Оценщиков запрещена.

Оценщик



М.П.

/ Подоляк Т.И./

## 12. Приложения

### 12.1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки

#### 12.1.1. Копии страниц методических пособий



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ)		ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НА 600 ТОРГОВЫХ МЕСТ (С ПОДВАЛОМ)		КОМПЛЕКСЫ	
КОД ОБЪЕКТА	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КОЭФ. ЭТАЖНОСТИ	КОЭФ. ЭТАЖНОСТИ	КОЭФ. ЭТАЖНОСТИ
КОД ОБЪЕКТА 0001001	130000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001002	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001003	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001004	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001005	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001006	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001007	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001008	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001009	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001010	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001011	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001012	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001013	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001014	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001015	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001016	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001017	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001018	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001019	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001020	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001021	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001022	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001023	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001024	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001025	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001026	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001027	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001028	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001029	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001030	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001031	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001032	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001033	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001034	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001035	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001036	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001037	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001038	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001039	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001040	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001041	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001042	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001043	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001044	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001045	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001046	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001047	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001048	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001049	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001050	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001051	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001052	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001053	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001054	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001055	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001056	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001057	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001058	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001059	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001060	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001061	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001062	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001063	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001064	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001065	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001066	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001067	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001068	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001069	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001070	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001071	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001072	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001073	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001074	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001075	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001076	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001077	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001078	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001079	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001080	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001081	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001082	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001083	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001084	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001085	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001086	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001087	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001088	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001089	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001090	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001091	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001092	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001093	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001094	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001095	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001096	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001097	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001098	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001099	100000	100000	1,0	1,0	1,0
КОД ОБЪЕКТА 0001100	100000	100000	1,0	1,0	1,0

$S_{ст.зав.м.}$  — справочная стоимость стен, приведенная в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

**Поправка на различие в высоте этажа (С<sub>в</sub>)**  
Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание и цоколя) определяется по формуле:

$$C_v = (C_{этв} + C_{этс} + 0,6 \times C_{этсв}) \times (h_v - h_0)/h_0,$$

где:  
C<sub>этв</sub>, C<sub>этс</sub>, C<sub>этсв</sub> — увеличенные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (тр. «Перекрытия и покрытия»), пола (тр. «Полы»), верха (тр. «Корпус»);  
h<sub>в</sub>, h<sub>0</sub> — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_v = K_v \times S_{ст.зав.м.}$$

где:  
S<sub>ст.зав.м.</sub> — укрупненный справочный показатель стоимости здания;

K<sub>v</sub> — корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

высота этажа	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
корректирующий коэффициент	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143

высота этажа	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
корректирующий коэффициент	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

**Поправка на наличие подвалов** применяется с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

**Поправка на наличие фойерей** производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

**Поправка на фундамент** определяется на основании в прошлости грунтов, и глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения.  
В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном

на основании задания выделяются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие индексированию.

**Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания**

**Поправка на различие в конструктивных элементах**  
Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (С<sub>э</sub>) рассчитывается по формуле:

$$C_v = C_v \times \Phi_b \Phi_s,$$

где:  
C<sub>э</sub> и C<sub>э</sub> — стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;  
Φ<sub>б</sub> и Φ<sub>с</sub> — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Стоимостные коэффициенты, публикуемые отдельным унифицированным Приложением «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.).

В случае отсутствия в разделе укрупненных показателей описания конструктивного элемента и справочном здании, описание элемента принимается по таблицам стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Корректирующие поправки рассчитываются только по конструктивным элементам в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием выше коэффициентов по элементам зданий.

**Поправка на отсутствие казюй-либо наружной стены здания (С<sub>н</sub>)**  
Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_n = a \times S_{ст.зав.м.},$$

где:  
a — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

2000:2500 = 0,8;  
данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Для зданий имеющих другие единицы измерения (к1 кв. м, к1 кв. м и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции: «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K<sub>с</sub>)** задается в случаях, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{св} = \frac{q_1}{q_2},$$

q<sub>1</sub> и q<sub>2</sub> — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	q
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСП-97 приводится отдельно в разделе 5.

**Корректирующий коэффициент доначислений (K<sub>д</sub>)** и стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существования отдельных доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_d = \frac{P_{до}}{P_{спр}}$$

где:  
P<sub>до</sub> — усредненная величина доначислений, окладированная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочных. Численное значение P<sub>до</sub> приведено в разделе «Обозначения применения справочных»;

P<sub>спр</sub> — сложившаяся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам единого сметного расчета иное поперечные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включаемым в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

давления на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кг/см<sup>2</sup>).  
В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показателя затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Расчетное давление на основании, МПа (кг/см <sup>2</sup> )	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45
(кг/см <sup>2</sup> )	(2)	(2,5)	(3)	(3,5)	(4)	(4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундаменты	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже:

глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в морозных грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

**Поправка на отсутствие арочных и специальных конструкций и лифтовых систем** заключается в использовании укрупненных показателей на соответствующие конструкции.

**Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания**

**Поправка на разницу в объеме (V, м<sup>3</sup>) или площади (S, м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием V<sub>о</sub>, S<sub>о</sub> соответственно) и ближайшим параметром из справочника V<sub>сп</sub>, S<sub>сп</sub>) определяется с помощью коэффициентов:**

на разницу в объеме	на разницу в площади
V <sub>о</sub> /V <sub>сп</sub>	K <sub>в</sub>
0,10-0,29	1,22
0,30-0,49	1,2
0,50-0,70	1,16
0,71-1,10	1
1,11-1,40	0,95
1,41-2,00	0,87

**Пример.**  
Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м<sup>2</sup>, выбраный в справочнике объект имеет площадь от 2500 до 4000 м<sup>2</sup>, коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

# СТОИМОСТНЫЕ КОЭФИЦИЕНТЫ ПО ЭЛЕМЕНТАМ ЗДАНИЙ

# 2016

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
к изданию КО-ИНВЕСТ 2016 года  
серии «Справочник Оценщика»  
Для условий строительства  
в Московской области, Россия



## А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ (ОКОНЧАНИЕ)

№ п/п	Характеристика конструкции	Толщина стеной в см, до:	Стоимостный коэффициент
33	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот шлаком	64	0,96
34	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	51	0,89
35	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,07
36	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	51	0,96
37	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	0,94
38	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	51	0,86
39	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,04
40	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	51	0,93
41	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	51	1,33
42	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	30	1,11
43	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	40	1,02
44	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	40	1,06
45	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	40	1,56
46	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	20	0,87
47	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,57
48	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,53
49	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	32	0,62
50	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	52	0,91
51	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	72	1,18
52	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	32	0,71
53	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	52	1,08
54	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	72	1,43
55	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	32	0,31
56	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	52	0,62
57	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	72	0,93
58	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	32	0,4
59	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	52	0,8
60	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	72	1,2
61	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	35	1,04
62	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	47	2,22
63	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	47	1,67
64	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом		0,79
64б	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом		0,61
65	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом		2,73
66	И/в обрешетка, облицованная (керамогранитной) конструкцией с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	35	0,62



### КАРКАСЫ

№ п/п	Характеристика конструкции	Стоимостной коэффициент при шаге колонн/столб:														
		12 м	18 м	24 м	30 м	36 м	42 м	48 м	54 м	60 м	66 м	72 м				
1	Сборный железобетонный	3	4	5	6	7	8	9								
2	Монолитный железобетонный	0,91	1,00	1,47	1,83	2,23	2,65									
3	Металлический	0,95	1,04	1,47	1,82	2,19	2,59									
4	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные профили)	0,69	0,71	1,33	1,76	2,25	2,78									0,21

Примечание: при иных параметрах допускается изменение стоимостных коэффициентов путем.

### СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ

#### А. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ

№ п/п	Характеристика конструкции	Толщина стен в см. до фаянса	Стоимостной коэффициент
1		77	1,51
2		64	1,25
3	Из обыкновенного керамического кирпича	51	1
4		38	0,75
5		25	0,69
6		77	1,4
7		64	1,16
8	Из керамического пустотелого кирпича	51	0,93
9		38	0,69
10		25	0,45
11		77	1,45
12		64	1,16
13	Из силикатного кирпича	51	0,96
14		38	0,71
15		25	0,47
16		77	1,59
17		64	1,37
18		51	1,15
19		38	0,93
20	Из лицевого керамического кирпича	25	0,68
21		77	1,23
22		64	1,02
23	Из пустотелых керамических камней	51	0,81
24		38	0,6
25		25	0,4
26	Из полнотелых силикатных блоков	40	0,55
27		20	0,28
28	Из пустотелых силикатных блоков	40	0,55
29		20	0,28
30		60	7,14
31	Из естественного камня	50	5,95
32		40	4,75

Информационно-аналитический центр  
Информационно-аналитический центр по разработке и реализации инвестиционных проектов в строительстве, градостроительстве при поддержке Правительства Московской области  
Адрес: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжевая, д. 14  
Выпуск 109

# ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень  
Издается ежеквартально с 1992г.

С помощью этого бюллетеня вы сможете определить стоимость работ и материалов, затраты на приобретение материалов, стоимость работ, материалы, эксплуатацию, оплату за аренду помещений, расходы на заработную плату и прочие расходы, связанные со строительством.

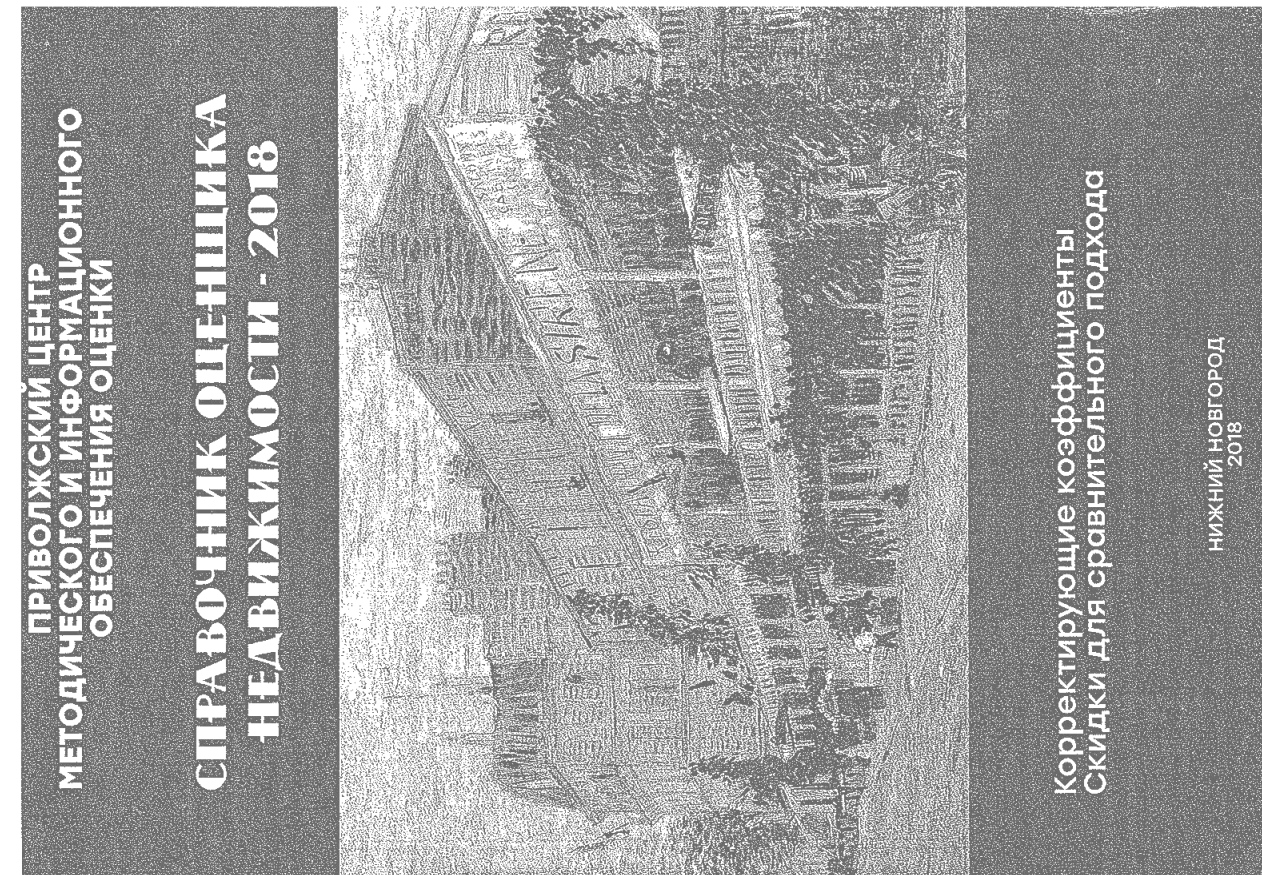
Лучшее издание для оценки 2003г.

Москва

Приложение к изданию КО-ИНВЕСТ 2018 года серии «Строительный Бюллетень» для Удмуртской Республики в Республике Удмуртия







ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**

Корректирующие коэффициенты  
Скидки для сравнительного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2018

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



ИП  
СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Раночные коэффициенты		Раночные коэффициенты
				2017 г.	2018 г.	
	Средняя	Типовое жилье	4, «С-В»	44	38	
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	87	74	
	Средняя	Магазины	1, 4, «С»	43	41	
	Средняя	Торговые комплексы	1, 6, «В»	68	64	
	Средняя	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	42	
	Средняя	Производственные помещения	1, 4, «С»	36	35	
	Средняя	Производственные помещения	1, 4, 3, «С»	33	31	
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	66	57	
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	59	56	
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	39	
	Средняя	Офисы	3, 6, «В»	39	36	
	Средняя	Офисы	4, 1, «С»	38	32	
	Средняя	Склады-терминалы	4, «В»	58	52	
	Приближено ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	64	61	
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	43	41	
	Средние районы	Гаражи нестационарные (3 × 6 м)	5	12	11	
	Центр	Пост. парковка в элитных жилых зданиях	1, 3	67	58	
	Средняя	Пост. парковка в элитных жилых зданиях	1, 3	61	52	
	Приближено ко МКАД	Пост. парковка в элитных жилых зданиях	1, 3	55	46	
	Средняя	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	22	26	
	Средняя	Типовое жилье	4, «С, В»	38-50	32-41	
<b>12.</b>	<b>Московская область</b>					
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загор. влад. по индив. проектам	1, 3	49	42	
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загор. влад. по индив. проектам	1, 3	40	36	
	20-40 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	32	29	
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	7	30	26	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	38	30	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	27	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	20-25	19-25	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	13	12	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	11	
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	10	
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	6	
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	6	
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	66	63	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	49	48	
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	39	
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	32	30	
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	24	22	
	10-30 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	14	14	
	30-60 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	16	15	
	70-90 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	10	11	
	80-100 км от МКАД	Корвинки	2, «С»	-22	-19	
<b>13.</b>	<b>Муранск</b>					
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	25	24	
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «С»	29	32	
	Средняя	Офисные помещения	1, 4, «С»	13	16	
	Средняя	Производственные помещения	1, 4, «С»	11	12	
	Средняя	Типовое жилье	4, «С»	19	21	

**Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 172

№	Город	Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 3. Высококласная торговая недвижимость	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	10,2%	6,8%
2	Тамбов	11,1%	7,7%
3	Москва	9,8%	7,0%
4	Нижний Новгород	9,3%	6,5%
5	Хабаровск	10,0%	7,3%
6	Нальчик	9,2%	7,5%
7	Ижевск	9,6%	6,3%
8	Воронеж	8,4%	5,6%
9	Краснодар	9,1%	5,7%

**Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 173

№	Город	Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	13,3%	9,1%
2	Тамбов	15,5%	11,2%
3	Москва	12,5%	8,7%
4	Нижний Новгород	12,8%	9,0%
5	Хабаровск	12,9%	8,9%
6	Нальчик	12,5%	10,1%
7	Ижевск	11,8%	7,8%
8	Воронеж	12,4%	8,8%
9	Краснодар	12,2%	7,8%

286

**Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 174

№	Город	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	9,0%	5,7%
2	Тамбов	9,7%	6,1%
3	Москва	9,6%	6,7%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%
6	Нальчик	8,4%	6,7%
7	Ижевск	8,2%	5,6%
8	Воронеж	8,2%	5,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%

**Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 175

№	Город	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	8,0%	4,9%
2	Тамбов	9,8%	6,4%
3	Москва	9,3%	6,6%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,2%
5	Хабаровск	7,8%	4,8%
6	Нальчик	7,7%	5,9%
7	Ижевск	7,5%	4,4%
8	Воронеж	7,4%	4,7%
9	Краснодар	7,5%	4,4%

287

**Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 176

№	Город	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 3. Высококласная торговая недвижимость	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	8,0%	4,9%
2	Тамбов	9,8%	6,6%
3	Москва	9,3%	6,6%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,3%
5	Хабаровск	7,7%	5,0%
6	Нальчик	7,7%	5,9%
7	Ижевск	7,3%	4,2%
8	Воронеж	7,2%	4,4%
9	Краснодар	7,5%	4,4%

**Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 177

№	Город	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	11,2%	7,7%
2	Тамбов	12,6%	8,7%
3	Москва	12,0%	8,5%
4	Нижний Новгород	11,3%	7,7%
5	Хабаровск	11,1%	7,6%
6	Нальчик	10,8%	8,7%
7	Ижевск	9,8%	6,2%
8	Воронеж	10,8%	7,3%
9	Краснодар	9,9%	6,5%

288

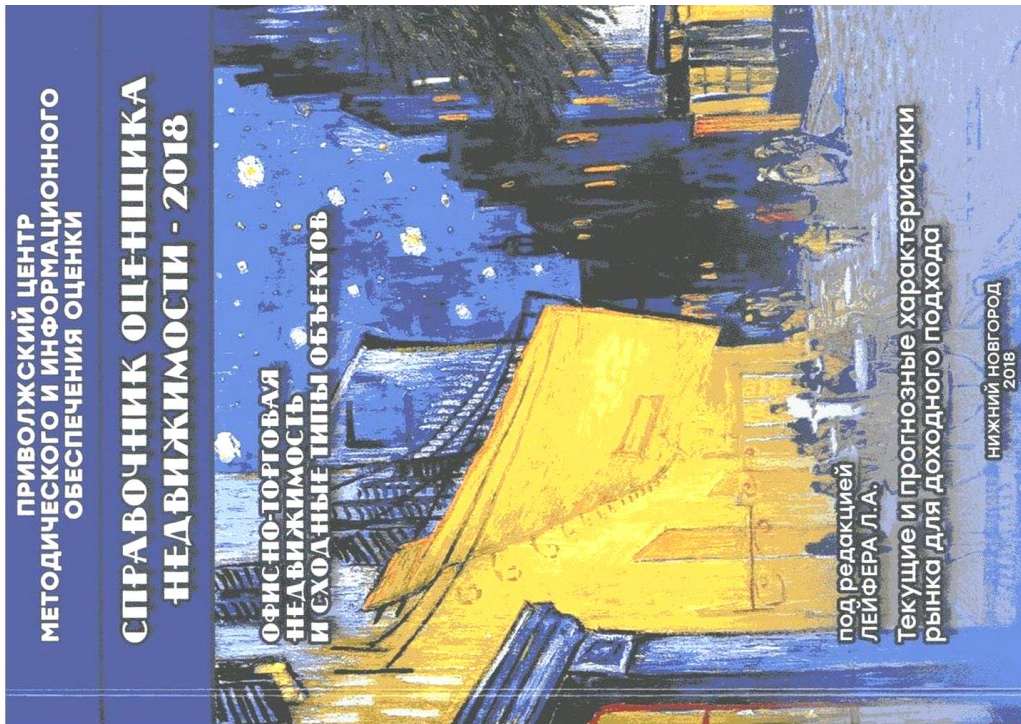
**8.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 178

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	8,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,9%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	6,1%	5,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	7,5%

289



Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%	7,5%
7	Ставрополь	6,8%	6,8%	6,8%
8	Новосибирск	8,3%	8,3%	8,3%
9	Тула	7,1%	7,1%	7,1%
10	Санкт-Петербург	6,9%	6,9%	6,9%
11	Саратов	7,5%	7,5%	7,5%
12	Хабаровск	7,4%	7,4%	7,4%
13	Иркутск	6,0%	6,0%	6,0%
14	Челябинск	8,3%	8,3%	8,3%
15	Самара	7,5%	7,5%	7,5%
16	Московская область	9,0%	9,0%	9,0%
17	Барнаул	7,5%	7,5%	7,5%
18	Тамбов	7,4%	7,4%	7,4%
19	Нижегород	6,0%	6,0%	6,0%
20	Нальчик	8,3%	8,3%	8,3%
21	Ижевск	7,5%	7,5%	7,5%
22	Воронеж	9,0%	9,0%	9,0%

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), по мнению сотрудников банков, в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 72

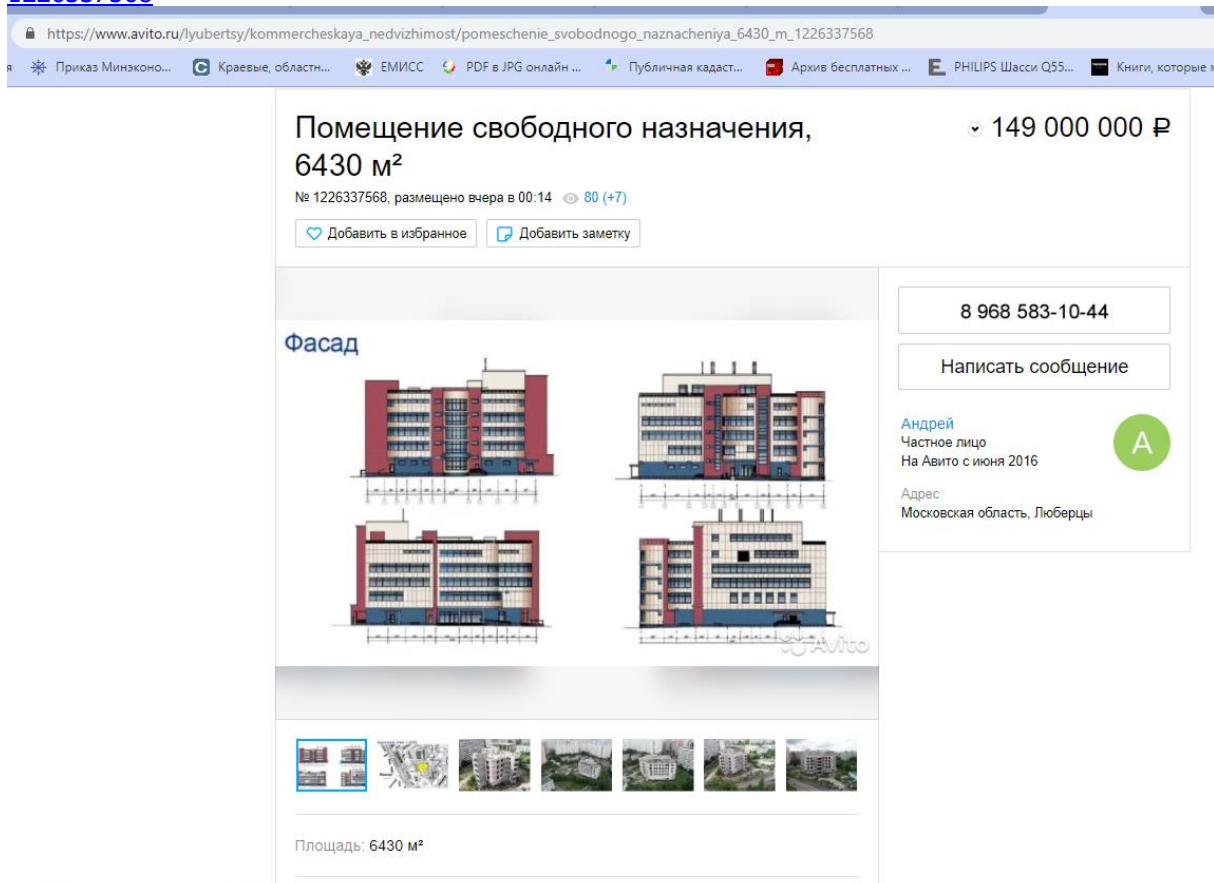
Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.).				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	2,1%	0,3%	3,8%
2	Краснодар	2,0%	-0,2%	4,2%
3	Москва	2,7%	1,1%	4,2%
4	Уфа	2,1%	0,5%	3,6%
5	Красноярск	2,0%	-0,1%	4,1%
6	Екатеринбург	2,5%	0,4%	4,6%
7	Ставрополь	-	-	-
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	2,5%	0,8%	4,2%
10	Санкт-Петербург	2,5%	1,0%	4,0%
11	Саратов	3,6%	2,6%	4,5%
12	Хабаровск	2,1%	0,8%	3,3%
13	Иркутск	2,7%	1,1%	4,2%
14	Челябинск	2,8%	1,1%	4,5%
15	Самара	-	-	-
16	Московская область	2,5%	0,8%	4,2%

## 12.1.2. Копии страниц предложений по объектам на открытом рынке

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

[https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_6430\\_m\\_1226337568](https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568)



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL in the address bar is [https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_6430\\_m\\_1226337568](https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6430_m_1226337568). The listing title is "Помещение свободного назначения, 6430 м²" and the price is "149 000 000 ₽". Below the title, it says "№ 1226337568, размещено вчера в 00:14" and "80 (+7)". There are two buttons: "Добавить в избранное" and "Добавить заметку".

The main image area is titled "Фасад" and shows four architectural renderings of a multi-story building. To the right of the renderings, there is a contact information box with the phone number "8 968 583-10-44" and a button "Написать сообщение". Below this, the seller's name "Андрей" is listed, along with "Частное лицо" and "На Авито с июня 2016". A green circle with the letter "A" is next to the name. The address "Московская область, Люберцы" is also visible.

At the bottom of the listing, there is a row of small thumbnail images and the text "Площадь: 6430 м²".

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б

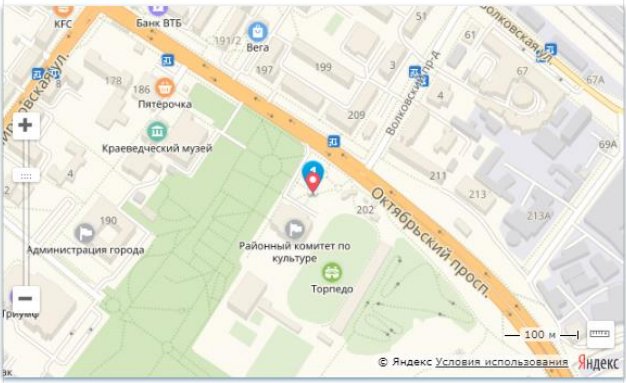


https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_6430\_m\_1226337568

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, кото

Помещение свободного назначения, 643... 149 000 000 Р Андрей 8 968 583-10-44 Написать сообщение

Адрес: Московская область, Люберцы Скрыть карту

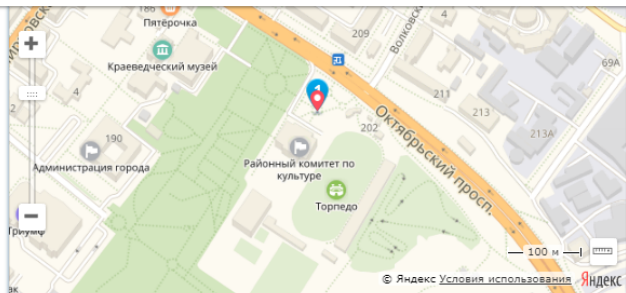


Продается незавершенный объект строительства. Расположен по адресу: г. Люберцы, мкр. 6, кор. 33, земельный участок общей площадью 5500 кв. м., категория: земли населенных пунктов.  
Здание 6-ти этажное, в том числе подвал и технический этаж. Общая площадь строения равна 6 430 м2.  
Проектом предусмотрена парковка на используемом земельном участке. Земельный участок принадлежит на правах аренды. Произведено подключение к городским коммуникациям, что подтверждается имеющимися ТУ (техническими условиями и соответствующими договорами на подключение).  
Степень готовности объекта равна 60%, что отражено в техническом плане по состоянию на июль 2018 года. Зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства.  
Преимущество местоположение: объект расположен в центре города Люберцы

https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_6430\_m\_1226337568

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, кото

Помещение свободного назначения, 643... 149 000 000 Р Андрей 8 968 583-10-44 Написать сообщение



Продается незавершенный объект строительства. Расположен по адресу: г. Люберцы, мкр. 6, кор. 33, земельный участок общей площадью 5500 кв. м., категория: земли населенных пунктов.  
Здание 6-ти этажное, в том числе подвал и технический этаж. Общая площадь строения равна 6 430 м2.  
Проектом предусмотрена парковка на используемом земельном участке. Земельный участок принадлежит на правах аренды. Произведено подключение к городским коммуникациям, что подтверждается имеющимися ТУ (техническими условиями и соответствующими договорами на подключение).  
Степень готовности объекта равна 60%, что отражено в техническом плане по состоянию на июль 2018 года. Зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства.  
Преимущество местоположение: объект расположен в центре города Люберцы в плотной жилой застройке, высокий спрос на различные виды услуг у населения, относительно невысокая конкуренция - все это позволит вам выгодно вложить средства в развитие бизнеса и успешно развивать его. Уместен разумный торг.


## Аналог 2

<https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf>

zдание.info · Продажа зданий · Другие здания · Продажа административно-торгового здания в г. Балашиха

**ПРОДАЖА АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВОГО ЗДАНИЯ В Г. БАЛАШИХА** лот № 236708

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
1 500 м²	Р 22 000	Р 33 000 000



Продается административно-торговое здание общей площадью 1360,9 кв.м (по факту – 1500 кв.м), расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, стр. 58.  
Условный номер – 50-50-50/032/2011-095.

На данный момент здание является объектом незавершенного строительства. Остались отделочные работы в соответствии с концепцией будущего предназначения. Кроме торговых и офисных помещений, проектом предполагается обустройство помещения под общепит (кафе, ресторан). Также возможно обустройство автосервиса.

Коммуникации:

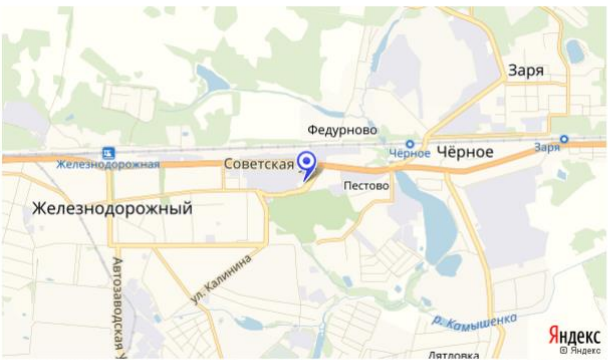
- Получаются технические условия на присоединение к городским системам водоснабжения и водоотведения;
- Есть скважина;
- Электричество – 50 кВт, III категории, с возможностью увеличения.

Земельный участок общей площадью 9500 кв.м – в аренде сроком на 49 лет (до 2056 г.). Кадастровый номер – 50:50:040905:0020. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование по классификатору – 142002000000 – для объектов общественно-делового назначения. Разрешенное использование по документам – под общественно-деловую зону.

**Дополнительные характеристики**

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Без внутренней отделки</li> <li>✓ Открытая планировка</li> <li>✓ Объект свободен</li> <li>✓ Без агентской комиссии</li> <li>✓ Этаж — 1 из 1</li> <li>✓ Высота потолков — 3,5 метров</li> <li>✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Пожаротушение — пожарная сигнализация</li> <li>✓ Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение</li> <li>✓ Электроснабжение — мощность 50 кВт</li> <li>✓ Несколько провайдеров связи</li> <li>✓ Доступ на объект в любые дни, 24 часа</li> <li>✓ Земельный участок 0,95 га в аренде</li> </ul>
---	--

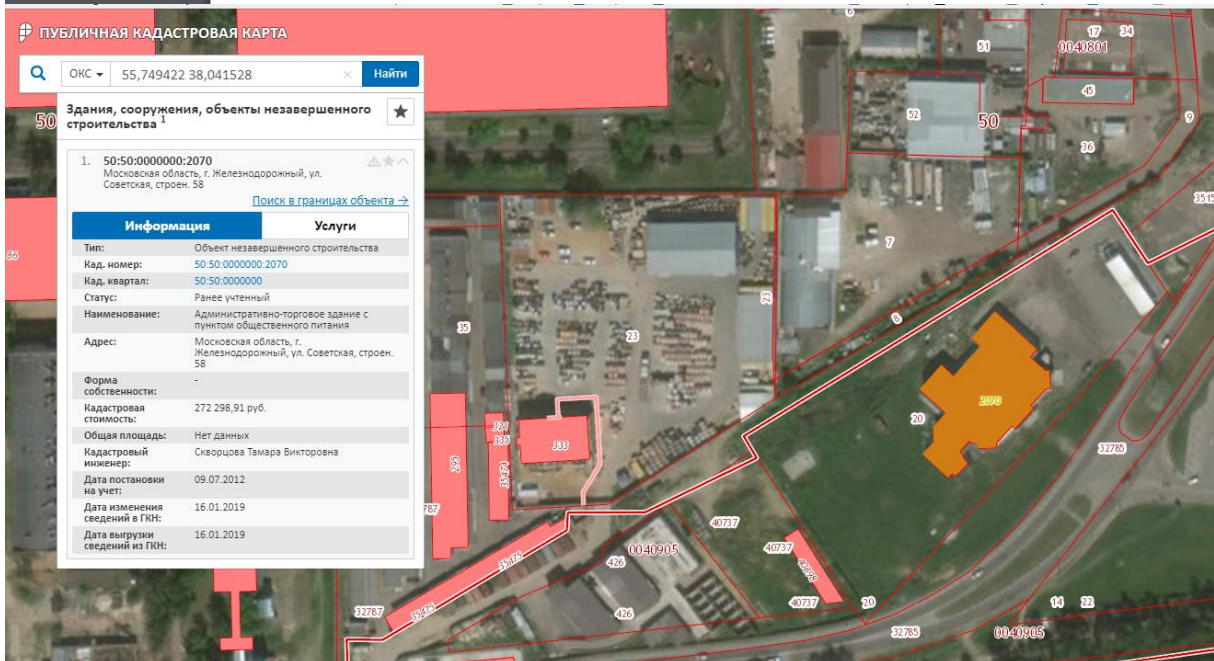
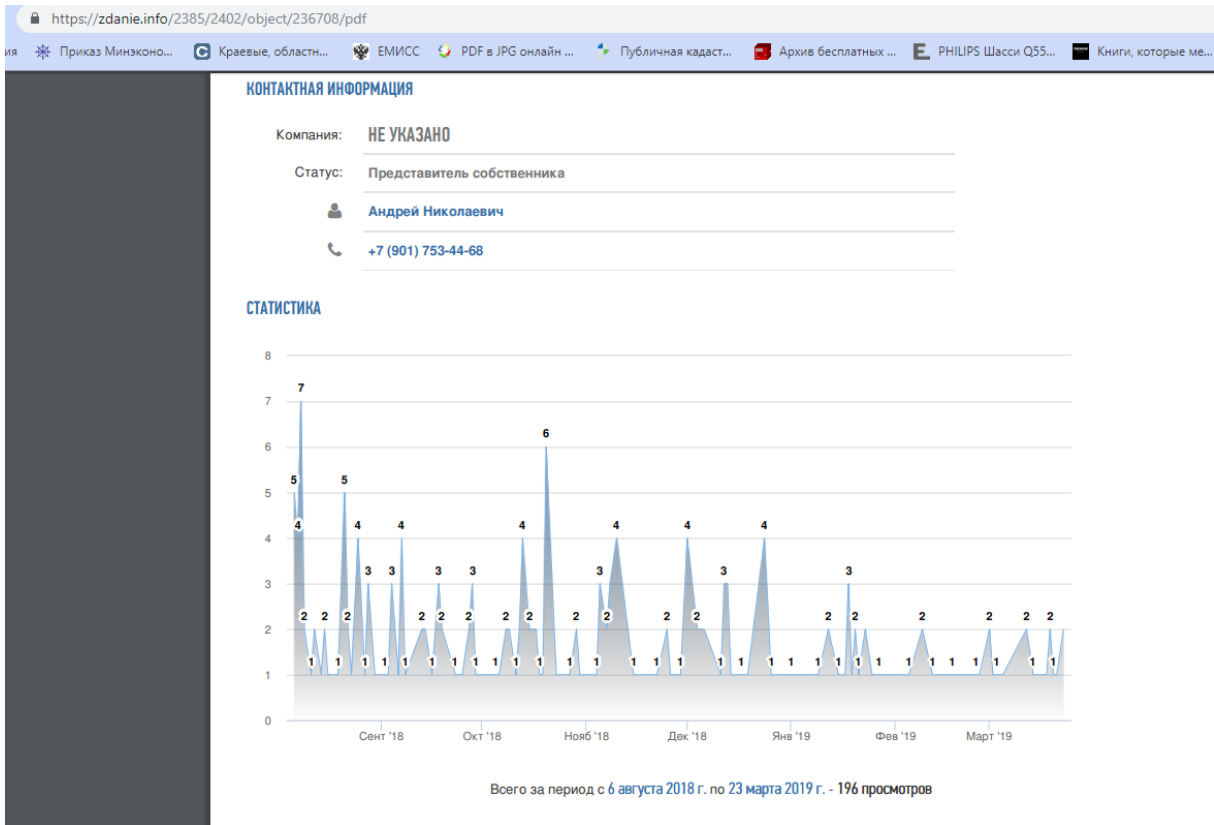
https://zдание.info/2385/2402/object/236708/pdf



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ МКР., СОВЕТСКАЯ УЛ., СТР. 58

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б






Аналог 3

<https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf>

zдание.info · Продажа зданий · Другие здания · Продажа недостроенного здания около ж/д ст. Гжель, Московская обл.

**ПРОДАЖА НЕДОСТРОЕННОГО ЗДАНИЯ ОКОЛО Ж/Д СТ. ГЖЕЛЬ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ.** лот № 234838

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
<b>1 105 м<sup>2</sup></b>	<b>Р 26 968</b>	<b>Р 29 800 000</b>

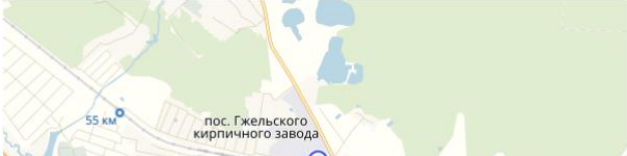
Продается недостроенное отдельно стоящее здание для размещения многофункциональных объектов торговли, общественного питания и объектов бытового обслуживания.

Здание расположено в 44 км от МКАД по Егорьевскому шоссе, по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, село Речицы, ул. Школьная. Проходное место, рядом – ж/д станция Гжель, школа, лес, карьеры.

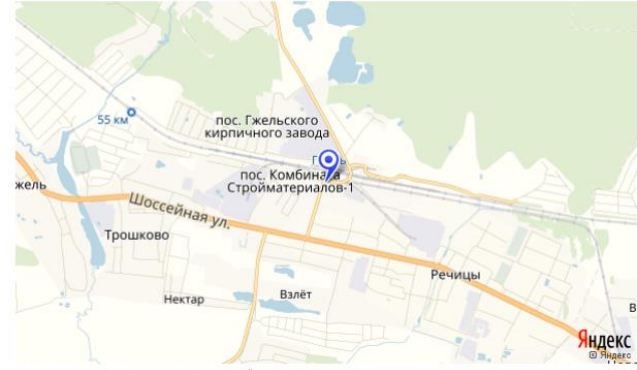
Площадь здания по проекту – 1105 кв.м (3 этажа + эксплуатируемая кровля). Площадь земельного участка – 11,4 сотки. Все в собственности. Цена договорная. Рассматривается любой вид сотрудничества (продажа, аренда).

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Без внутренней отделки
- ✓ Открытая планировка
- ✓ 2017 год постройки
- ✓ Этаж — 1-3 из 3 (разноуровневое здание)
- ✓ Земельный участок 0,12 га в собственности



https://zдание.info/2385/2402/object/234838/pdf



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С/П ГЖЕЛЬСКОЕ, С. РЕЧИЦЫ, ШКОЛЬНАЯ УЛ.

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: **Агентство недвижимости**

Имя: **Наталья**

Телефон: **+7 (926) 702-44-32**



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б

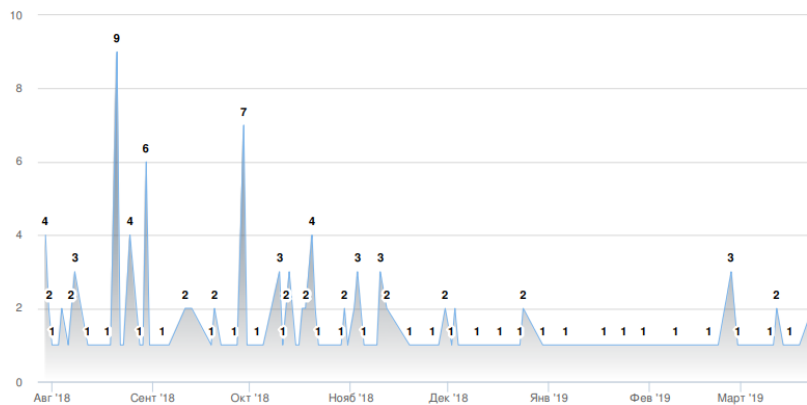


https://zdanie.info/2385/2402/object/234838/pdf

Приказ Минзконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

стр. 1 <https://zdanie.info/object/234838>

СТАТИСТИКА



Всего за период с 30 июля 2018 г. по 23 марта 2019 г. - 159 просмотров

Аналоги для затратного подхода

Аналог 1

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/>

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/

8 мар, 16:00 654 просмотра, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 6,1 сот.

Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского [На карте](#)  
Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД Ильинское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

12 фото

6 500 000 ₽ [↓](#) [↑](#)  
1 065 574 ₽ за сот.

PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

**+7 964 704-02-18**  
**+7 916 697-02-57**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/

Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо **Коммерческая земля, 6**

Площадь **6.1 сот.** Категория **Участок поселений**

Продаётся земельный участок(земли населенных пунктов), примыкающий к дому 15 по ул. Циолковского. Площадь участка- 612 кв.метров. Разрешенное использование - "Деловое управление". Продажа прав аренды(долгосрочный договор до 2047 года).Все центральные коммуникации по границе участка. Цена участка:6.5 млн.рублей. Разумный торг. Оперативный показ. Олег. СМОТРИ ФОТО

**6 500 000 ₹** ↓ ↑  
1 065 574 ₹ за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН

✔ PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

**+7 964 704-02-18**  
**+7 916 697-02-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 964 704-02-18, +7 916 697-02-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	6 500 000 ₹
Ставка	10 656 ₹ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

**+7 964 704-02-18, +7 916 697-02-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

⚠ Пожаловаться

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/

Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо **Коммерческая земля, 6,1 сот.**

ВРИ	Деловое управление
Можно изменить	Да

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского  
Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД Ильинское шоссе, 6 км от МКАД

На карте 360° Панорама Похожие рядом

**6 500 000 ₹** ↓ ↑  
1 065 574 ₹ за сот.

✔ PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

**+7 964 704-02-18**  
**+7 916 697-02-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

## Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168963603/

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 6,1 с

**Подъездные пути** Асфальтированная дорога

Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского  
Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД Ильинское шоссе, 6 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

6 500 000 ₽ ↓

1 065 574 ₽ за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

+7 964 704-02-18  
+7 916 697-02-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## Аналог 2

<https://zдание.info/3586/3589/object/32192/pdf>

https://zдание.info/3586/3589/object/32192/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа ППА на участок под строительство МФК, г. Химки, мкр. Новогорск

**ПРОДАЖА ППА НА УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МФК, Г. ХИМКИ, МКР. НОВОГОРСК** лот № 32192

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
5 000 м <sup>2</sup>	₽ 4 600	₽ 23 000 000

Продается ППА на уникальный участок под строительство многофункционального центра в одном из самых элитных мест Подмосквья – г. Химки, мкр. Новогорск. 3 км от МКАД, 1 км от Москвы (район Куркино).  
Общая площадь – 50 соток, пятно застройки – 15 соток.  
Все коммуникации центральные, мощности есть, первая линия к дороге, возможность организации парковки.  
ВРИ можно поменять.  
Отсутствие конкурентов.

**Дополнительные характеристики**

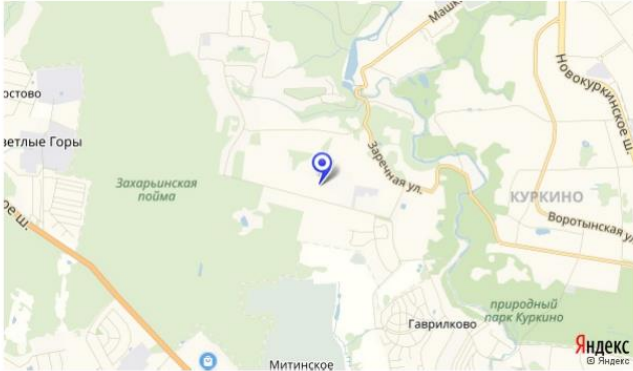
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — строительство многофункционального центра
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,5 га в аренде

https://zdanie.info/3586/3589/object/32192/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — строительство многофункционального центра
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,5 га в аренде



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М. ПЛАНЕРНАЯ, Г. ХИМКИ, МКР. НОВОГОРСК

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Управляющая компания

Не указано

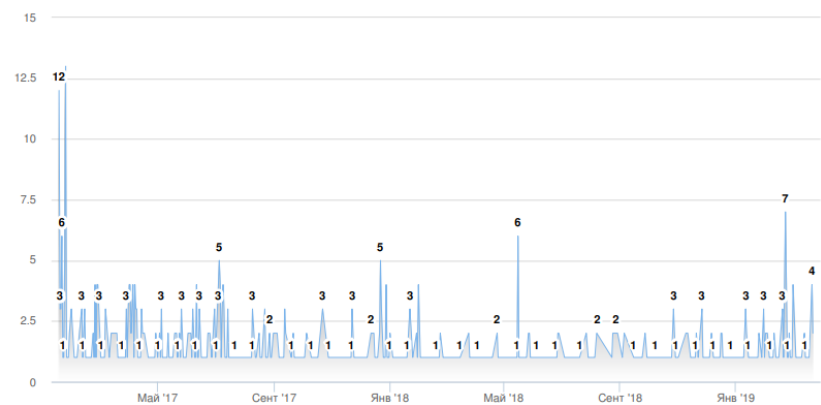
+7 (985) 389-89-10

https://zdanie.info/3586/3589/object/32192/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

стр. 1 <https://zdanie.info/object/32192>

**СТАТИСТИКА**

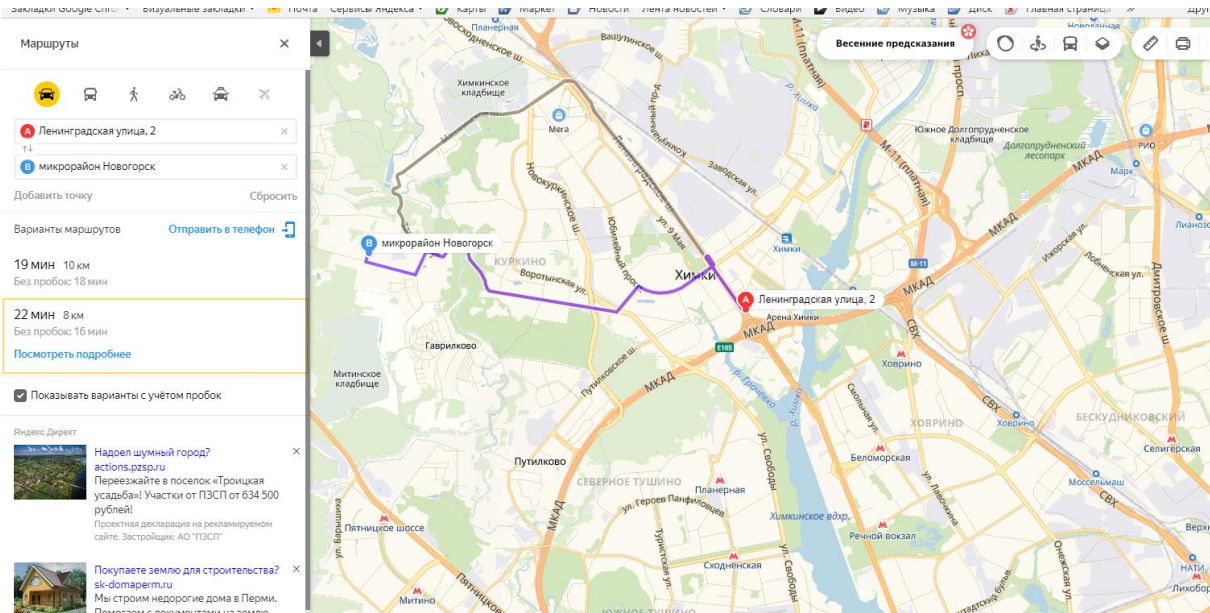


Всего за период с 17 января 2017 г. по 23 марта 2019 г. - 578 просмотров

Просмотры по регионам

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б





Аналог 3

<https://zdanie.info/3586/3588/object/47279/pdf>

zdanie.info · Продажа участков · Участки под строительство · Продажа участка под строительство ТЦ, Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

**ПРОДАЖА УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТЦ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, 4 КМ ОТ МКАД** лот № 47279

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
6 000 м <sup>2</sup>	Р 5 833	Р 35 000 000

Предлагается на продажу земельный участок площадью 0,8 га. Первая линия Новорязанского шоссе для строительства торгового центра в 4-х километрах от МКАД.

Участок расположен на «вечерней» стороне (справа при движении в область) Новорязанского шоссе.

Кадастровый № 50:22:0040501:40. Категория - земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса.

Участок имеет правильную прямоугольную форму, размеры 190 м\*42 м.


ГПЗУ утвержден в 2016 г. Подготовлена проектная документация для строительства торгового центра площадью 6 000 кв. м.

Участок выгодно расположен у точки пересечения двух оживленных магистралей и идеально подходит для размещения торгового центра. При необходимости, возможно расширение площади участка за счет смежных территорий.

Участок на правах долгосрочной аренды.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — для строительства ТЦ
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,8 га в аренде



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://zdanie.info/3586/3588/object/47279/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Назначение земли — для строительства ТЦ

Земельный участок 0,8 га в аренде

МОСКВА, М. КОТЕЛЬНИКИ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, НОВОРЯЗАНСКОЕ Ш., 22-Й КМ

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: АБВ-КАПИТАЛ

Статус: Представитель собственника

Геннадий

+7 (916) 024-07-77

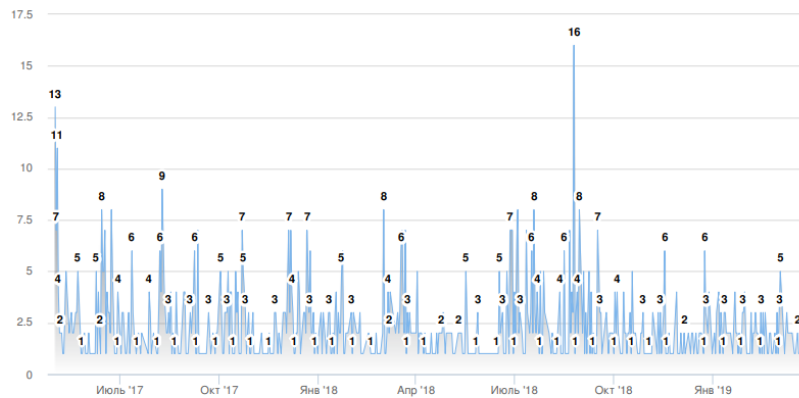
https://zdanie.info/3586/3588/object/47279/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

стр. 1

https://zdanie.info/object/47279

### СТАТИСТИКА



Всего за период с 2 мая 2017 г. по 23 марта 2019 г. - 1265 просмотров

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки: 50:22:0040501:40 **Найти**

**Земельные участки 1**

1. 50:22:0040501:40  
Московская область, Люберецкий район, 22 км Новорязанского шоссе  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50.22.0040501.40	
Кад. квартал: 50.22.0040501	
Статус: Учетный	
Адрес: Московская область, Люберецкий район, 22 км Новорязанского шоссе	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 56 038 683,60 руб.	
Уточненная площадь: 7 740 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли	
по документу: под размещение торгового комплекса	
Кадастровый инженер: Иноземцев Иван Николаевич	
Дата постановки на учет: 23.12.2011	
Дата изменения сведений в ГИИ: 16.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 16.01.2019	

**Маршруты**

Новорязанское шоссе  
Объездная улица

10 МИН 5,4 км  
Без пробок: 5 мин  
[Посмотреть подробнее](#)

Показывать варианты с учётом пробок

Яндекс. Директ

**Надоел шумный город?**  
Переезжайте в поселок «Троицкая усадьба». Участки от ПЭСП от 634 500 рублей.  
Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застройщик: АО "ПЭСЛ"

**Покупаете землю для строительства?**  
Мы строим недорогие дома в Перми. Помогаем с документами на землю и стройку!

## Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



## Аналоги для доходного подхода

### Аналог 1

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/>

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

21 мар, 15:18 92 просмотра, 5 за сегодня


## Торговая площадь, от 1 000 до 2 000 м<sup>2</sup>

в торгово-деловом комплексе «Парк Авеню»


Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2 Дачная ул., 11А [На карте](#)

Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Пятницкое шоссе, 7 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



8 фото



от 1 020 000 до 2 040 000 ₽/мес. [↓](#)

12 240 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
**РеалРеалти**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 42 объекта


**+7 926 585-05-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/



Площадь	Этаж	Помещение
от 1 000 до 2 000 м <sup>2</sup>	3 из 5	Свободно

Аренда торговой площади 2005м2 (всего 3го этажа из пяти) в ТЦ Парк Авеню, по адресу Дачная 11, в самом центре г.Красногорск.

Расположение в самом центре города Красногорск. ТДЦ Парк Авеню это многофункциональный центр, ориентированный на широкую аудиторию любого возраста. На площади 25 000м2. вы найдете не только зону ритейла с магазинами на любой вкус и кошелек, но и фитнес-центр, многофункциональный центр государственных услуг МОИ ДОКУМЕНТЫ, КЭС Красногорская электросеть), офисную зону, рестораны, салоны красоты, стоматологическую, лор и глазную клиники, детские развлекательные и развивающие центры, продуктовый гипермаркет. Хороший пешеходный трафик, детская развлекательная зона, от м. Тушинская и м. Митино можно доехать непосредственно до ТДЦ, Плотность 747 000 человек (в радиусе 30 мин пешком), Подземный паркинг: 300 машиномест. Якорные арендаторы: Пятерочка, Fix Price, МФЦ (Мои документы), Советская Аптека, Alex Fitness. Долгосрок. кВт по запросу. Потолки 3.2м. Все центральные коммуникации. Депозит. Отличные рекламные возможности на фасаде. Каникулы на ремонт. Лояльные условия.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 926 585-05-85**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	от 1 020 000 до 2 040 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
		Срок аренды	Длительный



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 1 000 до 2 000 м²

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 585-05-85**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	от 1 020 000 до 2 040 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 240 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 170 000-340 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 000 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**+7 926 585-05-85**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пожаловаться](#)

Тип помещения в торговом комплексе  
 Юридический адрес Предоставляется

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, от : 000 м²

Тип помещения в торговом комплексе  
 Юридический адрес Предоставляется  
 Высота потолков 3,2 м  
 Витринные окна Есть  
 Вход Общий с улицы  
 Состояние Типовой ремонт  
 Мебель Нет  
 Количество мокрых точек 2  
 Мощность, кВт 200

Парковка Подземная  
 Парковка Наземная

**Инфраструктура**

Игровые автоматы	Ателье одежды	Аптека
Супермаркет	Банкомат	Фитнес-центр
Отделение банка	Игровая комната	Ресторан

**от 1 020 000 до 2 040 000 Р/мес.**  
 12 240 Р за м² в год

**PRO**  
**РеалРеалти**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2013 года  
 Еще 42 объекта

**+7 926 585-05-85**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q35... Книги, которые ме...

Фотографии (8) Описание **На карте** Контактное лицо Торговая площадь, от 1 000 до 2 000 м²

**в торгово-деловом комплексе «Парк Авеню»**  
Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А  
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Пятницкое шоссе, 7 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

Торг. площ.

12 240 Р за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС; без комиссии

PRO  
**РеалРеалти**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 42 объекта

**+7 926 585-05-85**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Торгово-деловой комплекс Парк Авеню**

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q35... Книги, которые ме...

Фотографии (8) Описание **На карте** Контактное лицо Торговая площадь, от 1 000 м²

Торг. площ.

12 240 Р за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС; без комиссии

PRO  
**РеалРеалти**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 42 объекта

**+7 926 585-05-85**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Торгово-деловой комплекс Парк Авеню**

Год постройки	2013	Тип здания	Торгово-деловой комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,42 га
Общая площадь	22 292,2 м²	Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция  
 Центральное кондиционирование  
 Центральное отопление  
 Спринклерная система пожаротушения

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Аналог 2

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/>

**Торговая площадь, 700 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 45 [На карте](#)  
Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД | Пятницкое шоссе, 8 км от МКАД

**630 000 ₽/мес.** ↓  
10 800 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

**+7 964 704-02-18**  
**+7 916 697-02-57**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

21 фото

Фотографии (21) | Описание | На карте | Контактное лицо

Площадь	Этаж	Помещение
700 м <sup>2</sup>	1 из 9	Свободно

Сдается торговая площадь (700 кв.м, возможно увеличение), расположенная в торговом центре на ул. Ленина (1-я линия). Электричество, интернет, отдельный вход, бесплатная парковка. Возможна перепланировка. Въездные каникулы. Большой автомобильный и пешеходный трафик. Арендная ставка: 900 рублей за кв.м в месяц. Разумный торг. Оперативный показ. Олег. СМОТРИ ФОТО

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 964 704-02-18, +7 916 697-02-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	630 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 800 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**+7 964 704-02-18, +7 916 697-02-57**

PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

**+7 964 704-02-18**  
**+7 916 697-02-57**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/

Приказ Минэкономразвития России от 07.09.2012 № 162-н

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 700 м<sup>2</sup>

Тип помещения в торговом комплексе  
Состояние Типовой ремонт

Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Ленина, 45  
Волоколамское шоссе, 8 км от МКАД Пятницкое шоссе, 8 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

630 000 ₽/мес. ↓  
10 800 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

+7 964 704-02-18  
+7 916 697-02-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/159740980/

Приказ Минэкономразвития России от 07.09.2012 № 162-н

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 700 м<sup>2</sup>

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Действующее
Общая площадь	3 000 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

630 000 ₽/мес. ↓  
10 800 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 285082  
Еще 29 объектов

+7 964 704-02-18  
+7 916 697-02-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**О доме**

Год постройки	1987	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 6,9 %
Материалы стен	Панельный	Динамика ставки за год жилая	+ 11 %
Этажность	9	Аварийный	Нет
Подъездов	8	Конструктив и состояние	-
Квартир	256	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	94 749 ₽		

**О районе**

Название	Красногорск	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 9,9 %
Регион	Московская область	Средняя цена 1-комн.кв.	4 344 373,8 ₽
Население	136 189 человек	Динамика ставки за год жилая	+ 9,9 %
Средний возраст домов	35 лет	Ставка аренды 1-комн.кв.	25 285,8 ₽/мес
Средняя цена за м <sup>2</sup>	104 714 ₽	Динамика ставки за год жилая	+ 11,7 %

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевой: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



### Аналог 3

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_torgovogo\\_kompleksa\\_1450286808](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovogo_kompleksa_1450286808)

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_krasnogorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_torgovogo\_kompleksa\_1450286808


Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, котор

## Здание торгового комплекса

№ 1450286808, размещено 16 марта в 21:30 181 (+7)

1 594 040 ₺ в месяц  
Залог 3 188 080 ₺

Добавить в избранное Добавить заметку



06/03/2019 Avito


8 964 709-91-41

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Юрий  
Арендодатель  
На Авито с 16 марта 2019

2 объявления пользователя

Адрес  
Красногорск, Московская область, улица  
Ленина, 18



Площадь: 1138.6 м²

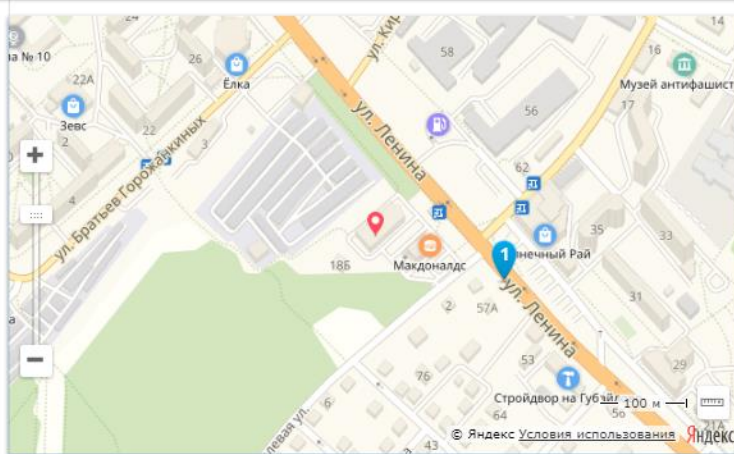
Адрес: Красногорск, Московская область, улица Ленина, 18

Скрыть карту

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_krasnogorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_torgovogo\_kompleksa\_1450286808

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадастр... Архив бесплатных ... PHILL

Здание торгового комплекса 1 594 040 ₪ в месяц Юрий 8 964 709-4



Предлагается в долгосрочную аренду отдельностоящее здание торгового комплекса, расположенное на первой линии ул. Ленина (Волоколамское шоссе), общей площадью 1138,6 кв.м. Одноэтажное здание торгового комплекса имеет антресоль площадью 39,3 кв.м., выходящую окнами на ул. Ленина. Рядом со зданием торгового комплекса находятся остановки наземного общественного транспорта, ресторан быстрого питания «Макдоналдс». На территории имеется собственная автостоянка. Есть территория для организации выносной торговли в палатках, размещения выставочных образцов. В здание проведено электричество, водоснабжение, канализация, телефония, Интернет. Здание может быть использовано для размещения магазинов, кафе/ресторана, автосалона, мотосалона, оптового рынка, садового центра, строительного рынка, дисконт-центра, магазина рыбалки, охоты и туризма, мебельного центра. Предоставляются арендные каникулы.

## Анализ рынка.

### Объекты незавершенного строительства

[https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1725.8\\_m\\_1535682203](https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1725.8_m_1535682203)

Помещение свободного назначения, 1725.8 м² 15 000 000 Р

№ 1535682203, размещено 13 марта в 16:28 287 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 967 081-50-42

Написать сообщение

дарья  
Частное лицо  
На Авито с июля 2016

Адрес  
Ногинск, Богородский городской округ,  
Московская область, Краснослободская  
улица, 13

Площадь: 1725.8 м²

Адрес: Ногинск, Богородский городской округ, Московская область,  
Краснослободская улица, 13 Скрыть карту

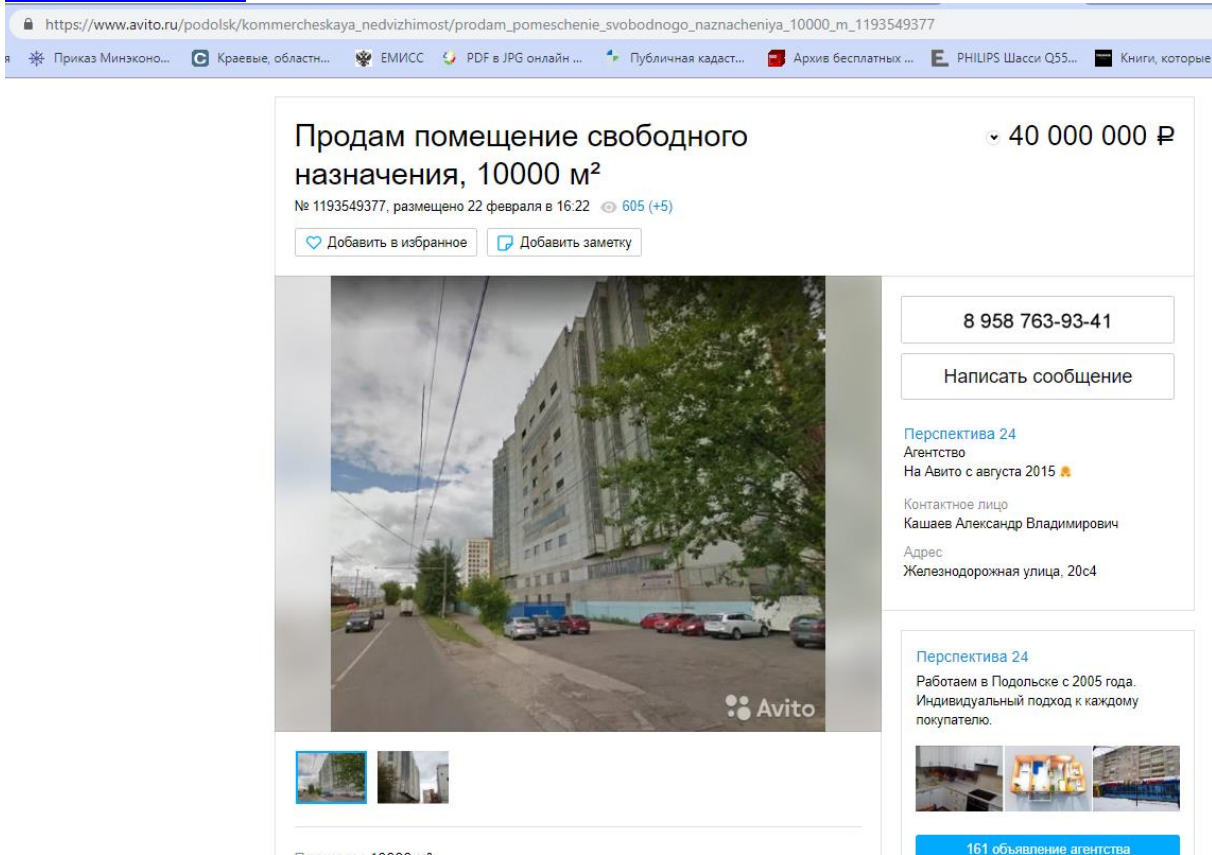
Помещение свободного назначения, 172... 15 000 000 Р дарья 8 967 081-50-42 Написать сообщение

Площадь: 1725.8 м²

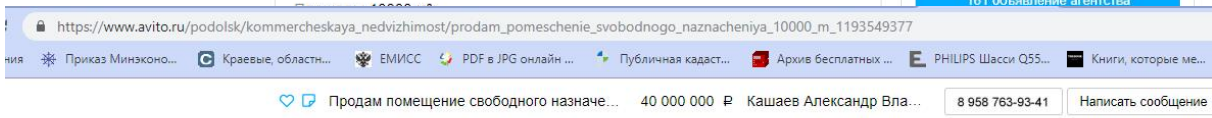
Адрес: Ногинск, Богородский городской округ, Московская область,  
Краснослободская улица, 13 Скрыть карту

Продается объект незавершенного строительства от собственника

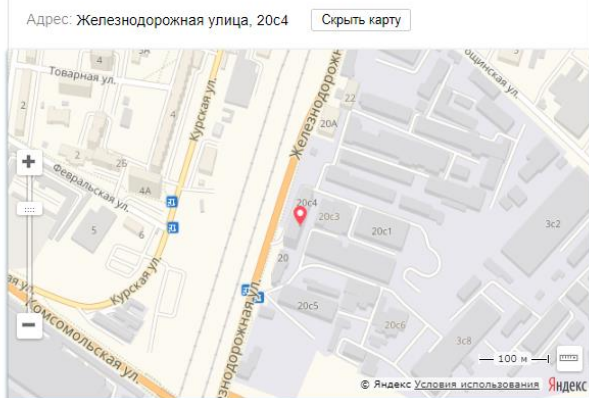
[https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_10000\\_m\\_1193549377](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10000_m_1193549377)



The screenshot shows an Avito listing for a commercial property. The title is "Продам помещение свободного назначения, 10000 м²" (For sale: free-purpose premises, 10,000 m²). The price is listed as 40,000,000 RUB. The listing includes a main photo of a modern building, several smaller thumbnail images, and contact information for the agent "Перспектива 24". The agent's phone number is 8 958 763-93-41, and their address is Железнодорожная улица, 20с4. The listing also mentions that the agent has been on Avito since August 2015 and has worked in Podolsk since 2005.



This screenshot shows the address "Железнодорожная улица, 20с4" and a map of the location in Podolsk. The map shows the building's location relative to surrounding streets like Товарная ул., Курская ул., and Железнодорожная ул. The Avito logo and contact information are also visible at the bottom of the map section.



Вашему вниманию предлагается Административно-производственное здание 10 000 кв.м., в шаговой доступности от Ж/Д станции Подольск, на зем. участке 3373 кв.м.. Здание и участок в собственности. Здание — объект незавершенного строительства. Возможно перепрофилировать Здание под складское, торговое, офисное, использование, бизнес-центр. Все центральные коммуникации. Вода газ, канализация подведены. На территории комплекса есть своя газовая котельная. Диапазон номинальной тепловой мощности 3,7 МВт. Территория асфальтирована, имеется парковка, отличные подъездные пути (удобный въезд на Симферопольское ш. — М2, Варшавское ш., на Каширское ш.), рядом с центром города Подольск. Есть возможность учелить земельный участок до 7159 кв.м., Подольск город, Железнодорожная улица 20с4, м. Аннино, м. Бульвар Дмитрия Донского, м. Бунинская аллея, продается ОСЗ, 3373 кв.м., общ. до 10000 кв.м., 4/6 этаж






<https://zдание.info/2385/2402/object/103020/pdf>

zдание.info > Продажа зданий > Другие здания > Продажа здания под реконструкцию в Серпуховском районе Московской области

**ПРОДАЖА ЗДАНИЯ ПОД РЕКОНСТРУКЦИЮ В СЕРПУХОВСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ** лот № 103020

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
<b>25 000 м²</b>	<b>₽ 800</b>	<b>₽ 20 000 000</b>

Продается здание под реконструкцию, расположенное в Серпуховском районе Московской области, в рп Оболенск. Здание находится в промышленной зоне, незавершенное строительство. Площадь здания - 25 000 кв. м, площадь земельного участка - 1 га. Все центральные коммуникации подведены к зданию. Участок огорожен. Подъезд к объекту с четырех сторон.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Нужен ремонт / реконструкция
- ✓ Смешанная планировка
- ✓ Объект свободен
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Этаж — 1-4 из 4 (разноуровневое здание)
- ✓ Электроснабжение — мощность 680 кВт
- ✓ Доступ на объект только в рабочее время
- ✓ Земельный участок 1 га в собственности

https://zдание.info/2385/2402/object/103020/pdf





МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЕРПУХОВСКИЙ Р-Н, РП ОБОЛЕНСК

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

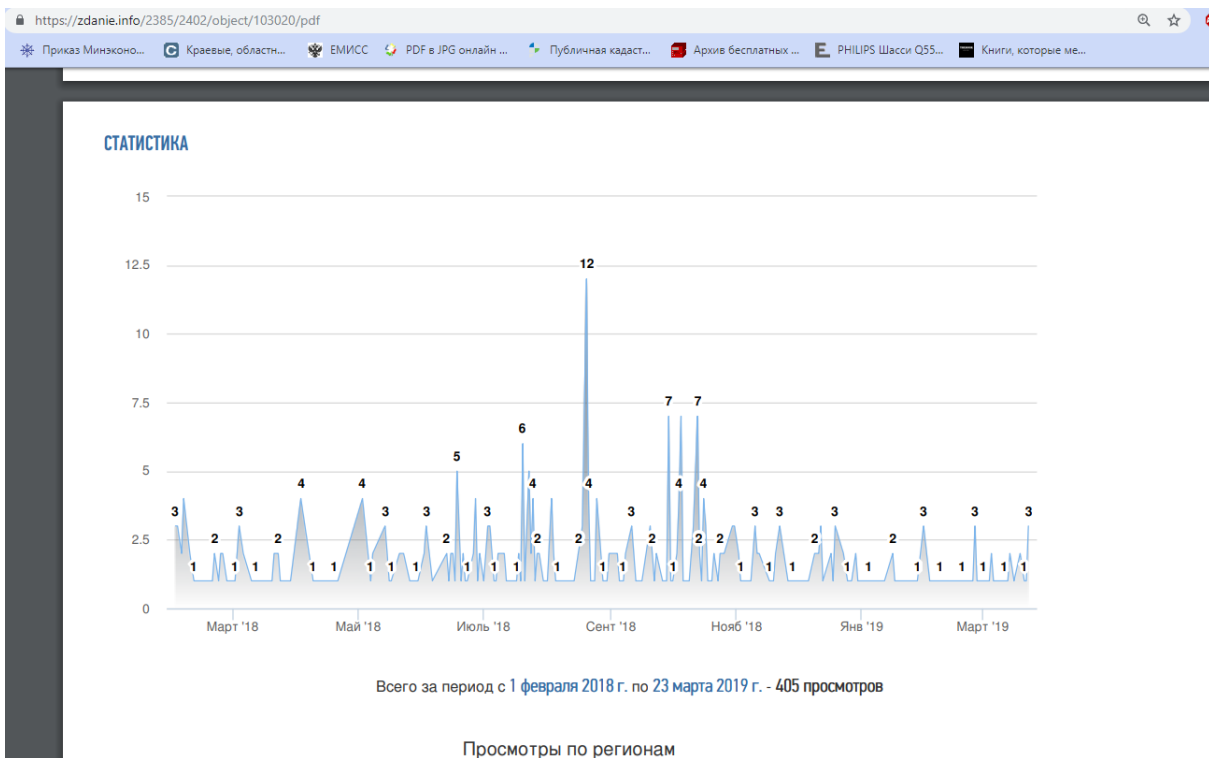
Статус: **Представитель собственника**

 **Виктория**

 **+7 (916) 077-56-75**

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевой: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Земельные участки

<https://zдание.info/3586/3589/object/19785/pdf>

1 / 2

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ПОДОЛЬСКЕ** лот № 19785

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
18 900 м <sup>2</sup>	₽ 1 700	₽ 32 130 000

Продается земельный участок площадью 1,89 га для размещения объектов торгового назначения. Участок расположен в г. Подольск, на 16-м км Симферопольского шоссе.

Участок прямоугольной формы, рельеф спокойный. Есть асфальтированный подъезд по ул. Станционная. Рядом расположена ж/д пл. Кутузовская Курского направления, проектируется транспортно-пересадочный узел скоростного легкорельсового транспорта.

Участок выбирался для строительства ТЦ строительных материалов и автозапчастей. Подходит также для размещения промпредприятий, складов, объектов торгового назначения, стоянок и т.д.

В 30 метрах имеется второй аналогичный участок площадью 1,2 га с таким же назначением, возможна продажа обоих.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — земли промышленности
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 1,89 га в собственности

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://zdanie.info/3586/3589/object/19785/pdf

Земельный участок 1,89 га в собственности

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПОДОЛЬСК, СИМФЕРОПОЛЬСКОГО Ш., 16-Й КМ

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

Александр

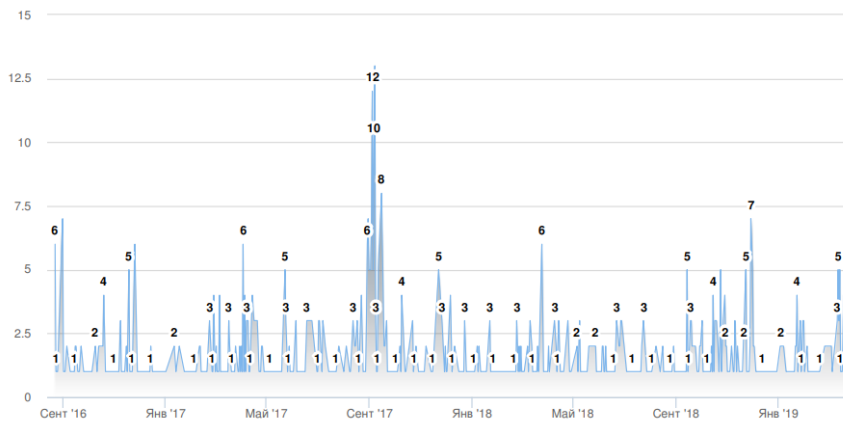
+7 (962) 964-69-33

https://zdanie.info/3586/3589/object/19785/pdf

стр. 1

https://zdanie.info/object/19785

### СТАТИСТИКА




Всего за период с 22 августа 2016 г. по 23 марта 2019 г. - 833 просмотра

<https://zдание.info/3586/3589/object/19798/pdf>

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа земельного участка, г. Клин, Ленинградское шоссе

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, Г. КЛИН, ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ** лот № 19798

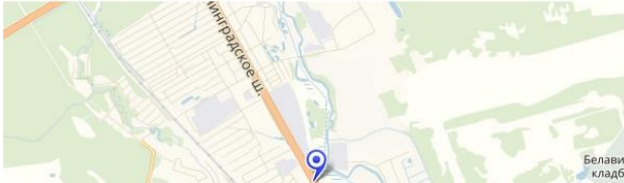
ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
3 734 м <sup>2</sup>	Р 4 017	Р 15 000 000



Продается участок площадью 37 соток в г. Клин, на Ленинградском шоссе, 84-й км (левая сторона).  
 Категория: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения и обслуживания объектов недвижимости. Возможное назначение: строительство придорожного сервиса, автомойки, АЗС, торгового здания, общепита и др.  
 Кадастр – по запросу.  
 Есть свидетельство на собственность.

**Дополнительные характеристики**

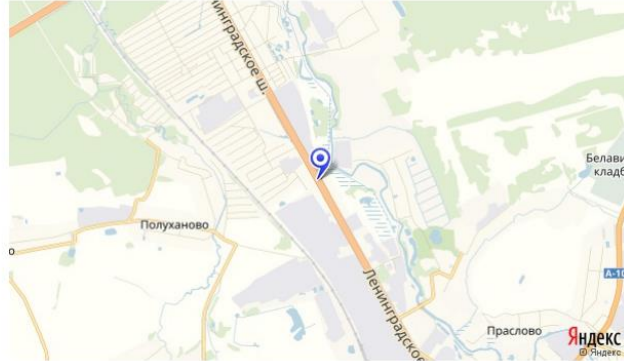
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — для размещения и обслуживания объектов недвижимости
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,37 га в собственности



zдание.info/3586/3589/object/19798/pdf

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — для размещения и обслуживания объектов недвижимости
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,37 га в собственности





МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КЛИН, ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 84-Й КМ

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: Представитель собственника

 **Александр**

 **+7 (962) 964-69-33**

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б

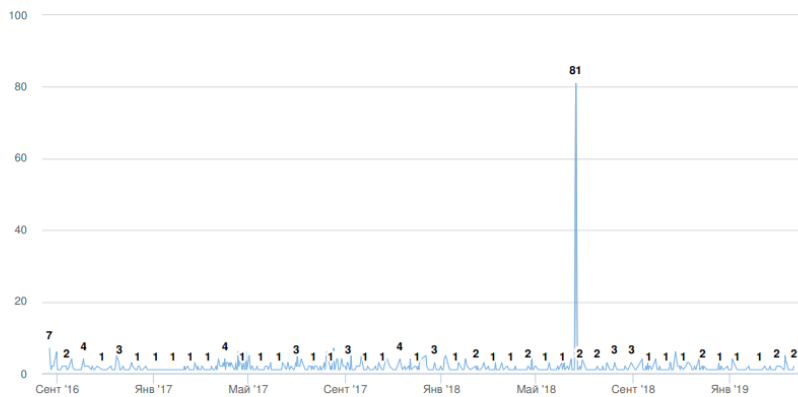


https://zдание.info/3586/3589/object/19798/pdf

Приказ Минэкономразвития... Краевые, областные... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастровая карта... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книжки, которые...

стр. 1 <https://zдание.info/object/19798>

СТАТИСТИКА



Всего за период с 22 августа 2016 г. по 23 марта 2019 г. - 921 просмотр

<https://zдание.info/3586/3589/object/303755/pdf>

https://zдание.info/3586/3589/object/303755/pdf

Приказ Минэкономразвития... Краевые, областные... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастровая карта... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книжки, которые...

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа участка 12 га на съезде с МКАД, в Балашихе

ПРОДАЖА УЧАСТКА 12 ГА НА СЪЕЗДЕ С МКАД, В БАЛАШИХЕ

лот № 303755

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
120 000 м <sup>2</sup>	Р 6 986	Р 838 278 000



Продается земельный участок общей площадью 12 га (120 000 кв.м) на пересечении МКАД (109-й км) и шоссе Энтузиастов (Горьковского шоссе) в Балашихе.

Участок в собственности.

Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования: строительство и размещение комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта, АЗС, и придорожного сервиса.

Коммуникации:

- Электроснабжение – 350 кВт;
- Газификация – по границе;
- Водоснабжение – нет;
- Канализация – нет.

Участок правильной формы. Большая часть участка, а именно 95 000 кв.м, покрыта грунтом, еще 25 000 кв.м – плиты, щебень.

Участок непосредственно граничит с МКАД и имеет три съезда: два съезда – на шоссе Энтузиастов (Горьковского шоссе), один съезд – технический, на МКАД.

Участок идеально подходит для создания современной логистической базы практически любого направления. Также актив может использоваться под автотерминал или торговый комплекс.

Готова документация по инженерно-геодезическим изысканиям, топографическая съемка, детальная архитектурно-планировочная концепция логистического комплекса.

Дополнительные характеристики

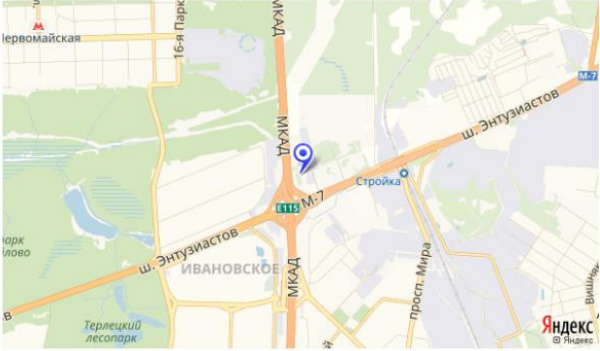
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжения

https://zdanie.info/3586/3589/object/303755/pdf

логистического комплекса:

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Охрана — видеонаблюдение
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — под автотерминал, складской и торговый комплекс
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Электроснабжение — мощность 350 кВт
- ✓ Несколько провайдеров связи
- ✓ Доступ на объект в любые дни, 24 часа
- ✓ Земельный участок 12 га в собственности



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАЛАШИХА, ДОРОФЕЕВА УЛ., Д. 1А


стр. 1 <https://zdanie.info/object/303755>


https://zdanie.info/3586/3589/object/303755/pdf

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

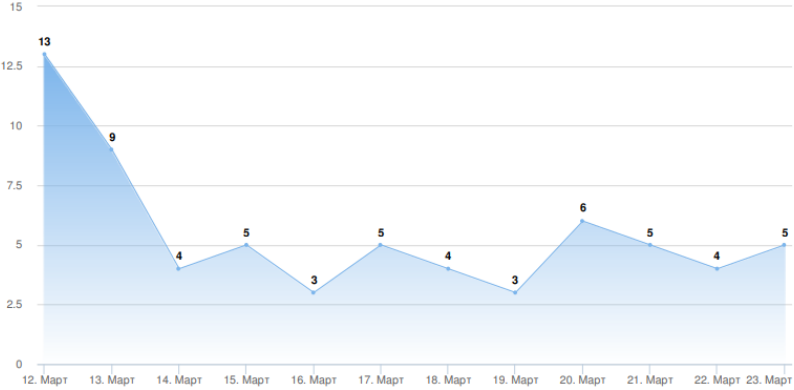
Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

 Андрей Николаевич

 +7 (901) 753-44-68

**СТАТИСТИКА**



Дата	Просмотры
12. Март	13
13. Март	9
14. Март	4
15. Март	5
16. Март	3
17. Март	5
18. Март	4
19. Март	3
20. Март	6
21. Март	5
22. Март	4
23. Март	5

Всего за период с 12 марта 2019 г. по 23 марта 2019 г. - 66 просмотров

<https://zdanie.info/3586/3589/object/19787/pdf>

zdanie.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа земельного участка (ППА), Московская обл., деревня Алтухово

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ППА), МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ДЕРЕВНЯ АЛТУХОВО** лот № 19787

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
<b>6 300 м<sup>2</sup></b>	<b>Р 1 700</b>	<b>Р 10 710 000</b>

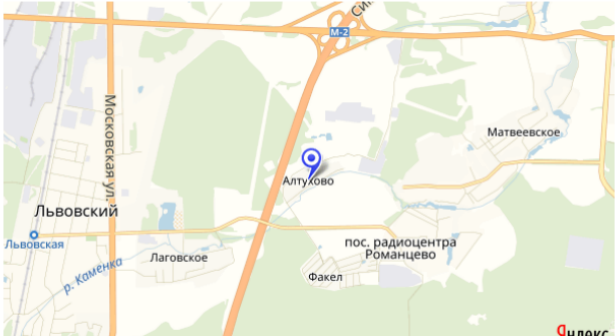
Продается ППА на земельный участок площадью 0,63 га для размещения объектов производственно-логистического комплекса. Участок расположен в дер. Алтухово Подольского района МО, на пересечении бетонки и Симферопольского шоссе, имеет асфальтированный подъезд. Участок огорожен бетонным забором. Есть асфальтированный подъезд. Электричество мощностью 100 кВт с возможностью увеличения, газ. Вода и канализация – по краю участка.

Участок в аренде на 10 лет.

Возможно также размещение объектов торгового назначения, стоянок и т. д.

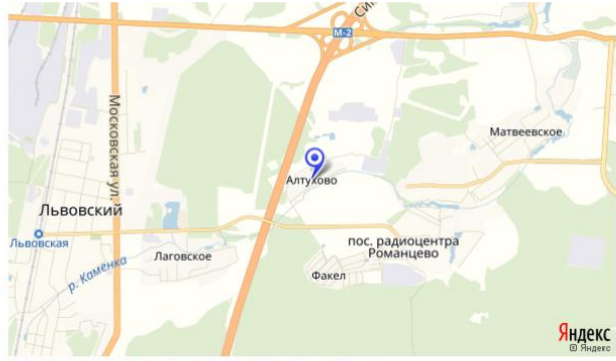
**Дополнительные характеристики**

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — земли промышленности
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,63 га



zdanie.info/3586/3589/object/19787/pdf

- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — земли промышленности
- газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,63 га





МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, ДЕР. АЛТУХОВО

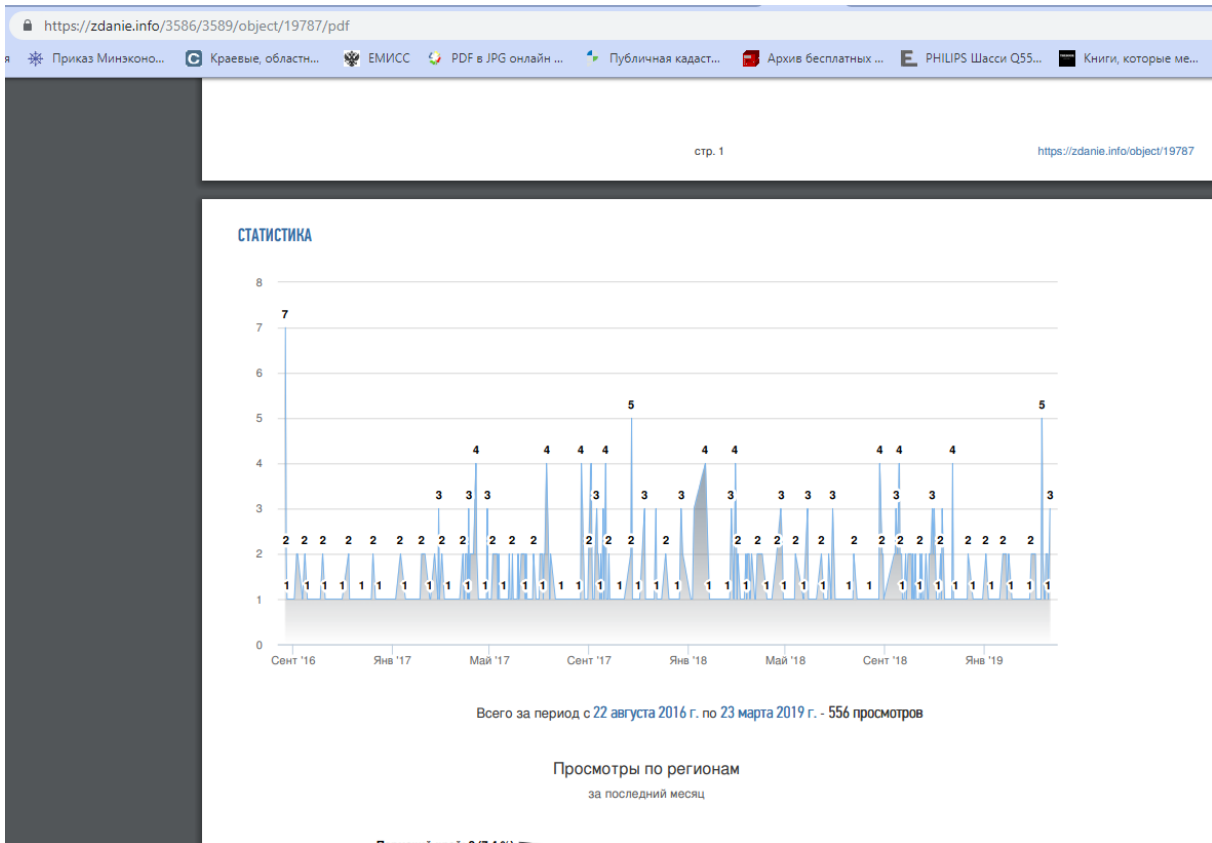
**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

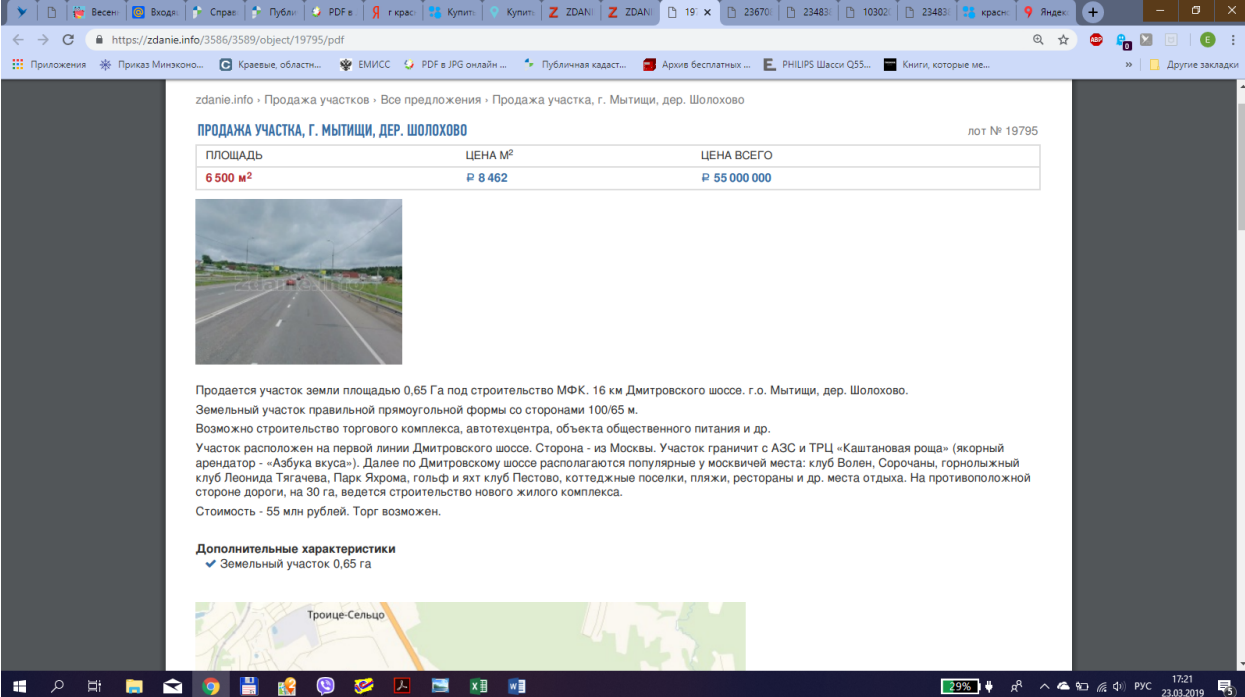
Статус: Представитель собственника

 **Александр**

 **+7 (962) 964-69-33**



<https://zдание.info/3586/3589/object/19795/pdf>



Продажа участка, Г. МЫТИЩИ, ДЕР. ШОЛОХОВО

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
6 500 м²	8 462	55 000 000

Продается участок земли площадью 0,65 Га под строительство МФК. 16 км Дмитровского шоссе. г.о. Мытищи, дер. Шолохово. Земельный участок правильной прямоугольной формы со сторонами 100/65 м. Возможно строительство торгового комплекса, автотехцентра, объекта общественного питания и др. Участок расположен на первой линии Дмитровского шоссе. Сторона - из Москвы. Участок граничит с АЗС и ТРЦ «Каштановая роща» (якорный арендатор - «Азбука вкуса»). Далее по Дмитровскому шоссе располагаются популярные у москвичей места: клуб Волен, Сорочаны, горнолыжный клуб Леонида Тягачева, Парк Яхрома, гольф и яхт клуб Пестово, коттеджные поселки, пляжи, рестораны и др. места отдыха. На противоположной стороне дороги, на 30 га, ведется строительство нового жилого комплекса. Стоимость - 55 млн рублей. Торг возможен.

**Дополнительные характеристики**

- Земельный участок 0,65 га



Отчет об оценке №141

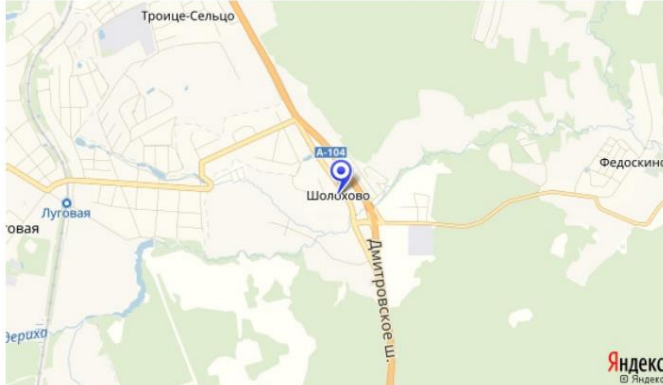
объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://zdanie.info/3586/3589/object/19795/pdf

дополнительные характеристики

Земельный участок 0,65 га



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. МЫТИЩИ, ДЕР. ШОЛОХОВО

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

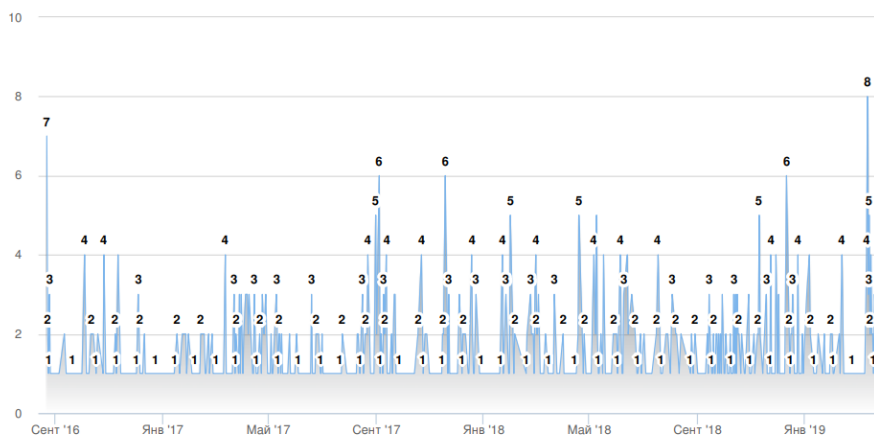
Александр

https://zdanie.info/3586/3589/object/19795/pdf

стр. 1

https://zdanie.info/object/19795

СТАТИСТИКА



Всего за период с 22 августа 2016 г. по 23 марта 2019 г. - 771 просмотр

Просмотры по регионам

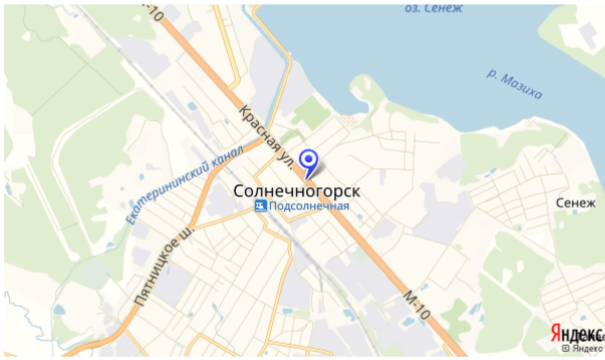
<https://zдание.info/3586/3589/object/302542/pdf>

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Участки | Москва и МО | Солнечногорск, Красная

**УЧАСТКИ | МОСКВА И МО | СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ** лот № 302542

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
10 000 м²	Р 13 300	Р 133 000 000

Предлагается к приобретению земельный участок под строительство объекта торговли в г. Солнечногорск, Московской области. Территория под застройку состоит из двух смежных участков общей площадью 1,15 Га. Вид разрешенного использования (ВРИ) - для общественно-делового и гражданского строительства (размещение торгового центра и размещение автостоянки). Участки в собственности. Территория имеет выгодное месторасположение и превосходные визуальные характеристики: центр г. Солнечногорск; первая линия Ленинградского шоссе (длина участка по "Ленинградке" - 100 м); наличие съездов с Ленинградского шоссе; "вечерняя" сторона; участок граничит с рестораном быстрого питания Макдональдс. По ПЗЗ на участке возможна посадка объекта капитального строительства 10.000 кв.м. Продавец окажет содействие в быстром получении исходно-разрешительной документации. Существуют договоренности с крупными якорными арендаторами. Все центральные коммуникации по границе.



МОСКВА И МО, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ


**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Участки | Москва и МО | Солнечногорск, Красная

**УЧАСТКИ | МОСКВА И МО | СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ** лот № 302542

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
10 000 м²	Р 13 300	Р 133 000 000

Предлагается к приобретению земельный участок под строительство объекта торговли в г. Солнечногорск, Московской области. Территория под застройку состоит из двух смежных участков общей площадью 1,15 Га. Вид разрешенного использования (ВРИ) - для общественно-делового и гражданского строительства (размещение торгового центра и размещение автостоянки). Участки в собственности. Территория имеет выгодное месторасположение и превосходные визуальные характеристики: центр г. Солнечногорск; первая линия Ленинградского шоссе (длина участка по "Ленинградке" - 100 м); наличие съездов с Ленинградского шоссе; "вечерняя" сторона; участок граничит с рестораном быстрого питания Макдональдс. По ПЗЗ на участке возможна посадка объекта капитального строительства 10.000 кв.м. Продавец окажет содействие в быстром получении исходно-разрешительной документации. Существуют договоренности с крупными якорными арендаторами. Все центральные коммуникации по границе.



МОСКВА И МО, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ

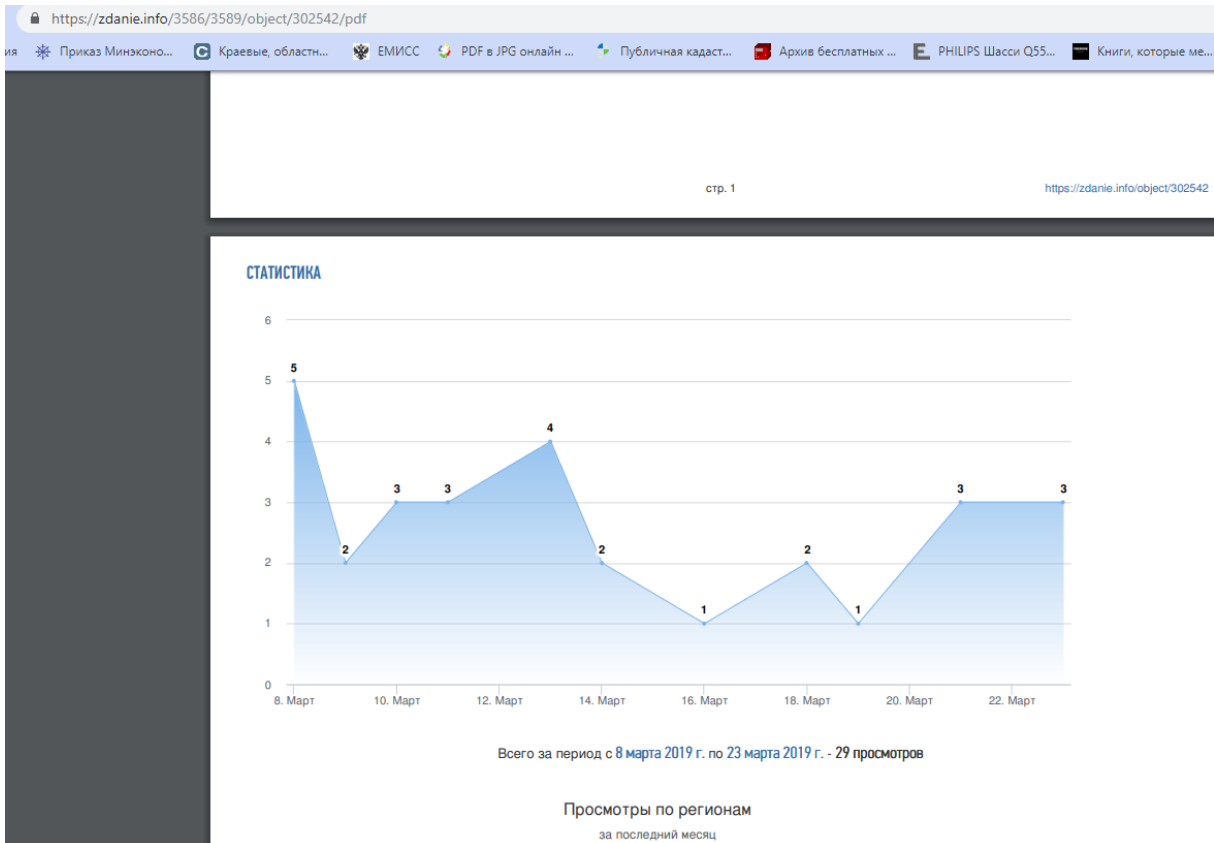
**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: PENNY LANE REALTY. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статус: Агентство недвижимости

Портретный Сергей

8-926-117-09-21



<https://zdanie.info/3586/3589/object/296587/pdf>

zdanie.info › Продажа участков › Все предложения › Продажа двух участков для коммерческого использования, г. Дмитров, ул. Московская

### ПРОДАЖА ДВУХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, Г. ДМИТРОВ, УЛ. МОСКОВСКАЯ

лот № 296587

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
7 100 м <sup>2</sup>	Р 20 986	Р 149 000 000

Продается два участка совокупной площадью 7094 кв.м для коммерческого использования. Участки находятся в городе Дмитров, на ул. Московская (в районе дома №29) по направлению движения в сторону Москвы.

Удачное стратегическое положение дает массу преимуществ, для развития Вашего бизнеса. Так, круглосуточный высокий автомобильный трафик и расположение в 500 метрах от железнодорожного вокзала города Дмитрова дает постоянный приток потенциальных клиентов.

Напротив, через дорогу находится парк Березовая роща с современным благоустроенным ландшафтным дизайном, пляжей фонтанов и аттракционов для детей. В парке давно работает школа большого тенниса, при входе в парк недавно открыт ресторан Бисквит.

Все коммуникации проходят по границе участков.

**Также рассматривается вариант аренды данных участков.**

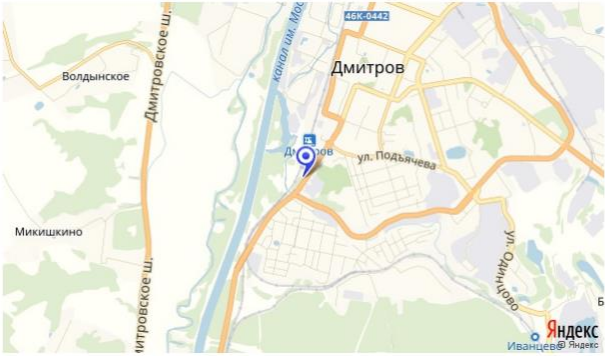
**Дополнительные характеристики**

- ✓ Охрана — круглосуточная охрана
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — земли населенных пунктов
- ✓ Несколько провайдеров связи
- ✓ Доступ на объект в любые дни, 24 часа
- ✓ Земельный участок 0,71 га в собственности

https://zdanie.info/3586/3589/object/296587/pdf

Огороженная охраняемая территория  
 Вид права на участок — в собственности  
 Назначение земли — земли населенных пунктов

Доступ на объект в любые дни, 24 часа  
 Земельный участок 0,71 га в собственности



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДМИТРОВ, МОСКОВСКАЯ УЛ.

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: НЕ УКАЗАНО

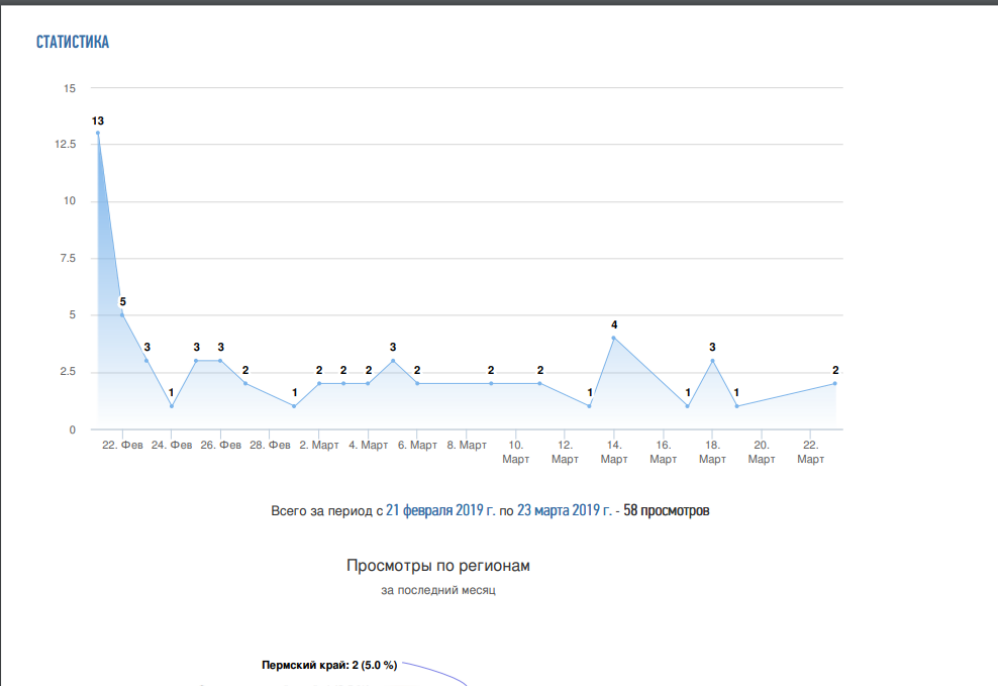
Статус: Агентство недвижимости

Сергей

+7 (985) 548-87-35

https://zdanie.info/3586/3589/object/296587/pdf

стр. 1 <https://zdanie.info/object/296587>





<https://zдание.info/3586/3589/object/91469/pdf>

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа участка под строительство торгового объекта в г. Солнечногорск

**ПРОДАЖА УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА В Г. СОЛНЕЧНОГОРСК** лот № 91469

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
5 200 м <sup>2</sup>	Р 5 769	Р 30 000 000

Продается участок площадью 52 сотки на первой линии Ленинградского шоссе. Адрес: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, напротив дома 64. Центр города.

Участок в собственности. Есть полный комплект документов.

К/н - 50:09:0080202:3679. Категория - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение магазина).

Участок правильной формы. Получены технические условия на съезд с трассы федерального значения, все коммуникации - по границе.

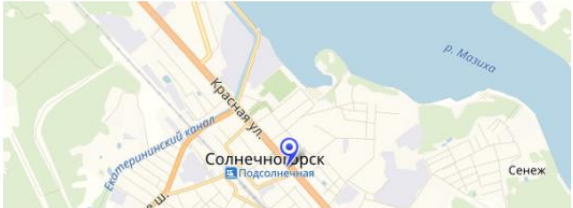
Есть письмо от продуктового ритейлера «Перекресток» об интересе аренды 1800 кв.м по 1000 руб./кв.м в построенном под них здании.

Развитая инфраструктура, большой поток людей. В шаговой доступности: Советская площадь, банк «ВТБ», магазины «Магнит», «Fix Price», «Подружка», «Дикси» и прочие.

Цена - 30 000 000 руб. Цена участка с разрешением на строительство под Ваш проект - 36 000 000 руб.

**Дополнительные характеристики**

- Вид права на участок — в собственности
- Назначение земли — под строительство торгового здания



https://zдание.info/3586/3589/object/91469/pdf

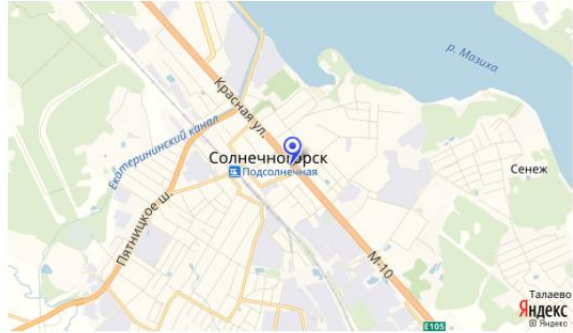
Есть письмо от продуктового ритейлера «Перекресток» об интересе аренды 1800 кв.м по 1000 руб./кв.м в построенном под них здании.

Развитая инфраструктура, большой поток людей. В шаговой доступности: Советская площадь, банк «ВТБ», магазины «Магнит», «Fix Price», «Подружка», «Дикси» и прочие.

Цена - 30 000 000 руб. Цена участка с разрешением на строительство под Ваш проект - 36 000 000 руб.

**Дополнительные характеристики**

- Вид права на участок — в собственности
- Назначение земли — под строительство торгового здания





МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ УЛ.

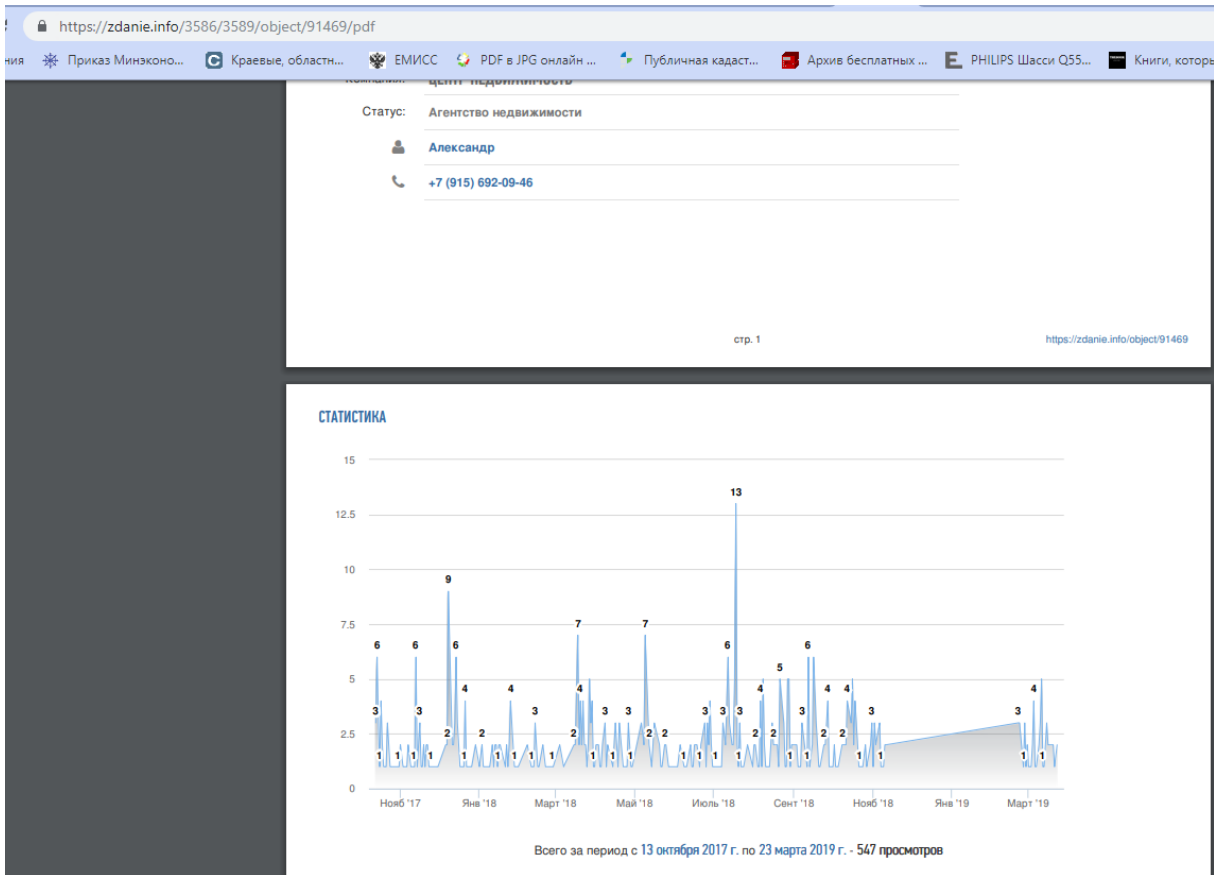
**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Компания: **ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТЬ**

Статус: Агентство недвижимости

 **Александр**

 **+7 (915) 692-09-46**






<https://zdanie.info/3586/3589/object/5845/pdf>

zdanie.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа земельного участка на Новорижском шоссе

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА НОВОРИЖСКОМ ШОССЕ** лот № 5845

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
<b>78 000 м<sup>2</sup></b>	<b>₽ 1 538</b>	<b>₽ 120 000 000</b>

Продается земельный участок промназначения в 22 км от МКАД, на Новорижском шоссе, в деревне Покровское (Истринский район МО).  
 Площадь участка – 7,8 га. Участок в собственности.  
 Первая линия (если ехать из Москвы, то участок будет располагаться с левой стороны). Въезд на участок – с федеральной трассы «Новая Рига», выезд – со стороны деревни Покровское.  
 Отличная обзорность с трассы, ровный рельеф. Электричество – 1200 кВт.  
 Земля может быть использована под любые коммерческие цели: строительство торгового центра, производственно-складского комплекса, технопарк, размещение гостиничного комплекса, развлекательного центра, ресторанного комплекса, а также под стоянку для автотранспорта, открытую площадку.  
 Цена продажи земельного участка – 152 866 рублей за сотку.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — промышленное назначение
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Электроснабжение — мощность 1200 кВт
- ✓ Земельный участок 7,8 га в собственности

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://zdanie.info/3586/3589/object/5845/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ДЕР. ПОКРОВСКОЕ, НОВОРИЖСКОЕ Ш.

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: **АКРУС-НЕДВИЖИМОСТЬ**

Статус: Агентство недвижимости

Ульяна

+7 (903) 248-79-39

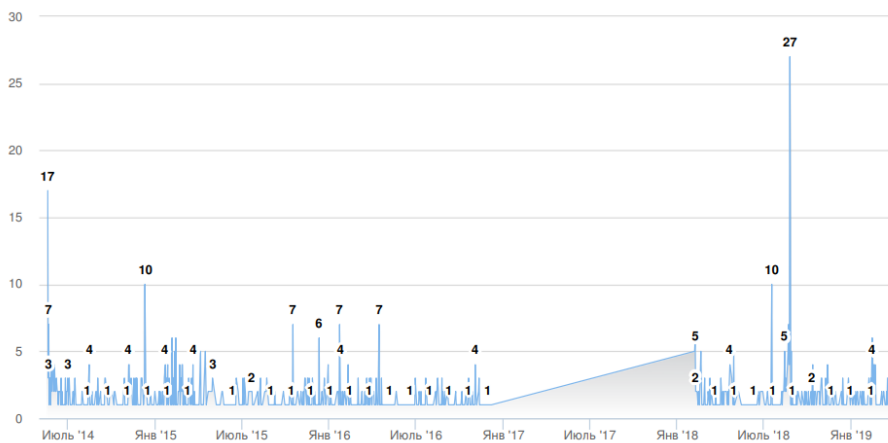
https://zdanie.info/3586/3589/object/5845/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

стр. 1

https://zdanie.info/object/5845

### СТАТИСТИКА




Всего за период с 19 мая 2014 г. по 23 марта 2019 г. - 1270 просмотров

<https://zдание.info/3586/3589/object/96596/pdf>

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа участка в Солнечногорске, на первой линии Ленинградского шоссе

**ПРОДАЖА УЧАСТКА В СОЛНЕЧНОГОРСКЕ, НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ ЛЕНИНГРАДСКОГО ШОССЕ** лот № 96596

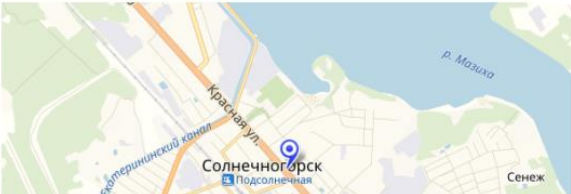
ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
7 400 м <sup>2</sup>	Р 7 297	Р 54 000 000



Продается земельный участок площадью 74 сотки на первой линии Ленинградского шоссе в центре Солнечногорска. Адрес местонахождения: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная (напротив дома №64).  
 Участок правильной формы. Все коммуникации по границе. Получены технические условия на съезд с трассы федерального значения.  
 К/н – 50:09:0080103.3182. Категория – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение магазина).  
 Участок в собственности. Имеется полный комплект документов.  
 Развитая инфраструктура, большой поток людей. В шаговой доступности – Советская площадь, банк «ВТБ», магазины «Магнит», Fix Price, «Подружка», «Дикси» и прочие.  
 Объект находится на пересечении линий деловой и культурной жизни.

**Дополнительные характеристики**

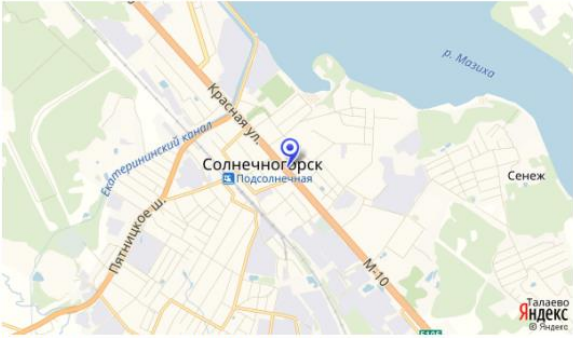
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение магазина)
- ✓ Земельный участок 0,74 га в собственности



Участок в собственности. Имеется полный комплект документов.  
 Развитая инфраструктура, большой поток людей. В шаговой доступности – Советская площадь, банк «ВТБ», магазины «Магнит», Fix Price, «Подружка», «Дикси» и прочие.  
 Объект находится на пересечении линий деловой и культурной жизни.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение магазина)
- ✓ Земельный участок 0,74 га в собственности



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СОЛНЕЧНОГОРСК, КРАСНАЯ УЛ.

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

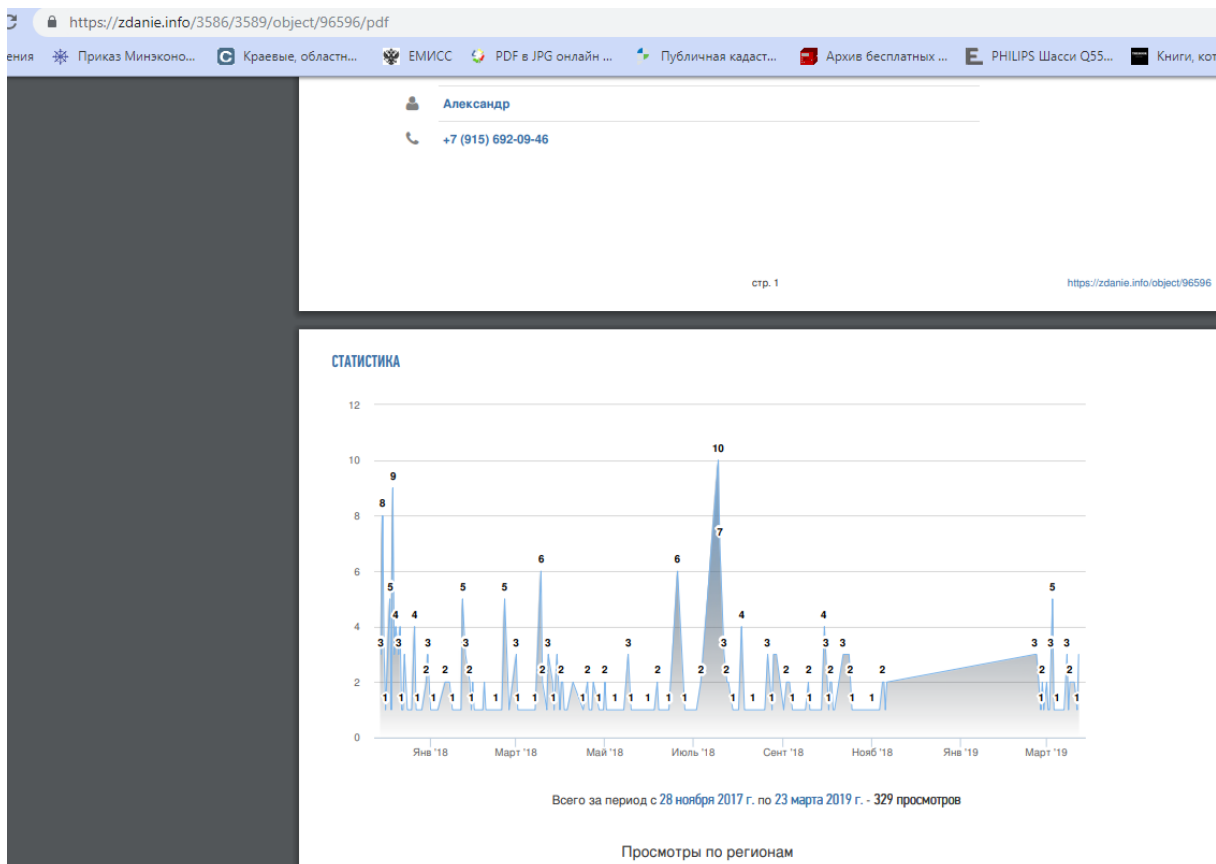
Компания: **ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТЬ**

Статус: Агентство недвижимости

Александр

+7 (915) 692-09-46





<https://zдание.info/3586/3589/object/290999/pdf>

The screenshot shows a real estate listing on the website "zдание.info". The title is "ПРОДАЖА УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МФК, Г. ВОЛОКОЛАМСК, УЛ. ХОЛМОГОРКА" (Sale of land parcels for multifunctional center construction, Volokolamsk, Holmogorka St.). The lot number is 290999.

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
2 450 м²	₹ 2 449	₹ 6 000 000

Предлагается к продаже два земельных участка под строительство многофункционального комплекса в г. Волоколамск. Общая площадь двух смежных участков – 2450 кв.м, в т.ч.:

- участок площадью 1250 кв.м (собственность) под строительство МФК,
- участок площадью 1200 кв.м (аренда) под организацию автостоянки на 20 машино-мест.

Электричество подведено на каждый участок.

**Дополнительные характеристики**

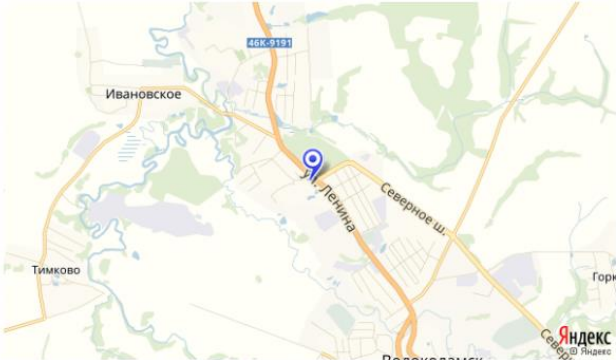
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — под строительство многофункционального центра
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Земельный участок 0,2 га в собственности

https://zdanie.info/3586/3589/object/290999/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадастр... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме..

1 / 2

- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — под строительство многофункционального центра
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение
- ✓ Земельный участок 0,2 га в собственности



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛОКОЛАМСК, ХОЛМОГОРКА УЛ., СТР. 9

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Собственник объекта

Лидия

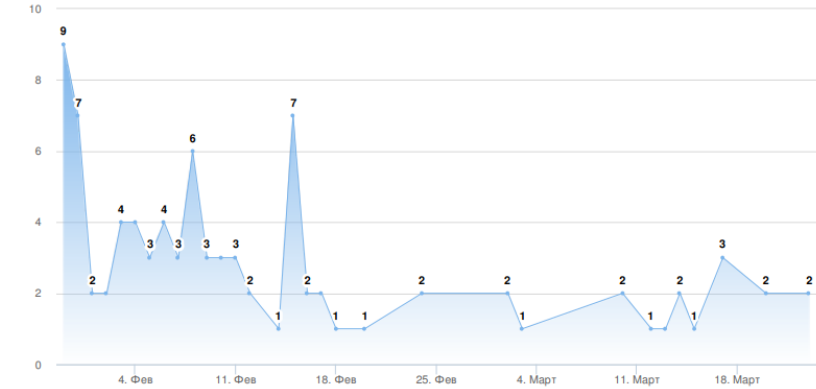
+7 (965) 412-96-26

https://zdanie.info/3586/3589/object/290999/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадастр... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме..

стр. 1 <https://zdanie.info/object/290999>

### СТАТИСТИКА



Дата	Просмотров
30.01.2019	9
31.01.2019	7
01.02.2019	2
02.02.2019	2
03.02.2019	4
04.02.2019	4
05.02.2019	3
06.02.2019	4
07.02.2019	3
08.02.2019	6
09.02.2019	3
10.02.2019	3
11.02.2019	3
12.02.2019	2
13.02.2019	1
14.02.2019	7
15.02.2019	2
16.02.2019	1
17.02.2019	1
18.02.2019	2
19.02.2019	2
20.02.2019	2
21.02.2019	1
22.02.2019	2
23.02.2019	2
24.02.2019	2
25.02.2019	2
26.02.2019	2
27.02.2019	1
28.02.2019	2
29.02.2019	2
01.03.2019	1
02.03.2019	2
03.03.2019	1
04.03.2019	2
05.03.2019	1
06.03.2019	2
07.03.2019	1
08.03.2019	3
09.03.2019	2
10.03.2019	2



Всего за период с 30 января 2019 г. по 23 марта 2019 г. - 88 просмотров

<https://zдание.info/3586/3589/object/239327/pdf>

zдание.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа участка в 5 км от МКАД, г. Красногорск, ул. Почтовая

**ПРОДАЖА УЧАСТКА В 5 КМ ОТ МКАД, Г. КРАСНОГОРСК, УЛ. ПОЧТОВАЯ** лот № 239327

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
2 254 м <sup>2</sup>	Р 31 943	Р 72 000 000

Продается земельный участок в 5 км от МКАД, рядом с новой транспортной развязкой – пересечением Ильинского и Волоколамского шоссе. Участок относится к городскому поселению Красногорск Красногорского муниципального района Московской области и располагается в непосредственной близости от ТЦ «Июнь».

Площадь участка составляет 22,54 сотки. Часть участка (310 + 169 кв.м) имеет ограничение использования – находится в охранный зоне, еще 6 соток – в долгосрочной аренде.

Кадастровый номер участка – 50:11:0010104:7480. Категория земли – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – деловое управление.

Имеется отдельный съезд к участку с Волоколамского шоссе.

Получены ТУ на:

- подключение ОКС к сети газораспределения;
- прокладку волоконно-оптических кабелей связи;
- присоединение к электросетям;
- отвод поверхностных стоков ливневых и талых вод;
- присоединение к тепловым сетям;
- присоединение к сетям водопровода и канализации.

Участок в собственности физического лица.  
 Подробности по телефону. По всем вопросам звоните. Торг!

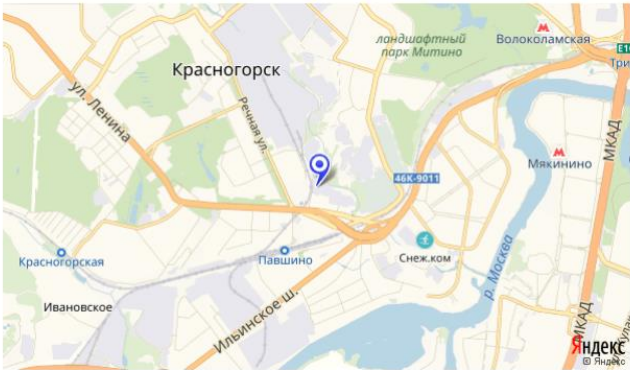
**Дополнительные характеристики**

- ✓ Агентство взимает комиссию в размере 3%
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод

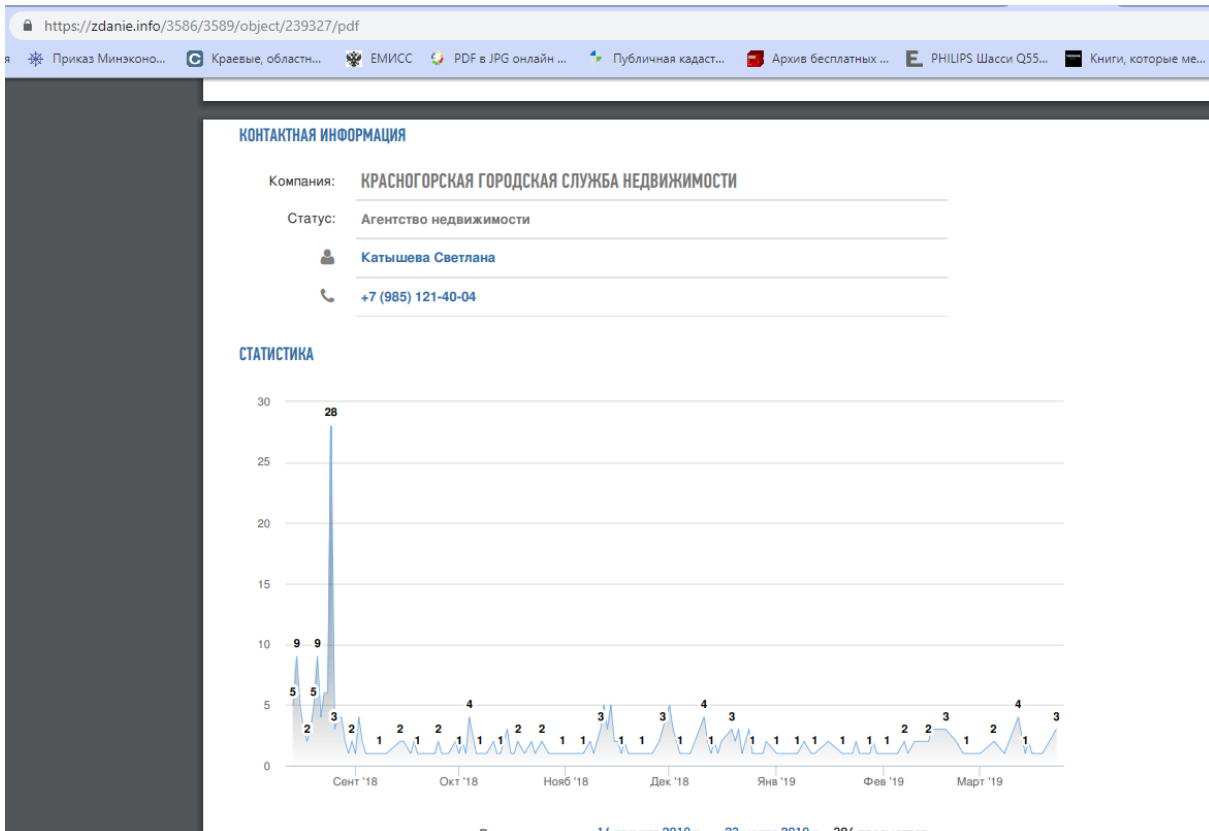
Участок в собственности физического лица.  
 Подробности по телефону. По всем вопросам звоните. Торг!

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Агентство взимает комиссию в размере 3%
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — деловое управление
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, газ, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,025 га



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, М. МЯКИНИНО, Г. КРАСНОГОРСК, ПОЧТОВАЯ УЛ.



<https://zdanie.info/3586/3589/object/13618/pdf>

https://zdanie.info/3586/3589/object/13618/pdf

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...


1 / 2

zdanie.info · Продажа участков · Все предложения · Продажа двух участков, г. Королев

### ПРОДАЖА ДВУХ УЧАСТКОВ, Г. КОРОЛЕВ

лот № 13618

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
1 567 м <sup>2</sup>	Р 9 541	Р 14 950 000




Продаются два смежных земельных участка, огороженных металлическим забором. Участки расположены в 8 км от МКАД, в центре г. Королев Московской обл., вблизи одной из центральных улиц города. Адрес: Пионерская ул., д. 51. Очень удобная транспортная доступность. Общая площадь – 1567 кв.м (978 кв.м + 589 кв.м).

Кадастровые номера: 50:45:0040320:27 и 50:45:0040320:28. Разрешённое использование обоих участков: под обслуживание нежилого здания. Ранее на участках располагался одноэтажный деревянный дом. В настоящий момент строение снесено из-за ветхости. Электроснабжение, водоснабжение, канализация – центральные. Собственник – юр.лицо. Ограничения (обременения) отсутствуют. Прямая продажа. Гибкий подход к покупателям. Разумный торг. Возможна рассрочка платежа.

#### Дополнительные характеристики

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Назначение земли — под обслуживание нежилого здания
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, водопровод
- ✓ Земельный участок 0,16 га в собственности



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://zdanie.info/3586/3589/object/13618/pdf

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Назначение земли — под обслуживание нежилого здания
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, водопровод
- ✓ Вид права на участок — в собственности
- ✓ Земельный участок 0,16 га в собственности

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОРОЛЕВ, ПИОНЕРСКАЯ УЛ., Д. 51

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: «РКК «ЭНЕРГИЯ»

Статус: Собственник объекта

Олег

+7 (964) 574-69-39

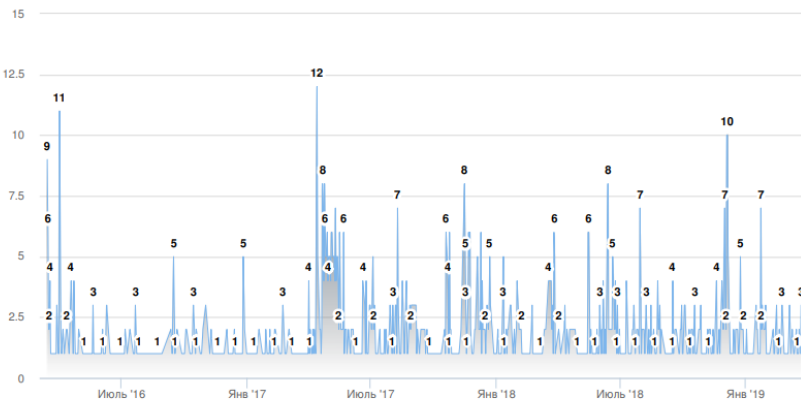
https://zdanie.info/3586/3589/object/13618/pdf

Олег

+7 (964) 574-69-39

стр. 1 <https://zdanie.info/object/13618>

### СТАТИСТИКА



Всего за период с 14 марта 2016 г. по 23 марта 2019 г. - 1248 просмотров

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Аренда торговых площадей

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/>

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/

Приказ Минэконом... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

вчера, 13:33 2 762 просмотра, 6 за сегодня

### Торговая площадь, от 23 до 200 м<sup>2</sup>

в торговом центре «на ул. Спасская, 1А»

Московская область, Красногорск, мкр. Спасский мост, ул. Спасская, 1а На карте

Мякинино - 17 мин. пешком

Волоколамское шоссе, 1 км от МКАД Пятницкое шоссе, 2 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

9 фото

от 19 167 до 166 667 ₽/мес.

10 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO Михаил Меньшиков  
Еще 11 объектов

+7 916 442-57-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

---

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/

Приказ Минэконом... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Площадь: от 23 до 200 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно

Назначение: банк, бытовые услуги, магазин, аптека, другое

Цена с НДС! Аренда от собственника! Действующий торговый центр, свободные площади на 2 и -1 этаже. Цена от 10т.р за м2 в год в зависимости от площади и расположения. Отличный пешеходный, и автомобильный трафик, примыкает к микрорайону с одной стороны, с другой Волоколамское шоссе, бесплатная парковка! Сдается в аренду площади от 23 до 500! Цена с НДС! На первом этаже находится якорный арендатор Гипермаркет Магнит (семейный)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 442-57-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 19 167 до 166 667 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 194-27 767 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
		Комиссия от клиента	-

от 19 167 до 166 667 ₽/мес.

10 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO Михаил Меньшиков  
Еще 11 объектов

+7 916 442-57-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 23 до 2

### Условия сделки

Цена	от 19 167 до 166 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 194-27 767 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

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

Тип помещения	в торговом комплексе
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Парковка	Наземная

от 19 167 до 166 667 Р/мес.

10 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

**PRO**  
**Михаил Меньшиков**  
Еще 11 объектов

**+7 916 442-57-55**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 23 до 2

### Инфраструктура

- Банкомат
- Салон красоты
- Ресторан
- Кафе

**в торговом центре «на ул. Спасская, 1А»**  
Московская область, Красногорск, мкр. Спасский мост, ул. Спасская, 1а  
Мякинино 17 мин. пешком  
Волоколамское шоссе, 1 км от МКАД Пятницкое шоссе, 2 км от МКАД

На карте  Панорама  Похожие рядом

от 19 167 до 166 667 Р/мес.

10 000 Р за м² в год

**PRO**  
**Михаил Меньшиков**  
Еще 11 объектов

**+7 916 442-57-55**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153796797/

Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 23 до 200 м²

**от 19 167**  
до 166 667 руб./мес.

10 000 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС; без комиссии

PRO  
Михаил Меньшиков  
Еще 11 объектов  
+7 916 442-57-55  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

**Торговый центр на ул. Спасская, 1А**

Год постройки	2013	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,34 га
Общая площадь	6 171,5 м²	Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Микрорайонный	Арендаторы	Магнит.

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/>

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/

вчера, 14:12 1 929 просмотров, 2 за сегодня

Платное Выделение цветом

**Торговая площадь, от 200 до 1 150 м²**  
в торгово-офисном комплексе «Сливница»

Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул. 13 На карте

Тушинская - 20 мин. на транспорте Митино - 15 мин. на транспорте

Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Новорижское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

4 фото

**от 100 000**  
до 575 000 руб./мес.

6 000 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены эксплуатационные расходы; НДС; без комиссии

PRO  
ID 29117  
Еще 11 объектов  
+7 926 303-32-43  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/

Приказ Минэконо... Кравые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Площадь от 200 до 1 150 м<sup>2</sup> Этаж 2 из 2 Помещение Свободно

**Назначение: торговая площадь, торговый центр**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ и КОМИССИИ!!!** Предлагаем в аренду торговые, офисные и складские площади, расположенные в Комплексе "Сливница" (М.о., г. Красногорск, ул. Октябрьская, д. 13). Площадь помещений от 5 до 1150 кв.м., высота потолков до 3.5 м. В Комплексе расположены такие магазины, как "ПЯТЕРОЧКА", "FIX PRICE", "СМЕШНЫЕ ЦЕНЫ" и многие другие. Для арендаторов и посетителей комплекса имеется парковка. Арендная ставка от 500 руб/м2 в месяц. Выгодные условия заключения договоров. Более подробная информация по телефону.

**от 100 000 до 575 000 Р/мес.**  
6 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены эксплуатационные расходы. НДС, без

PRO ID 29117  
Еще 11 объектов  
**+7 926 303-32-43**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 303-32-43**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	от 100 000 до 575 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 600-95 450 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
		Стоимость парковки	-

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/

Приказ Минэконо... Кравые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо **Торговая площадь, от 200 м<sup>2</sup>**

Ставка	до 575 000 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Налог	6 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	НДС включен: 16 600-95 450 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	Включены		
	1 месяц		

**+7 926 303-32-43**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Пожалуйста

**от 100 000 до 575 000 Р/мес.**  
6 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
PRO ID 29117  
Еще 11 объектов  
**+7 926 303-32-43**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Тип помещения	в торговом комплексе
Высота потолков	3,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мебель	Нет
Мощность, кВт	100

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 200 д м<sup>2</sup>

**Инфраструктура**

- Фотосалон
- Минимаркет
- Банкомат
- Ателье одежды
- Складские помещения
- Отделение банка
- Аптека
- Автомойка
- Салон красоты

от **100 000**  
до **575 000** руб./мес.

6 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без

в торгово-офисном комплексе «Сливница»  
Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 13  
Тушинская 20 мин. на транспорте Митино 15 мин. на транспорте  
Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Новорижское шоссе, 5 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/166609761/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 200 до 1 150 м<sup>2</sup>

**Сливница**

Год постройки	1977	Категория здания	Действующее
Площадь участка	2 780 га	Общая площадь	4 208,2 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности	Масштаб торгового комплекса	Микрорайонный
Дни работы	Ежедневно	Часы работы	с 09:00 до 21:00
Арендаторы	Сеть магазинов "ПЯТЕРОЧКА", "FIX PRICE", "СМЕШНЫЕ ЦЕНЫ". Салон-парикмахерская, Отделение Росбизнесбанка, Аптека, Фото-студия, Салон товаров для здоровья Нуга-Бест, Магазин Рыболов, Туристическое агентство, Ремонт бытовой техники, Ремонт обуви, одежды и ювелирных изделий, Камуфляжная одежда, Женское белье, Детская одежда для танцев, Магазин сувениров, Магазин женской косметики, Орехи и сухофрукты, Мясная продукция "Останкино", Табак и многое другое.		

от **100 000**  
до **575 000** руб./мес.

6 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO ID 29117  
Еще 11 объектов

**+7 926 303-32-43**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/>

**Торговая площадь, 550 м²**  
 Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Тетрис жилой комплекс, к1 На карте  
 Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД

**733 334 ₽/мес.**  
 16 000 ₽ за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

**Ренат Яруллин**  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2012 года  
 Еще 7 объектов  
**+7 916 950-98-82**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо **Торговая площадь, 550 м²**

Площадь	Этаж	Помещение
<b>550 м²</b>	<b>2 из 3</b>	<b>Свободно</b>

**Назначение: кафе/ресторан, общепит**

Предлагаем аренду помещения под ресторан полного цикла, вся технология предусмотрена проектом, огромный пешеходный трафик (помещение напротив выхода из ж/д станции "Павшино", шикарные панорамные окна, открытая планировка. ТЦ планируем открыть в августе месяце текущего года, согласованы якорные арендаторы.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 916 950-98-82**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	733 334 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 122 192 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	730 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**733 334 ₽/мес.**  
 16 000 ₽ за м² в год

**Ренат Яруллин**  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2012 года  
 Еще 7 объектов  
**+7 916 950-98-82**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/

Приказ Минэкономразвития... Краевые, областные... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастровая карта... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые...

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 550 м²

Тип помещения	в торговом комплексе
Высота потолков	4,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Мощность, кВт	200

**733 334 ₽/мес.** ↓

16 000 ₽ за м² в год

PRO  
**Ренат Яруллин**  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2012 года  
Еще 7 объектов

**+7 916 950-98-82**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, Тетрис жилой комплекс, к1  
Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД

На карте 360° Панорама Похожие рядом

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201469255/

Приказ Минэкономразвития... Краевые, областные... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастровая карта... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые...

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 550 м²

**733 334 ₽/мес.** ↓

16 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, И

PRO  
**Ренат Яруллин**  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2012 года  
Еще 7 объектов

**+7 916 950-98-82**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**ТЦ Тетрис**

Тип здания	Торговый центр	Общая площадь	14 000 м²
Статус участка	В собственности	Масштаб торгового комплекса	Районный

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Спринклерная система пожаротушения

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/>

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/

Приказ Минзко... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...


20 мар, 17:54 122 просмотра, 2 за сегодня

### Торговая площадь, 1 000 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2 [На карте](#)

Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Пятницкое шоссе, 9 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

PRO

**Земельный Банк**  
Управляющая компания  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2000 года  
Еще 13 объектов

**+7 910 496-35-53**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/

Приказ Минзко... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 000 м<sup>2</sup>

Площадь	Этаж	Помещение
1 000 м <sup>2</sup>	2 из 3	Свободно

**Назначение: бытовые услуги, ресторан, магазин, кафе/ресторан**

Отдельно стоящее здание на первой линии Волоколамского ш.  
Адрес Московская обл, г.Красногорск, ул.Ленина, вблизи д.44  
Общая площадь 3000 кв.м  
Первый этаж подписан договор с Билла.  
Количество этажей 3  
Сдается полностью 2 этаж одной площадью.  
Площадь одного этажа 1000 кв.м  
Площадь земельного участка 0.4 га  
Электрическая мощность 310 кВт  
Категория надежности - 2  
Водоснабжение и водоотведение есть, централизованное  
Теплоснабжение есть, централизованное

PRO

**Земельный Банк**  
Управляющая компания  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2000 года  
Еще 13 объектов

**+7 910 496-35-53**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 910 496-35-53**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип	Детали
Цена	1 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Надежность	НПС выданы	Минимальный срок аренды	12 мес.

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/

Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 000

**Условия сделки**

Цена	1 500 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 250 000 ₽	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 год		

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

Тип помещения в торговом комплексе

Витринные окна Есть

Вход Общий со двора

Состояние Типовой ремонт

Мебель Нет

Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2  
 Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Пятницкое шоссе, 9 км от МКАД

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/

Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

1 500 000 ₽/мес. ▾

18 000 ₽ за м² в год

PRO

**Земельный Банк**

Управляющая компания

Нет отзывов

Опыт работы с 2000 года

[Еще 13 объектов](#)

**+7 910 496-35-53**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/198316641/

Приказ Минзконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 000

Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2  
 Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД Пятницкое шоссе, 9 км от МКАД

На карте 360° Панорама Похожие рядом

Посмотреть похожие на карте

Тип здания Торговый центр

Общая площадь 1 000 м²

1 500 000 ₽/мес. ▾

18 000 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

PRO

**Земельный Банк**

Управляющая компания

Нет отзывов

Опыт работы с 2000 года

[Еще 13 объектов](#)

**+7 910 496-35-53**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/>

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

## Торговая площадь, от 30 до 300 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 31 [На карте](#)  
 Волоколамское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

ID 23400667  
 +7 985 765-65-13  
 +7 985 773-49-93

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Площадь: от 30 до 300 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо **Торговая площадь, с**

### Назначение: свободное назначение

Помещение свободного назначения, расположенное на 2 этаже. На 1 этаже здания находится магазин Магнит, возможное использование торговли, офис, услуги, кафе.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 985 765-65-13, +7 985 773-49-93  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	от 25 500 до 255 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 200 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	24 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 985 765-65-13, +7 985 773-49-93  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

от 25 500 до 255 000 Р/мес. 10 200 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 23400667  
 +7 985 765-65-13  
 +7 985 773-49-93

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от

Тип помещения	в торговом комплексе
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет

от 25 500  
до 255 000 ₽/мес.

10 200 ₽ за м² в год  
Следить за изменением цены  
УСН; без комиссии

ID 23400667  
**+7 985 765-65-13**  
**+7 985 773-49-93**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 31  
Волоколамское шоссе, 6 км от МКАД

На карте 360° Панорама Похожие рядом

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/

Приказ Минэконо... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь,

На карте 360° Панорама Похожие рядом

от 25 500  
до 255 000 ₽/мес.

10 200 ₽ за м² в год  
Следить за изменением цены  
УСН; без комиссии

ID 23400667  
**+7 985 765-65-13**  
**+7 985 773-49-93**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Тип здания	Торгово-офисный комплекс	Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 062 м²	Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Районный	Дни работы	Ежедневно



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/203149934/

Приказ Минэконо... Краевые, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн ... Публичная кадаст... Архив бесплатных ... PHILIPS Шасси Q35... Книги, которые ме...

Фотографии (5) Описание **На карте** Контактное лицо Торговая площадь, от 30 д

**Приточная вентиляция**

**Автономное отопление**

**Сигнализация**

**О доме**

Год постройки	1982	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 12,6 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год жилая	+ 11,1 %
Этажность	9	Аварийный	Нет
Подъездов	1	Конструктив и состояние	-
Квартир	50	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	109 887 Р		

**О районе**

Название	Красногорск	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 9,9 %
Регион	Московская область	Средняя цена 1-комн.кв.	4 344 373,8 Р
Население	136 189 человек	Динамика ставки за год жилая	+ 9,9 %
Средний возраст домов	35 лет	Ставка аренды 1-комн.кв.	25 285,8 Р/мес
Средняя цена за м <sup>2</sup>	104 714 Р		

от **25 500**  
до **255 000 Р/мес.**

10 200 Р за м<sup>2</sup> в год


ID 23400667

**+7 985 765-65-13**  
**+7 985 773-49-93**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

## 12.2. Правоподтверждающие документы на объект оценки

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: 25 июля 2008 года

Документы-основания: Договор № 390 аренды земельного участка от 12.10.2005г. зарегистрирован 22.11.2005г. за №50-50-11/041/2005-309  
Разрешение на строительство №RU50505000-87 от 02.08.2007г  
Кадастровый паспорт помещения №090:029-16124 от 24.06.2008г., выдан Красногорским филиалом ГУП МО МОБТИ  
Проект от 04.04.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КУБ Дизайн", ИНН: 5024063263, ОГРН: 1045004452063, дата гос.регистрации: 25.11.2004г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по г.Красногорску Московской области, КПП: 502401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Красногорск, ул.Воскряшная, д.37

Вид права: Собственность

Объект права: Многофункциональный саловый центр с двухуровневой стоянкой, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 4579,70 кв. м, степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, г.Красногорск, ул.Оранжевая

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-11/045/2008-187

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
21 июля 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-11/045/2008-187  
повторное, взамен свидетельства : серия 50 ИВ № 477664 , дата выдачи 21.07.2008

Регистратор \_\_\_\_\_ Доценко М. Б.  
М.П. \_\_\_\_\_

50 ИВН 477638



Кому ООО «КУБ-Дизайн»  
(наименование застройщика)  
143400, Московская область, Красногорск  
(полное наименование организации – для юридических лиц  
ул. Вокзальная, д. 37  
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

№ RU50505000- 84

Администрация Красногорского муниципального района

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (ненужное зачеркнуть)

Многофункционального садового центра с двухуровневой автостоянкой, внутриплощадочных и внеплощадочных инженерных сетей и коммуникаций.

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией.

в соответствии с проектом

краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции,

Площадь земельного участка 0,63 га, площадь застройки здания многофункционального садового центра - 4927 м2; Здание 4-5-ти этажное, с двумя цокольными уровнями проветриваемой автостоянки, общая площадь здания-21619 кв.м. в том числе площадь автостоянки-7323 кв.м.; строительный объем -100481м.куб.

расположенного по адресу : Московская область, Красногорск, ул. Оранжевая  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до "01" февраля 2009г.

Заместитель Главы администрации  
Красногорского муниципального района

(должность уполномоченного  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)



2004 г.

(подпись)

Н.П.Булганина  
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «01» февраля 2011 г.  
Первый зам. главы администрации Красногорского  
муниципального района

(должность уполномоченного  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)

«20» 11 2008 г.



Ю.В. Караулов  
(расшифровка подписи)

М. П.

Действие настоящего разрешения продлено до «01» февраля 2013 г.  
Первый заместитель главы администрации  
Красногорского муниципального района

«10» 02 2013 г.



*[Handwritten signature]*

Ю.В.Караулов.

Действие настоящего разрешения продлено до «01» февраля 2014 г.  
Заместитель главы администрации  
Красногорского муниципального района

(должность уполномоченного  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)

«30» 01 2014 г.



*[Handwritten signature]*

М.В.Фалькова

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «01» февраля 2015 г.

Первый заместитель главы администрации  
Красногорского муниципального района  
должность уполномоченного сотрудника  
органа, осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

«26» НОЯБРЯ 2013г.

М.П.



*[Handwritten signature]*

Ю.В.Караулов

расшифровка подписи

Срок действия настоящего разрешения продлен до «01» июня 2016 года

Первый заместитель главы администрации  
Красногорского муниципального района  
должность уполномоченного сотрудника  
органа, осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

«17» июня 2014г.

М.П.



*[Handwritten signature]*

Ю.В.Караулов

расшифровка подписи

На основании положительного заключения негосударственной экспертизы №2-1-1-0019-14 от 01.12.2014, в разрешении на строительство №RU50505000-87 от 02.08.2007 наименование объекта капитального строительства читать в следующей редакции: **«Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой»** со следующими проектными характеристиками: площадь земельного участка 0,777га, площадь застройки многофункционального торгово-развлекательного центра с подземной автостоянкой – 4927,0кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м.

Первый заместитель главы администрации  
Красногорского муниципального района  
должность уполномоченного сотрудника  
органа, осуществляющего выдачу  
разрешений на ввод объекта в эксплуатацию



подпись

Ю.В.Караулов

расшифровка подписи

2014г.



*Действие настоящего разрешения продлено до 31 января 2017г.*

*Заместитель министра  
строительного комплекса  
Московской области*

*19 января 2016 г.  
М.П.*



*Е.В. Рослова*

ДОГОВОР № 590  
аренды земельного участка

г. Красногорск

« 10 » 10 » 2005 г.

Арендодатель Администрация Красногорского района, от имени Муниципального образования «Красногорский район», в лице Главы Красногорского района Б.Е.Рассказова, действующего на основании Устава Красногорского района, с одной стороны, и Арендатор ООО «КУБ-Дизайн», в лице генерального директора Г.Я.Ковальчука, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3000 кв.м. с кадастровым номером 50:11:0010104:0097, расположенный в г.Красногорске, ул.Оранжевая (категория земель – земли поселений).

1.2. Границы земельного участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками. Кадастровый план земельного участка является неотъемлемой частью Настоящего договора.

### 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с момента государственной регистрации настоящего Договора в Красногорском отделе главного управления федеральной регистрационной службы Московской области на 20 лет.

2.2. Настоящий договор является обязывающим для сторон с момента его подписания сторонами в администрации Красногорского района и вступает в силу с даты его государственной регистрации в Красногорском отделе главного управления федеральной регистрационной службы Московской области, которую Арендатор обязан провести самостоятельно в течение месяца со дня подписания настоящего договора и за свой счет.

### 3. Особые условия

(устанавливаются по согласованию сторон)

Установлены сторонами в приложении № 2 к Договору аренды, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 4. Арендная плата

4.1. Арендатор выплачивает Арендодателю за арендованный земельный участок ежегодно плату в размере установленном в приложении № 1 к Договору аренды, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Размер арендной платы установлен на 2005 г.

Размер арендной платы изменяется ежегодно при изменении базовой ставки арендной платы (ставки земельного налога), если иное не установлено законодательством.

Размер арендной платы изменяется, и подлежит обязательной уплате Арендатором, в каждом случае изменения (введения) базовой ставки арендной платы (ставок земельного налога), коэффициентов к ставкам (в том числе коэффициентов индексации), полномочным органом государственной власти Российской Федерации, Московской области, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор, путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения новой базовой ставки арендной платы (ставки земельного налога), а так же с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории (разрешенного вида использования) Участка.

4.3. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором равными долями путем ее перечисления на счет Арендодателя - ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

4.5. В случае задержки платежей Арендатор выплачивает пени с просроченной суммы в размере установленном в приложении № 1 к Договору аренды земельного участка, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 5. Права и обязанности Арендатора

### 5.1. Арендатор:

5.1.1. имеет право на компенсацию убытков, установленных действующим законодательством при изъятии земель до истечения срока аренды для государственных и муниципальных нужд;

5.1.2. имеет право возводить с соблюдением правил застройки строения и сооружения в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом и разрешенным использованием земельного участка;

5.1.3. имеет право заключать договор о передаче земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, только при получении письменного согласия Арендодателя.

Договор субаренды Земельного участка (или его части) подлежит государственной регистрации в установленном порядке с последующим направлением одного из экземпляров договора субаренды Земельного участка (или его части), зарегистрированного в установленном порядке, Арендодателю.

выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 10 дней стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

#### **10.Изменение, расторжение и прекращение Договора**

10.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть сделаны сторонами в любой момент путем двустороннего письменного соглашения.

10.2. Действие Договора может быть прекращено:

- а) письменным соглашением между Сторонами;
- б) по истечении срока действия Договора и при отсутствии письменного подтверждения намерения **Арендатора** продлить срок действия Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора;
- в) в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.3. **Арендодатель** вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора со стороны **Арендатора**, а именно: **Арендатор**:

- а) не вносит арендную плату за 2 квартала подряд, либо образовавшаяся сумма систематической недоплаты арендной платы, повлекла задолженность, превышающую размер арендной платы по настоящему Договору на 50%;
- б) использует землю не по целевому назначению;
- в) не использует земельный участок в соответствии с целевым назначением в течение 2-х лет;
- г) продолжает работы, приостановленные надзорными органами в связи с нарушением **Арендатором** условий Договора;
- д) ликвидируется.

10.4. При прекращении настоящего Договора **Арендатор** обязан вернуть земельный участок **Арендодателю** в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

10.5. Сторона, желающая досрочно прекратить действие Договора, в письменной форме уведомляет об этом другую Сторону. В уведомлении должны быть изложены основания досрочного прекращения. Если другая сторона не ответит на уведомление в течении 30 дней или в письменной форме выразит свое несогласие с уведомлением, тогда другая Сторона, намеревавшаяся досрочно прекратить действие Договора, будет иметь право подать иск в арбитражный суд.

#### **Приложения:**

1. Расчет арендной платы – 1 лист.
  2. Особые условия к Договору аренды – 1 лист.
  3. Кадастровый план земельного участка – 6 листов.
- Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.



Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Красногорском отделе главного управления федеральной регистрационной службы Московской области, в отделе землепользования Администрации Красногорского района.

## Юридические адреса сторон

### Арендодатель:

Юридический адрес: 143400 г.Красногорск, ул. Ленина, д.4  
Расчетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва, БИК 044583001, ОКАТО 46223000000, код. КБК 011 1 11 05012 03 0000 120.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области ИНН 7725131814/КПП 504101001).

Телефон: 562-72-30.

### Арендатор:

Юридический адрес: 143400 г.Красногорск, ул.Вокзальная, д.37  
Расчетный счет: 40702810040210101989 в Красногорском ОСБ 7808 г.Красногорск, Сбербанк России г.Москва, БИК 044525225, ИНН 5024063263, к/с 30101810400000000225.

Тел.: 562-11-20, 562-25-37

## ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора  
Генеральный директор  
ООО «КУБ-Дизайн»  
Г.Я.Ковальчук



От Арендодателя  
Глава Красногорского района  
Б.Е.Рассказов



В.1

филиал "Красногорский" ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Московской области  
 (Полное наименование, наименование государственной кадастровой палаты, входящей в состав  
 КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)  
 № 11/05-1195

1		Кадастровый номер 50:11:001 01 04:0097		2	Лист № 1	3	Всего листов 3
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера -						
5	Наименование участка Землепользование (землевладение)		6 -				
7	Местоположение обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск ул. Оранжевая						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запасов
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование /назначение/. Для размещения Салонного центра						
10	Фактическое использование (характер деятельности): -						
11	Площадь: 3900 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Сведения о правах:						
16	Сособые отягчения: План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Началь. земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКСУ 11/05-1268			
			18.2	Номера образцовых участков: -			
			18.3	Номера ликвидироваемых участков: -			

Начальник отдела по Красногорскому району Управления Роснедвижимости по МО  
 М.П. Ю.В.И.  
 Функция И.О.

В.5

2 Лист 3

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

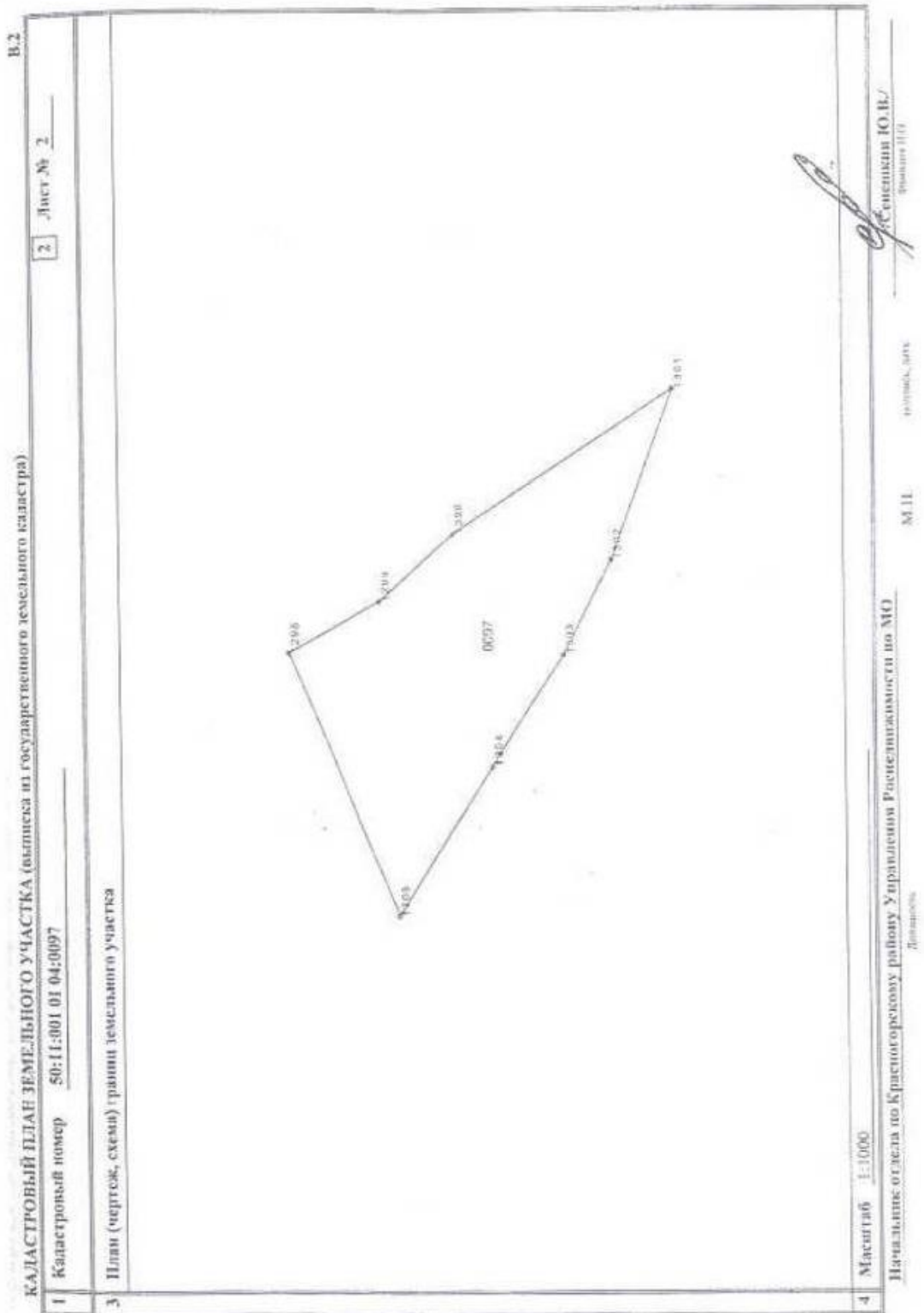
1 Кадастровый номер 50:11:001 01 04:0097

3		Описание границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1298	1299	60.5791594440119	21.27	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
2	1299	1300	48.8687721572697	20.33	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
3	1300	1301	57.140290996138	52.82	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
4	1301	1302	159.82510808902	36.24	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
5	1302	1303	153.222869832541	21.21	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
6	1303	1304	146.698636972639	26.57	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
7	1304	1305	146.412726066387	35.56	По координатам	Справа: 50:11:001 01 04:0097	-		
8	1298	1305	202.759687007117	56.74	По координатам	Слева: 50:11:001 01 04:0097	-		

Селевский Ю.В.  
Подпись ИИТ

М.П. в/управл.

Начальник отдела по Красногорскому району Управления Государственной регистрации по МО  
Дописка.



**ДОГОВОР**  
аренды земельного участка  
№ 407

г. Красногорск

«08» 11 2009г.

**Арендодатель** Администрация Красногорского муниципального района, (свидетельство серия 50№000831369 от 26.08.2002г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1.07.2002г. выдано инспекцией МНС России по г.Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство серия 50№008204166 о постановке на учет 28 октября 1992 года юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение): Московская область, г. Красногорск, ул.Ленина, д.4) от имени Муниципального образования «Красногорский муниципальный район», в лице Караулова Юрия Валентиновича, гражданина Российской Федерации, пол муж., «20» мая 1949 года рождения, паспорт 45 03 848355, выданный РОВД «Южное Тушино» гор. Москвы 30 сентября 2002 года, проживающего по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул. Школьная, д.б кв. 49, действующего на основании доверенности от 29.01.2009 года с реестровым номером 158, удостоверенной Губочкиной Галиной Ивановной, нотариусом Красногорского нотариального округа Московской области, с одной стороны, и

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «КУБ –Дизайн», находящееся по адресу: 143400, Московская область, Красногорский район, г.Красногорск, ул.Вокзальная, д.37, (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 50 № 006525364 выдано 25 февраля 2004г. по месту нахождения в Инспекции Министерства РФ по налогам и сборам по г.Красногорск, ИНН 5024063263, КПП 502401001. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 №006525659 выдано 24 февраля 2004г. в инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Красногорск Московской области, ОГРН 1045004452063), в лице генерального директора Ковальчука Григория Яковлевича, гражданина Российской Федерации, пол муж., (паспорт серия 4600 №775128 выдан 20.12.2000 года Красногорским РОВД Московской области, 06.05.1951 года рождения, место рождения: с.Стадница Винницкого р-на Винницкой обл., зарегистрирован по адресу: Московская область, Красногорский район, п.Архангельское, д.№32, кв.8), действующего на основании Устава, заключили настоящий договор аренды земельного участка, в дальнейшем именуемый «Договор», о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), площадью 3300 (три тысячи триста) кв.м. с кадастровым номером 50:11:0010104:511, категория земель – «земли населенных пунктов», в границах, указанных в кадастровой выписке о земельном участке, прилагаемой к настоящему Договору (приложение № 2) и являющейся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Красногорский, г.Красногорск, ул.Оранжевая.

1.2. Земельный участок предоставлен для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенный вид использования): для размещения многофункционального садового центра с двухуровневой стоянкой.

1.3. На участке имеются объекты недвижимого имущества:

Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НВН 477638 от 25 июля 2008 года многофункционального садового центра с двухуровневой стоянкой, назначение: незавершенное строительство, общая площадь застройки 4.579,70 кв.м, степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, г.Красногорск, ул.Оранжевая.

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается 49 (сорок девять) лет с момента государственной регистрации настоящего договора в Федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 1 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится по следующим реквизитам:

Банк получателя: 40101810600000010102 Отделение 1 МГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (ФУА Красногорского МР), ИНН 5024002302, КПП 502401001, КБК 910 111 05010 10 0000 120, ОКАТО 46223501000.

При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Земельного участка (или его части) прекращает свое действие;

5.1.4. имеет право передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, а также отдавать их в залог, вносить в качестве своего вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего Договора **только при получении письменного согласия Арендодателя.**

Договор передачи прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в установленном порядке с последующим направлением одного из экземпляров договора передачи прав и обязанностей, зарегистрированного в установленном порядке, Арендодателю;

5.1.5. имеет право по истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды Земельного участка на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. надлежащим образом исполнять все условия Договора;

5.2.2. использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;

5.2.3. не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

5.2.4. соблюдать специально установленный режим использования земель;

5.2.5. не нарушать прав других землепользователей и природопользователей;

5.2.6. своевременно вносить арендную плату за землю;

5.2.7. обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;

5.2.8. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Земельного участка, как в связи с окончанием срока аренды Земельного участка, так и при досрочном его освобождении;

5.2.9. в установленном порядке сдать объект, законченный строительством Приемочной комиссии в эксплуатацию;

5.2.10. вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства РФ, когда внесение таких изменений является требованием закона распространяющемся на отношения, возникшие до изменения законодательства;

5.2.11. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя улучшения Земельного участка передать Арендодателю безвозмездно;

Среднерусском банке БС РФ г.Москва ОСБ 7808 г.Красногорск, БИК 044552323, ИНН 5024002302, к/с 30101810900000000323, код. 011 1 11 05012 03 0000 120.

Получатель: Финансовое управление муниципального образования «Красногорский район»

7.3. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате.

7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно заказным отправлением в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. Неисполнение одной из сторон настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные настоящим Договором уведомления или платеж не был произведен надлежащим образом.

7.5. При передаче Арендатором своих прав и обязанностей, по договору аренды земельного участка третьему лицу, согласно п.5.1.4., ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

7.6. При передаче Арендатором земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем является Арендатор.

7.7. Ответственность за правильность начисления и своевременность внесения арендной платы возлагается на Арендатора.

#### **8. Рассмотрение споров**

Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются Арендодателем и Арендатором в течение 10 дней с даты поступления соответствующего заявления одной из сторон.

При невозможности достижения согласия, а также при расторжении Договора в одностороннем порядке заинтересованная сторона вправе обратиться с исковым заявлением в арбитражный суд. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **9. Особые обстоятельства**

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом,



5.2.12. По истечению срока Договора возвратить земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

Другие обязанности Арендатора установлены сторонами в приложении № 2 к Договору аренды, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **6.Права и обязанности Арендодателя**

### **6.1. Арендодатель:**

6.1.1. имеет право осуществлять доступ на земельный участок с целью контроля за использованием и охраной земель Арендатором;

6.1.2. имеет право на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

6.1.3. имеет право привлекать надзорные органы для приостановления работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий действующего Договора;

6.1.4. имеет право требовать досрочного расторжения настоящего Договора (с обязательным уведомлением Арендатора) в случаях предусмотренных п.10.3.

### **6.2. Арендодатель обязан:**

6.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

6.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству РФ;

6.2.3. в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, либо муниципальных нужд, возместить Арендатору убытки, предусмотренные действующим законодательством РФ;

6.2.4. вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства РФ, когда внесение таких изменений является требованием закона распространяющемся на отношения, возникшие до изменения законодательства.

## **7.Ответственность сторон**

7.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Арендатором п. 4.2. и п.4.3. настоящего Договора, и не осуществления перерасчета арендной платы в течение месяца с момента изменения ставки земельного налога, законодательством РФ (или на его основе местным органом власти) и получения уведомления указанного в п.4.2. настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в десятикратном размере минимальных оплат труда на расчетный счет Арендодателя 40204810840210100742 в

Инвентарный №	090-029-16124
Условный №	
Кадастровый №	

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ объекта незавершенного строительства

Многофункциональный садовый центр с двухуровневой стоянкой

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1Б	
Иное описание местоположения	город Красногорск, улица Оранжевая	
Техническое описание составлено для банка		
по состоянию на 30 мая 2008 г.		

#### Сведения о собственниках (физических лицах)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность			Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		Наименование	Серия	Номер		



## Сведения о собственниках (юридических лицах)

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Реквизиты юридического лица		Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		№ ЕГРЮЛ	ИНН/КПП		
1	ООО " КУБ-Дизайн "		5024063263	1	<p>Договор №390 аренды земельного участка от 12.10.2005 г. зарегистрирован 22.11.2005г. за №50-50-11/041/2005-309. Разрешение на строительство №RU50505000-87 от 02.08.2007г. Кадастровый паспорт помещения №090/029-16124 от 24.06.2008 г., выдан Красногорским филиалом ГУП МО МОБТИ. Проект от 04.04.2006г. Свидетельство в государственной регистрации права №50-50-11/045/2008-187 от 25.07.2008г. выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.</p>

**Характеристика строений, сооружений, конструкций:**

Литера	Наименование строения, сооружения, конструкции	Материал основных существующих конструкций (фундамент, стены)	Площадь объем, количество, протяженность	Балансовая стоимость (руб)
1Б	Основное строение	ФУНДАМЕНТ: монолитный железобетонный; СТЕНЫ: кирпичные - монолитные ящб.	4 579,7 кв.м	

**Комментарий:**

Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-11/045/2008-187 от 21.07.2008г. учтено 10.04.2014г. Справка о балансовой стоимости не предъявлена.

Балансовая стоимость строений, сооружений и конструкций объекта незавершенного строительства по состоянию на 30 мая 2008 г. составляет

**Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:**

сведений не имеется

**Приложения:**

Наименование	Кол-во листов
<b>ИТОГО ЛИСТОВ</b>	

Исполнитель Щеф Подпись Емелья Г.В. Фамилия, имя, отчество Проверил Куликова О.В. Подпись Куликова Т.А. Фамилия, имя, отчество

Дата составления: 10 апреля 2014 г.

Руководитель комплексной производственной группы

Куликова О.В. Фамилия, имя, отчество

М.П.

Дата выдачи: " 10 04 2014 " г.



Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжерейная: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



Протокол, пронумеровано  
и скреплено печатью  
№ 3 листам  
Руководитель комплексной  
Производственной группы  
Красногорского филиала  
ООО «МОБИТИ»



### 12.3. Документы на оценщика и оценочную компанию.

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИНАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА"**  
*полное наименование юридического лица*

вынесена запись о создании юридического лица

"14"            июля            2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

**1 1 1 6 5 9 5 8 0 9 2 4 2 0**

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Пермскому краю

*наименование регистрирующего органа*

"14"            июля            2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

Заместитель начальника отдела

Тышкек Ирина Анатольевна  
*Подпись, фамилия, инициалы*

МП

серия 59 №004998720




## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004587-1 « 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Подоляк Татьяне Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор  А.С. Бункин

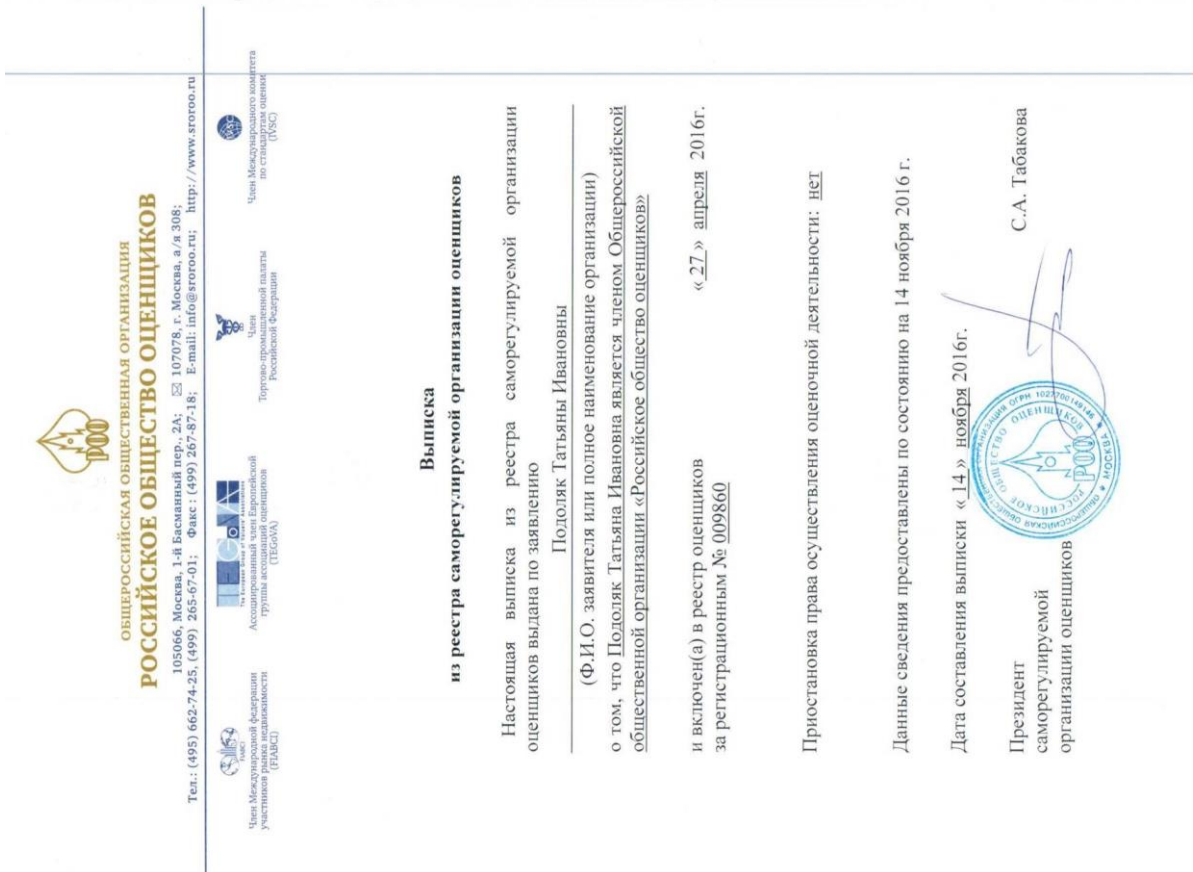
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 13 » марта 2021 г.











Отчет об оценке №141

объекта незавершенного строительства, кад.№ 50:11:0010104:911, адрес: Московская обл., р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Оранжевая: «Многофункциональный торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой» со следующими проектными характеристиками: площадь застройки – 4579,7кв.м., здание 5-7 этажное, общая площадь проектная здания 22747,4кв.м., строительный объем здания – 100481,0куб.м., степень готовности 55%, инв.№ 090:029-16124, лит. 1Б



