



Общество с ограниченной ответственностью

«СТЕРХ»

ИНН 3442075720 КПП 344301001
ОГРН 1053459009911 ОКВЭД 74.84
Р/сч. 4070281080100 0047304
в южный ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК в г. Волгограде
К/счет 30101810100000000715 БИК 041806715

Россия, 400081, г. Волгоград,
ул. Большая, 20
тел/факс 43-96-19
e-mail: sterhocenka@mail.ru
www.sterhocenka.ru

Отчет 012-2025

ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 40:03:110607:1260,
ПЛОЩАДЬЮ 69,3 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ,
БОРОВСКИЙ РАЙОН Г. БАЛАБАНОВО, УЛ. МОСКОВСКАЯ, Д. 1

Дата оценки: 28 января 2025 г.

Дата составления отчета: 29 января 2025 г.

Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

Исполнитель: ООО «СТЕРХ»

Основание для проведения оценки:

Муниципальный контракт № 5 от 27 января 2025 года

Волгоград, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
2.	Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор.....	6
3.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
4.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке.....	7
5.	Точное описание объекта оценки.....	7
5.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	7
5.2.	Количественные и качественные характеристики объекта аренды, включая права на объект аренды	7
5.2.1.	Сведения о наименовании и правах на объект аренды.....	7
5.2.1.1.	Осмотр объекта аренды.....	8
	Характеристика местоположения объекта аренды	9
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	12
6.1.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное... 12	12
6.2.	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).....	13
6.3.	Ограничения оценки.....	13
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	13
7.1.	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	13
	Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
7.2.	Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	22
7.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложениях 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.....	29
7.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости.....	33
7.4.1.	Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	33
7.4.2.	Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	38
7.4.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	41
7.4.4.	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение.....	41
7.5.	Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.....	42
7.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта	43
7.7.	Основные выводы.....	45
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	45
8.1.	Основные этапы процесса оценки.....	45
8.2.	Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....	46
8.2.1.	Описание подходов к оценке.....	46
8.3.	Задачи проведения оценки объекта оценки	47
9.	Оценка рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	48
9.1.	Возможность применения сравнительного подхода к оценке.....	48
9.2.	Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода.....	48
9.3.	Выбор и описание объектов-аналогов.....	48
9.4.	Выбор элементов сравнения и расчет корректировок	48
9.5.	Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж.....	49
10.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	57
10.1.	Согласование результатов оценки.....	57
10.2.	Итоговое заключение о величине рыночной стоимости.....	57
10.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	57
11.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	59
	ПРИЛОЖЕНИЕ	60

Информация об итоговой стоимости объекта оценки

Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Величина арендной платы 1 кв. м в месяц с учетом НДС, руб.	Величина арендной платы 1 кв. м в месяц без учета НДС, руб.	Величина арендной платы в месяц с учетом НДС, руб.	Величина арендной платы в месяц без учета НДС, руб.
Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1	660,60 (Шестьсот шестьдесят) рублей 60 копеек	550,50 (Пятьсот пятьдесят) рублей 50 копеек	45 779,58 (Сорок пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 58 копеек	38 149,65 (Тридцать восемь тысяч сто сорок девять) рублей 65 копеек

1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Задание на оценку является приложением к договору на оценочные работы между Заказчиком и Оценщиком и содержит следующую информацию

Таблица 1. Задание на оценку

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Содержание информации
1	Объект, включая права на объект аренды с указанием количественных и качественных характеристик, необходимых для его идентификации		
1.1	Наименование объекта оценки	п.3.1 ФСО-IV	Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п.8 ФСО-7	Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
1.3	Характеристики объекта аренды	п.8 ФСО-7	нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
1.4	Кадастровый номер объекта аренды	п.3.1 ФСО-IV	40:03:110607:1260
1.5	Общая площадь объекта аренды	п.3.1 ФСО-IV	69,3 кв.м;
1.6	Место расположения объекта аренды	п.3.1 ФСО-IV	Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
1.7	Права на объект аренды	п.3.1 ФСО-IV	Собственность
	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п.8 ФСО-7	Право собственности
1.8	Ограничение и обременение прав на объект аренды	п.3.1 ФСО-IV	Аренда
1.9	Правообладатель	п.3.1 ФСО-IV	Собственность: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
2	Цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	п.3.2 ФСО-IV	для заключения договора аренды
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ-135	п.3.3 ФСО-IV	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 декабря 1998 года с изменениями и дополнениями на дату оценки
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;		
4.1	Вид стоимости	п.3.4 ФСО-IV	Рыночная
4.2	Предпосылки стоимости	п.3.4 ФСО-IV	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются гипотетические лица; - дата оценки 28.01.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
5	Дата оценки	п.3.5 ФСО-IV	28.01.2025
6	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;		
6.1	Специальные допущения	п.3.6 ФСО-IV	На дату составления отчета не известны
6.2	Иные существенные допущения	п.3.6 ФСО-IV	На дату составления отчета не известны
7	Ограничение оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Про-	п.3.7 ФСО-IV	Отсутствуют

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Содержание информация
	цесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку		
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	п.3.8 ФСО-IV	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
9	Указание на форму составления отчета об оценке	п.3.9 ФСО-IV	Письменный отчет согласно условиям контракта. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.(ст.11 фз №135-фз).
10	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	п.4.1 ФСО-IV	Выписка из ЕГРН от 14.07.2022 г.; Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение); Технический паспорт инвентарный №446;
11	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	п.4.2 ФСО-IV	Не привлекались
12	Сведения о предполагаемых пользователях отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	п.4.3 ФСО-IV	Заказчик, Исполнитель
13	Форма представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)	п.4.4 ФСО-IV	В виде единого значения без указания интервалов стоимости
14	Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4.5 ФСО-IV	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
16	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	п.4.6 ФСО-IV п.9 ФСО-7	Не требуется
17	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	п.14 ФСО-I	Российский рубль

2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

Таблица 2.

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
1	Заказчик оценки юридическое лицо	
1.1	Полное наименование	Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
1.2	Сокращенное наименование	Администрация Муниципального Образования "Город Балабаново"
1.3	ОГРН	1024000535998 от 14 октября 2002 г.
1.4	Место нахождения	249000, Калужская область, Боровский район, город Балабаново, 1 Мая ул, д. 9а
2	Оценщик	
2.1	Фамилия, имя, отчество	Степанова Ирина Александровна
2.2	Номер контактного телефона	Тел. 8 (8442) 43-96-16
2.3	Почтовый адрес	Совпадает с местонахождением Исполнителя
2.4	Адрес электронной почты	e-mail: cterx@inbox.ru
2.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке ПП - I № 865433, регистрационный номер 0402 от 16 июня 2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040123-1 от 27.07.2024 г.
2.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО	
2.6.1	Регистрационный номер оценщика	784
2.6.2	Наименование СРОО	Ассоциация «Экспертный совет»
2.6.3	Адрес СРОО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
2.7	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
3	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
3.1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стерх»
3.2	Сокращенное наименование	ООО «Стерх»
3.3	ОГРН	ОГРН 1053459009911 дата присвоения 07.02.2005 г.
3.4	Место нахождения	400081 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Большая, 20
3.5	Сведения о независимости юридического лица	ООО «Стерх» не допускает вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в свою деятельность или в деятельность оценщиков, заключивших с ООО «Стерх» трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ООО «Стерх» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика, а также является независимым в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер установленного денежного вознаграждения ООО «Стерх» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Размер оплаты оценщика, заключившим с ООО «Стерх» трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались**.

4. *Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке*

Для определения стоимости объекта оценки были применены стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Экспертный совет».

Для определения стоимости объекта оценки были использованы методические рекомендации по оценке:

- Нормативно-правовые акты;
- Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Материалы по применению новых ФСО.

Источник информации: <https://srosovet.ru/Method/fso22/>

5. *Точное описание объекта оценки*

5.1. *Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки*

Таблица 3. Перечень документов

№ п/п	Перечень документов
1	Задание на оценку к Муниципальному контракту № 5 от 27 января 2025 года
2	Выписка из ЕГРН от 14.07.2022 г.;
3	Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение);
4	Технический паспорт инвентарный №446

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

5.2. *Количественные и качественные характеристики объекта аренды, включая права на объект аренды*

5.2.1. *Сведения о наименовании и правах на объект аренды*

Таблица 4.

Наименование данных	Содержание данных	Источник информации
Наименование и место нахождения объектов аренды	нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1	Задание на оценку к Муниципальному контракту № 5 от 27 января 2025 года
Данные о правах на объект аренды		
Наименование имущественного права, объем прав	Собственность	Выписка из ЕГРН от 14.07.2022 г.;
Ограничения прав	Аренда	Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение);
Данные о правообладателе		

Полное (сокращенное) наименование	Собственность: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области	Выписка из ЕГРН от 30.11.2018 г. №23/230/002/2018-3518; Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение);
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2.1.1. Осмотр объекта аренды

Дата осмотра – 28.01.2025 г.

5.2.2. Сведения о характеристиках объекта аренды

Таблица 5.

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные		
Кадастровый номер здания	40:03:110607:1260	Выписка из ЕГРН от 14.07.2022 г.; Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение);
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства¹		
Наименование	Помещение	Выписка из ЕГРН от 14.07.2022 г.; Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение); Технический паспорт инвентарный №446
Адрес объекта аренды	Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1	
Назначение объекта аренды (здание)	Нежилое	
Назначение объекта аренды (помещение)	Нежилое	
Площадь объекта аренды	69,3	
Кадастровая стоимость здания	3 121 393,97	
Описание здания	Фундамент: железобетонный; Стены: кирпичные; Перегородки: гипсолитовые; Перекрытия: железобетонные; Крыша: рулонная совмещенная	
Описание состояния объекта аренды ²	объект аренды представляет собой нежилое помещение. Внутренняя отделка помещения: «требуется косметический ремонт». Помещение на данный момент эксплуатируется.	
Этаж расположения	1 этаж	
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	1962	
обеспеченность инженерными коммуникациями	Технологическое присоединение к центральным сетям электроснабжения и теплоснабжения имеется.	
Описание местоположения объекта аренды		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Представлено на схеме ниже	Анализ расположения по карте
- границы земельного участка	Граничит с землями для ведения личного подсобного хозяйства и для коммерческого использования	
- обеспеченность подъездными путями	Присутствуют по дороге с асфальтовым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Отсутствуют	
Сегмент рынка объекта аренды	Рынок помещений коммерческого назначения	

¹ <https://pkk.rosreestr.ru/>

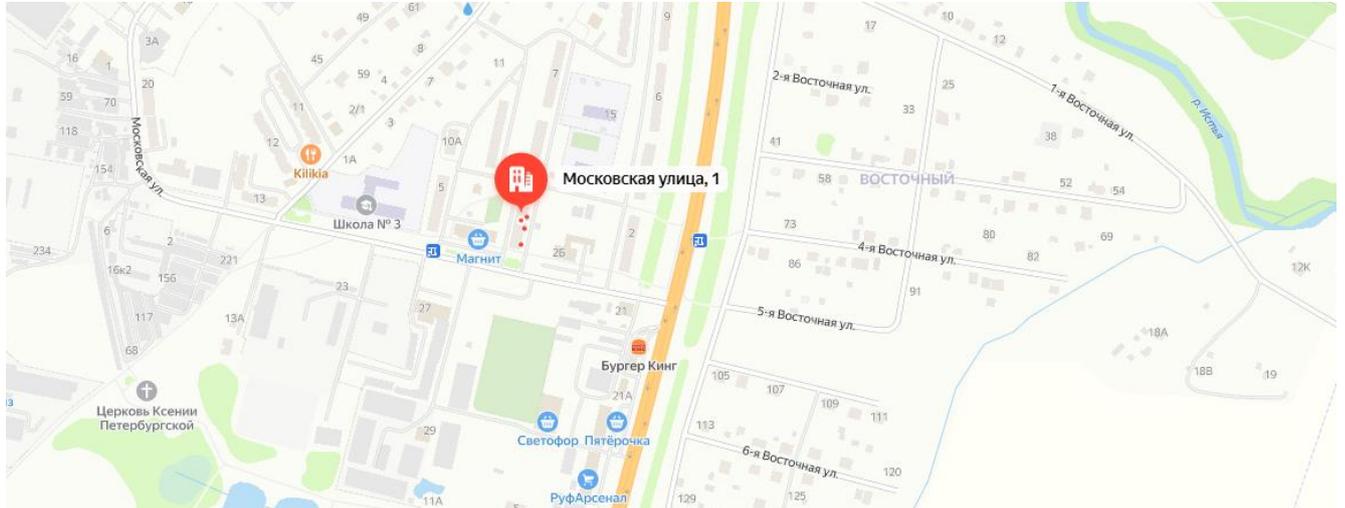
² «Шкала оценки физического состояния помещения» (Приложение 1) https://af-center.ucoz.ru/publ/ocenka_imushhestva/ocenka_nedvizhimosti/shkala_ocenki_fizicheskogo_sostojaniya_pomeshhenija/2-1-0-8

Характеристика местоположения объекта аренды

Таблица 6.

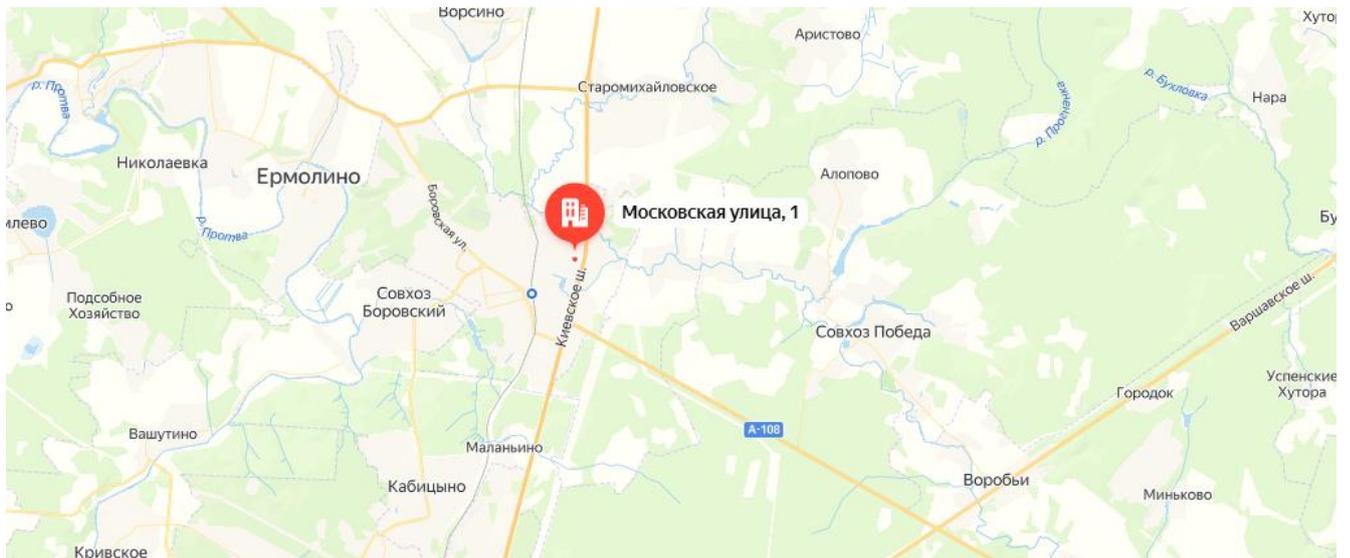
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта аренды выражена преимущественно многоквартирными жилыми домами и коммерческими зданиями
Плотность застройки	менее 50%
Характеристика доступности	Транспортная доступность хорошая.

Рисунок 1. Местоположения объекта аренды на карте (крупномасштабная)



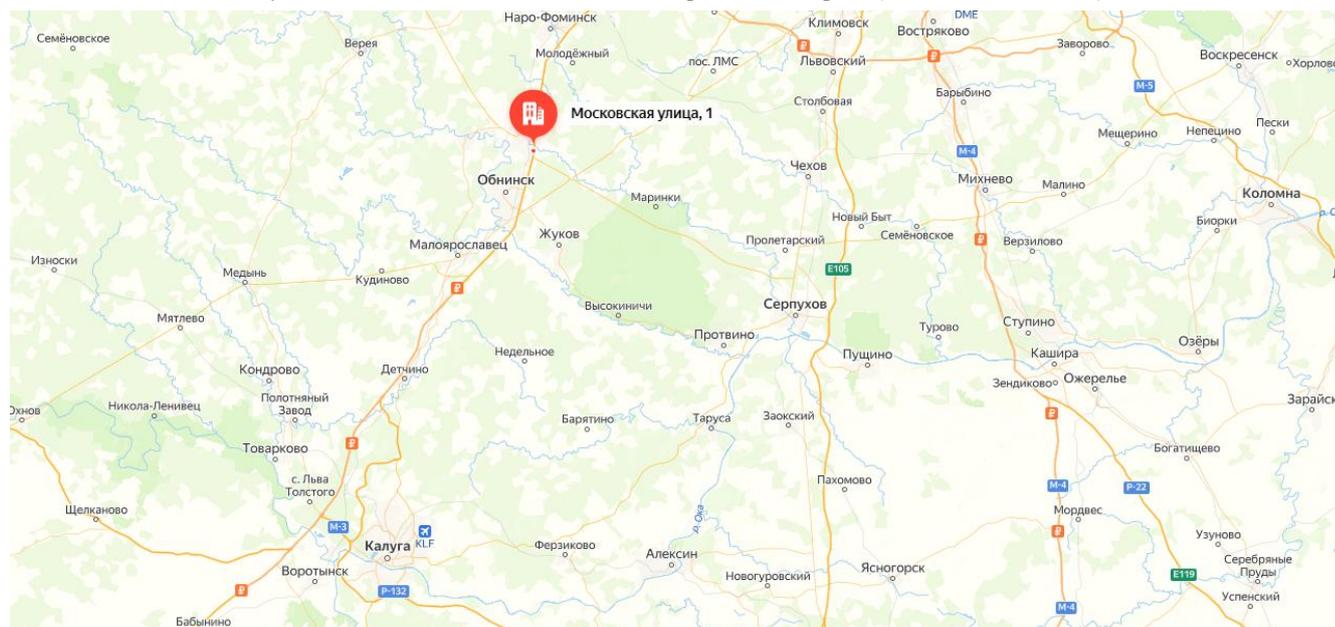
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Местоположения объекта аренды на карте (мелкомасштабная)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3. Местоположения объекта аренды на карте (мелкомасштабная)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика Калужской области³

Калужская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Область образована в 1944 году. Граничит с территорией города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 068 410 чел. (2024), плотность населения — 35,88 чел./км² (2024), удельный вес городского населения: 75,38 % (2022).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Брятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная задровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полесья, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озо-камовыми образованиями.

С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км². Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года).

В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский.

Города Калужской области: Калуга, Балабаново, Белоусово, Боровск, Ермолино, Жиздра, Жуков, Киров, Козельск, Кондрово, Кремёнки, Людиново, Малоярославец, Медынь, Мещовск, Мосальск, Обнинск, Сосенский, Спас-Деменск, Сухиничи, Таруса, Юхнов.

³ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

*Краткая характеристика Балабаново*⁴

Балабаново — город (с 1972 года) районного подчинения в Боровском районе Калужской области. Расположен в северо-восточной части Калужской области, в 96 километрах от Москвы по трассе М3.

Образует одноимённое муниципальное образование город Балабаново со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Население — 30 194 человек (2023 год). Балабаново — крупнейший город района. Входит в Обнинскую агломерацию.

Общая площадь города составляет 1785,4 га, из которых 64 га — земли лесного фонда. Протяжённость с запада на восток составляет 3,3 километра, с севера на юг — 3,2 километра. На землях Муниципального Образования размещается 10 воинских частей, которые сведены в Балабановский гарнизон. Город расположен в междуречье Протвы (приток Оки), Истьи (приток Нары), в 76 км к северо-востоку от Калуги и в 96 км к юго-западу от Москвы. Через город проходит федеральная автомобильная дорога Москва-Брянск-Киев М3, Московское Большое Кольцо (вторая бетонка) А108, железная дорога Москва-Киев. В городе расположена железнодорожная станция «Балабаново» Киевского направления МЖД. В 400 метрах от военного городка Балабаново-1 находится аэродром государственной авиации Ермолино.

Физические границы города частично формируют русла рек Протвы, Истьи и Стародомны.

Основные предприятия Балабанова — деревообрабатывающая фабрика «Плитспичпром», завод «Керамика будущего» по производству керамогранитной плитки, завод по производству бумажной упаковки финской компании Stora Enso, завод «RuukkiRus» («Венталл»), входящий в состав финского концерна Ruukki.

По данным на 1999 год, в городе имелось 25 различных строительных организаций, среди которых наиболее крупными являлась МК-24 ОАО «Спецсетьстрой» (входила в состав ОАО «Энергостройинвест-Холдинг»), ООО «Спецуправление», УНР-620 и ПМК-243. Имеются предприятия пищевой и молочной промышленности, которые производят хлеб, хлебобулочные и кондитерские изделия, продукты переработки молока.

В городе располагаются 62 торговые точки, из которых 47 принадлежат частным предпринимателям, 2 рынка (один из них муниципальный). Кроме того в городе имеются 17 точек общественного питания, в том числе 3 закусочных, 4 кафе, ресторан.

В городе располагаются одна больница на 110 койко-мест, поликлиника на 600 человек, детское и стоматологическое отделения, а также сеть частных аптек. Медицинский персонал составляют 41 врач и 85 медицинских работников. Также ежегодно на базе детского отделения больницы в летнее время работает оздоровительный лагерь для детей из многодетных, малообеспеченных семей.

В городе работают пять общеобразовательных школ, восемь детских садов, школа искусств, филиал Центра социальной педагогики, две библиотеки (городская и детская), филиал МГПУ и Балабановский образовательный колледж.

С февраля 1998 года в городе Балабаново действует филиал Московского государственного гуманитарного университета им. М. А. Шолохова (после реорганизации — филиал Московского педагогического государственного университета). В филиале четыре факультета: художественно-графический, педагогики и психологии, иностранных языков, информатики и математики. В 2015 году на базе филиала открыт Современный гуманитарный Колледж с обучением по направлениям: информатика, экономика, право и организация социального обеспечения, туризм, дизайн, педагогика и психология, дефектология.

Есть Образовательный колледж. В нём ведётся подготовка по направлениям: педагогика дополнительного образования; экономика и бухгалтерский учёт; техническое обслуживание и ремонт автомобильного транспорта.

В Балабанове на базе воинской части 42337 МО РФ проходят учебные сборы факультета военного обучения Московского физико-технического института (государственного университета) и других ВУЗов.

В городе функционирует НИИ деревообрабатывающей промышленности (ВНИИДРЕВ). В 1990-е годы были созданы «Втордрев» и ГНИИПП «Научстандартдом-Гипролеспром», осуществляющие исследования в области деревообработки. Близ Балабанова, в деревне Акатово (Окатово), родился и провёл детские годы знаменитый математик П. Л. Чебышёв (похоронен в селе Спас-Прогнанье, здесь же находится музей).

Среди средств массовой информации в Балабанове имеется еженедельная муниципальная газета «Балабаново»[37], которая была учреждена Городской Думой и Администрацией городского поселения «Город Балабаново». Выходит с мая 2001 года (на данный момент было выпущено 460 выпусков). Также длительное время жизнь города и района освещала газета «Страдаловка» (ныне не существует).

Вывод: Анализ района местоположения объекта аренды позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта для размещения объектов коммерческого назначения.

⁴ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.

3. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.

7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объектов оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектами оценки.

11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объектов оценки.

12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объектов оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «Стерх» относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке по этой цене.

15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объектов оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

16. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

18. Техническая экспертиза состояния объектов оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.

19. Исходные характеристики объектов приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке

аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).

20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.

21. Обмеры оцениваемого Объекта не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.

22. Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности.

23. Определение рыночной стоимости Объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объекты оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).

24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость.

25. Типовой договор аренды оценщику не был предоставлен.

26. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).

В условиях нынешней экономической ситуации в стране и в мире, значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости (арендной платы).

В связи с этим:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние нынешней экономической ситуации в стране и в мире, на ценообразование рынка объекта аренды;

- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

6.3. Ограничения оценки

Отсутствуют.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

7.1. 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

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков⁵, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ.

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объема строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

⁵The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению² в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания³ в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь 2024	ноябрь 2024	октябрь 2024	III кв. 2024	сентябрь 2024	август 2024	июль 2024	II кв. 2024	июнь 2024	май 2024	I кв. 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,5	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	6,7	9,1	2,6	12,0	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,5	5,4	5,0	5,5	5,8	5,0	6,0	6,8	5,9	6,9	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,4	8,9 / 9,7 ²	8,5	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв-ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июл.24	II кв. 24	июн.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,4	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,4	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь-октябрь 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв-ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник информации: https://economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2030 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

С 7 по 12 ноября 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024–2030 гг.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 7–12 ноября 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,7	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,6	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0
Реальные располагаемые доходы, % прироста	7,2	3,2	2,0	1,7	1,7	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	8,1	5,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	21,87	16,59	11,21	9,00	8,36	8,07	7,92
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	97,2	100,7	103,8	106,1	109,8	112,9	116,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,8	66,3	65,3	65,3	66,1	67,2	67,4

Источник: <https://dcenter.hse.ru>

Характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социальноэкономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023–2026 годов выросли практически до уровня 10%.

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируются. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов российского экспорта в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025 – 2026 годах стабилизируется на уровне 2,4 – 2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024 – 2026 гг. будут способствовать стабилизации курса рубля в диапазоне 90 – 92 рублей за доллар США (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса.

Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%.

Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задач, поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;
- сбалансированная бюджетная политика, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024 – 2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта и привести к снижению экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный	4,6	5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый		3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный	0,6	2,5	-1,0	1,9	2,0

	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый		4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный	-1,0	4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый		6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный	0,3	6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый		5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный	-6,5	5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный	590,8	454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный	276,7	312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее.

- Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре.

- На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

- По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

- Траектория развития в 2024–2026 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке.

- Обзор политической ситуации в регионе не производился, так как влияния на рынок транспорта и оборудования региона она не оказывает, основное влияние на положение в регионе и на рынке транспорта и оборудования оказывает политическая и экономическая обстановка в стране, проанализированная выше.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁶

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Ноябрь 2024 г.	Ноябрь 2024 г. в % к		Январь – ноябрь 2024 г.	Январь – ноябрь 2024 г. в % к январю – ноябрю 2023 г.	Справочно январь – ноябрь 2023 г. в % к январю – ноябрю 2022 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.			
Индекс промышленного производства	х	98,8	102,3	х	110,1	110,8 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	4252,4	105,0	80,3	86514,7	102,8	106,3
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	10371,8	138,1	94,8	87544,4	102,9	104,1
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	92,4	119,0	97,8	950,1	95,1	177,3
Оборот розничной торговли, млн руб.	26193,0	102,5	97,5	282116,8	103,0	103,0
Объем платных услуг, млн руб.	7176,5	99,3	103,2	76374,4	104,1	104,0

¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

	Ноябрь 2024 г. в % к			Январь – ноябрь 2024 г. в % к январю – ноябрю 2023 г.	Справочно январь – ноябрь 2023 г. в % к январю – ноябрю 2022 г.
	ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	декабрю 2023 г.		
Индекс потребительских цен на товары и услуги	108,6	101,6	107,5	108,5	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103,8	100,5	104,1	108,6	108,2

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁶ Наиболее близкий к дате оценки, в открытых источниках

	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г. в % к		Январь – октябрь 2024 г.	Январь – октябрь 2024 г. в % к январю – октябрю 2023 г.	Справочно январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.
		октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.			
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	578,3	х	х	х	х	х
Общая численность безработных, тыс. человек ¹⁾	7,7	х	х	х	х	х
Начисленная средняя зарплата одного работника						
номинальная, руб.	74683,3	120,1	104,2	69142,3	118,3	112,5
реальная	х	110,9	104,2	х	109,1	105,5

¹⁾ Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за август – октябрь 2024 г.).

Индекс промышленного производства за январь – ноябрь 2024 г. по сравнению с январем – ноябрем 2023 г. составил 110,1%.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий в 2024 г., по предварительным данным, намолочено 209,9 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (включая кукурузу) в весе после доработки, накопано 121,8 тыс. тонн картофеля, собрано 100,8 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта. В текущем году зерновых и зернобобовых культур намолочено на 19,6% меньше уровня предыдущего года, картофеля – на 21,5%, овощей – на 13,4%. Основная часть зерновых и зернобобовых культур (90,1%) получена в сельхозорганизациях, картофеля и овощей открытого грунта – в хозяйствах населения (80,1% и 73,7%).

В сельхозорганизациях на 1 декабря 2024 г. вспахано зяби 54,2 тыс. га, посеяно озимых под урожай будущего года – 50,9 тыс. га (на соответствующую дату прошлого года – 41,4 тыс. га и 49,2 тыс. га соответственно).

Животноводство. На конец ноября 2024 г. в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, имелось 242 тыс. голов крупного рогатого скота (на 0,1% больше по сравнению с аналогичной датой 2023 г.), из него коров – 116,5 тыс. голов (на 4,8% больше), свиней – 96 тыс. голов (на 11,7% больше), овец и коз – 25 тыс. голов (на 12,7% меньше), птицы – 4 млн 926 тыс. голов (на 3,5% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 1,8% поголовья крупного рогатого скота, 3,2% – свиней, 55,5% – овец и коз (на конец ноября 2023 г. соответственно 1,9%, 3,7% и 50,5%).

В сельхозорганизациях по сравнению с концом ноября 2023 г. увеличилась доля поголовья свиней – на 7,2 процентного пункта, уменьшилась доля овец и коз – на 0,5 процентного пункта, доля поголовья крупного рогатого скота сохранилась на уровне прошлого года.

В сельхозорганизациях на конец ноября 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье свиней увеличилось на 23,2%, коров – на 5,2%, крупного рогатого скота – на 0,2%, уменьшилось поголовье овец и коз – на 14,7%, птицы – на 3,5%.

В январе – ноябре 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 122,2 тыс. тонн, молока – 528,8 тыс. тонн, яиц – 156 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе – ноябре 2024 г. по сравнению с январем – ноябрем 2023 г. увеличилось производство молока на 12%, скота и птицы на убой (в живом весе) – на 10,8%, уменьшилось производство яиц – на 0,3%.

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе – ноябре 2024 г. составили 10080 кг против 9137 кг в соответствующем периоде 2023 г. (больше на 10,3%).

В январе – ноябре 2024 г. по сравнению с январем – ноябрем 2023 г. увеличилась доля сельхозорганизаций в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,3 процентного пункта, молока – на 0,6 пункта, яиц – на 0,4 процентного пункта.

Реализация продукции. В январе – ноябре 2024 г. по сравнению с январем – ноябрем 2023 г. выросла продажа сельхозорганизациями картофеля – на 52,5%, зерна – на 28,6%, молока – на 10,6%, скота и птицы (в живом весе) – на 9,3%, яиц – на 0,5%, сократилась продажа овощей – на 1,1%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2024 г. составил 10 млрд 372 млн рублей или 138,1% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023 г., в январе – ноябре 2024 г. – 87 млрд 544 млн рублей или 102,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. В январе – ноябре 2024 г. введено в действие 5785 зданий, из них 96,1% – жилого назначения.

Жилищное строительство. В ноябре 2024 г. организациями всех форм собственности построены 654 новые квартиры, в январе – ноябре 2024 г. – 8467.

Оборот розничной торговли в ноябре 2024 г. составил 26 млрд 193 млн рублей или 102,5% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023 г., в январе – ноябре 2024 г. – 282 млрд 117 млн рублей или 103% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе – ноябре 2024 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков составила 3,3%.

В структуре оборота розничной торговли **удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** в январе – ноябре 2024 г. составил 49,7%, непродовольственных товаров – 50,3%, что соответствует январю – ноябрю 2023 года.

Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе – ноябре 2024 г. населению продано на 140 млрд 101 млн рублей, что в товарной массе на 2,5% больше, чем в январе – ноябре 2023 г., непродовольственных товаров реализовано на 142 млрд 16 млн рублей (на 3,4% больше).

Оборот общественного питания в ноябре 2024 г. составил 1 млрд 643 млн рублей или 113,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023 г., в январе – ноябре 2024 г. – 17 млрд 341 млн рублей или 110,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2024 г., по предварительным данным, через все каналы реализации населению было **оказано платных услуг** на 7 млрд 176 млн рублей или 99,3% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023 г., в январе – ноябре 2024 г. – 76 млрд 374 млн рублей или 104,1% (к соответствующему периоду предыдущего года).

В структуре платных услуг преобладали услуги жилищнокоммунального хозяйства (33,8% от общего объема), бытовые (14,4%), медицинские (13,3%), телекоммуникационные (11,7%), транспортные услуги (7,9%) и услуги системы образования (5,2%).

В январе – ноябре 2024 г. населению **оказано услуг бытового характера** на 11 млрд 14 млн рублей. В сопоставимых ценах объем бытовых услуг увеличился на 12,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в ноябре 2024 г. по отношению к октябрю составил 101,6%, по отношению к декабрю 2023 г. – 107,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2024 г. по отношению к октябрю составил 101,3%, по отношению к декабрю 2023 г. – 106,6%.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары, включая алкоголь, за ноябрь 2024 г. по отношению к октябрю составил 102,8%, по отношению к декабрю 2023 г. – 107,5%, без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию – 101,8% и 107,0% соответственно.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в ноябре 2024 г. по отношению к октябрю составил 100,3%, по отношению к декабрю 2023 г. – 104,5%.

Индекс потребительских цен на услуги в ноябре 2024 г. по отношению к октябрю составил 101,6%, по отношению к декабрю 2023 г. – 112,6%.

В ноябре 2024 г. по отношению к октябрю **индекс цен производителей промышленных товаров** составил 100,5%, к декабрю 2023 г. – 104,1%.

Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом в ноябре 2024 г. по сравнению с октябрём не изменились, с декабрём 2023 г. – повысились на 7,3%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2024 г. по отношению к октябрю 2024 г. составил 113,0%, к декабрю 2023 г. – 103,2%.

Уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников образования, здравоохранения и предоставления социальных услуг, работников, занятых в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений от уровня среднемесячной начисленной заработной платы работников обрабатывающих производств в октябре 2024 г. составил 59,8%, 70,2% и 57,6% соответственно (в октябре 2023 г. – 61,7%, 77,4%, 60,1%).

Задолженность организаций по заработной плате. Сведения о задолженности по заработной плате от организаций (кроме субъектов малого предпринимательства) на 1 декабря 2024 г. не поступали.

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в августе – октябре 2024 г. (в среднем за последние три месяца), по итогам обследования рабочей силы, составила 586 тыс. человек, в том числе 578,3 тыс. человек или 98,7% от численности рабочей силы были заняты в экономике и 7,7 тыс. человек (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Общее число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях области (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2024 г. составило 244,7 тыс. человек или 41,8% от численности рабочей силы (экономически активного населения).

Безработица. В государственные учреждения службы занятости населения области в поиске подходящей работы в октябре 2024 г. обратились 609 человек незанятые трудовой деятельностью. В качестве безработных было зарегистрировано 310 человек.

К концу октября 2024 г. число незанятых граждан, состоящих на учете в органах службы занятости составило 1 тыс. 302 человека, статус безработного имел 891 человек (68,4%).

За октябрь 2024 г. численность трудоустроенных граждан составила 514 человек (115% к аналогичному периоду 2023 г.), безработных – 268 человек.

Источник: <https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad-09-24.pdf>

7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

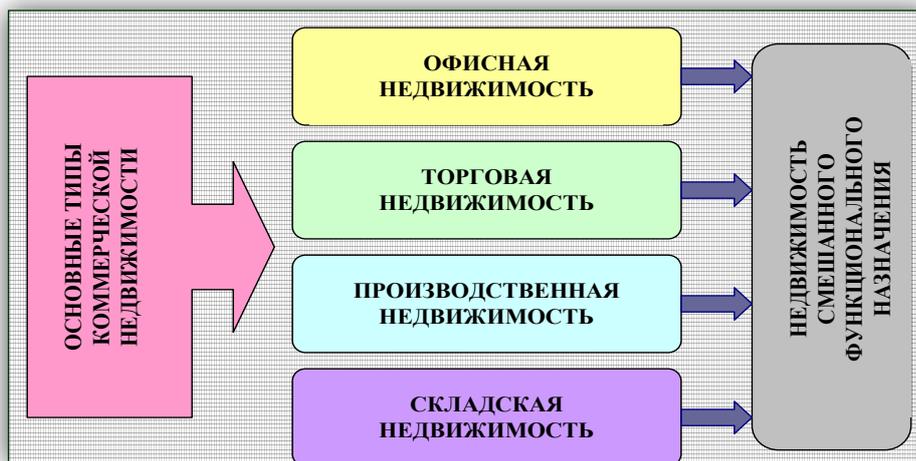
Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Сегментирование рынка коммерческой недвижимости

Цены на нежилую недвижимость в основном зависят от следующих основных факторов:

- назначения,
- месторасположения,
- технического состояния,
- площади.

Диаграмма 1. Сегментирование рынка коммерческой недвижимости



Рынок нежилого помещения в наибольшей степени развит в сегментах офисной и торговой недвижимости. Цены на нежилые помещения зависят от следующих основных факторов: назначения нежилого помещения, местоположения, технического состояния, площади.

Минимальные цены предложений объектов нежилого фонда представлены производственными помещениями, а максимальные – торговыми и офисными помещениями высокого класса.

Отдельный сектор образуют помещения свободного назначения – встроенно-пристроенные помещения небольшой площади (чаще всего до 300 кв. м), а иногда и отдельно стоящие здания, которые в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных характеристик могут использоваться в различных целях.

Объект аренды:

Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1

Ниже представлена классификация офисно-торговой недвижимости.

Рисунок 4 Классификация офисных помещений⁷

		Офисные помещения							
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города, районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности, некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы, окраина, неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	исходно помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях; в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехники, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

⁷ Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Рисунок 5 Классификация торговых помещений⁸

Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Объект аренды относится к торговым объектам, класс С⁹.

Торговые объекты возможно использовать под разные виды деятельности (может использоваться для мелкооптовой, а также розничной продажи товаров либо же услуг). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания.

В связи с этим все рыночные показатели, участвующие в расчетах, принимались по справочным данным с учетом класса объекта исследования.

Анализ рынка оцениваемого объекта

Анализ рынка в России:

Рынок коммерческой недвижимости в России за 2024 год претерпел серьезные изменения, обусловленные внутренними и внешними экономическими факторами. В каждом федеральном округе прослеживаются уникальные тенденции: в Москве и Санкт-Петербурге наблюдается смещение спроса к компактным объектам стрит-ритейла и офисам в густонаселенных районах, а в регионах сохраняется высокий интерес к многофункциональным комплексам, отвечающим потребностям жилых массивов и пригородов. В статье будут проанализированы ключевые тренды 2024 года по федеральным округам и сформированы прогнозы на 2025 год, что позволит инвесторам, владельцам недвижимости и арендаторам лучше ориентироваться на рынке и адаптировать свои стратегии к текущим условиям.

В 2024 году стрит-ритейл сохранил устойчивую популярность, особенно среди сетевых арендаторов, подписывающих долгосрочные договоры. Такие объекты демонстрируют высокую надёжность на фоне нестабильности на финансовых рынках. Наибольший спрос наблюдался на помещения в спальных районах, что связано с увеличением потребности в локальных торговых точках и миниатюрных объектах в густонаселенных зонах (ROS RETAIL, YANDEX REAL ESTATE).

Крупные торговые центры, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, всё ещё привлекают аудиторию, но за счёт изменений в поведении потребителей их посещаемость остаётся на стабильном, но не рекордном уровне. В условиях роста востребованности локальных точек, многие инвесторы обратили внимание на объекты, площадь которых не превышает 100-200 кв.м (РБК КОМПАНИИ).

Недвижимость остаётся приоритетным выбором для инвесторов в условиях нестабильности альтернативных рынков. Рост налога на доходы с капитала заставил многих искать более предсказуемые активы, а коммерческая недвижимость остаётся доходным выбором. Доходность от аренды коммерческих помещений достигла 8–12% годовых, что значительно выше, чем на жилом рынке (YANDEX REAL ESTATE, IRN).

В 2024 году налоговые изменения привели к росту арендных ставок в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург. В то же время, в 2025 году ожидается введение дополнительных налоговых обязательств, что может снизить количество сделок, так как продавцы будут компенсировать затраты, повышая цены (РБК КОМПАНИИ).

Ожидается рост ставок аренды на фоне повышенного спроса и влияния налоговой нагрузки. В Москве и Санкт-Петербурге спрос на стрит-ритейл останется высоким, особенно на объекты с сетевыми арендаторами. Нововведения в налоговой политике могут снизить количество сделок на вторичном рынке, что может привести к более плавному росту цен, чем в 2024 году (IRN).

⁸ Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

⁹ Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

В регионах 2025 год может стать годом роста multifunctional объектов и небольших торговых площадей в густонаселённых районах. Ожидается, что экономические реалии и доступные кредитные программы продолжат поддерживать спрос на малый формат, в то время как крупные инвестиционные проекты будут реализовываться лишь в крупнейших региональных центрах (YANDEX REAL ESTATE).

В 2024 году высокая ключевая ставка, установленная Центробанком РФ на уровне 20–21%, оказала существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, особенно на арендные ставки и новый девелопмент. Основные изменения связаны с увеличением стоимости финансирования: арендные ставки на коммерческую недвижимость, особенно складские и офисные помещения, выросли на 15-20% из-за ограниченного нового предложения. Этот рост вызван снижением объёмов строительства, так как высокая стоимость заёмных средств сделала новые проекты менее привлекательными для девелоперов. Средние арендные ставки в Москве и Санкт-Петербурге уже достигли исторических максимумов (IZVESTIA, РБК).

При текущей ставке 21%, по прогнозам экспертов, новый девелопмент будет сокращаться, что может привести к дефициту доступных коммерческих площадей и дальнейшему росту арендных ставок в 2025 году. Этот тренд особенно актуален для складской недвижимости, где свободные площади находятся на минимальном уровне. Ожидается, что снижение ключевой ставки не произойдёт раньше 2026 года, поэтому тренд на ограниченное предложение и высокие арендные ставки сохранится как минимум на ближайшие два года (ACCENT | ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, РБК).

Рынок коммерческой недвижимости в России по итогам 2024 года продемонстрировал значительные изменения под воздействием высокой ключевой ставки (21%) и ограниченного доступа к проектному финансированию. В Московском регионе ставки аренды на складские помещения достигли 1000 руб./кв. м в месяц для неотапливаемых объектов и до 1600 руб./кв. м для тёплых складов. Для офисов ситуация также осталась напряжённой: арендные ставки на офисы класса А в центральных районах Москвы возросли до 2 500–5 500 руб./кв. м в месяц, а для класса В+ и В – от 1 700 до 3 500 руб./кв. м. Это увеличение связано с дефицитом качественных помещений и ростом затрат на финансирование новых проектов (МК NEWS,

RETAIL.RU, ARENATOR).

Прогнозы на 2025 год указывают на продолжение роста арендных ставок. Снижение ключевой ставки до более доступного уровня ожидается не ранее 2026 года, что оставит девелоперов в условиях высокой стоимости заёмных средств. Эти факторы ограничат строительство новых объектов, что может привести к дальнейшему дефициту коммерческой недвижимости и увеличению арендных ставок на 10-15% в ближайшем году, особенно для качественных складских и офисных площадей в крупных городах (РБК, NIKOLIERS).

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости России остаётся устойчивым и перспективным для инвестиций, особенно в сегментах с высокой доходностью, таких как стрит-ритейл и складская недвижимость.

Офисы

В последние годы рынок офисной недвижимости в России переживает пик спроса, а объем свободных площадей снижается. Своими прогнозами относительно развития рынка офисной недвижимости делится генеральный директор компании «Реновель» Андрей Опарин.

Дефицит офисов и увеличение стоимости аренды.

В 2025 году объем введенных помещений будет рекордным и составит 700 тыс. кв. метров. Это связано с переносом сроков ввода ряда объектов. Однако большая часть офисов уже принадлежит компаниям, поэтому только небольшая доля помещений окажется доступной для аренды.

При этом на рынке сохранится спрос на покупку офисов. В течение 2024 года владельцы бизнеса приобретали помещения еще до того, как было получено разрешение на строительство. Эта тенденция сохранится и в следующем году. Объяснить это можно двумя причинами: во-первых, высокая стоимость аренды, во-вторых — повышение доходности от офисной недвижимости. Например, если раньше доходность не превышала 8%, то сейчас она составляет около 12%.

Нехватка площадей и повышенный спрос также могут способствовать дефициту офисной недвижимости. К примеру, в Москве объем сделок купли-продажи и аренды может превысить отметку 1,8 млн кв. метров и побить рекорд 2023-го года. В то время как свободных площадей по-прежнему будет не хватать: в столице их объем сократился на 2%.

Экономическая ситуация в стране изменит цены на аренду помещений. По данным консалтинговой компании CORE.XP, в 2024 году стоимость аренды офисов в Москве увеличилась на 14%. Рост цен, в первую очередь, связан с повышением ключевой ставки до 21%. На цену влияет и увеличение себестоимости квадратного метра в офисных помещениях до 160 тыс. рублей. Это объясняется постковидным периодом, инфляцией, логистическими проблемами. Аренда офисных помещений в условиях высоких процентных ставок и рекордной стоимости строительства будет невыгодной и в 2025 году.

Один из зарождающихся трендов — помещения, расположенные недалеко от жилых комплексов. Создание мест приложения труда (МПАТ) помогает правительству мегаполисов бороться с масштабной маятниковой миграцией. В крупных городах большая часть рабочих мест сосредоточена в центре, и люди, чтобы добраться до работы, иногда тратят на дорогу до офиса более полутора часов. Это негативно влияет на качество жизни населения, поэтому правительство стимулирует строительство офисов в жилых районах. Некоторые компании в Москве выкупают и арендуют целые жилые комплексы поблизости от работы, чтобы сотрудники сэкономили время на дорогу.

Компании продолжают работать в смешанном графике, что делает офисы гибридного формата популярными. Рабочие места здесь не закрепляются за конкретным сотрудником, а используются по расписанию. Переговорные комнаты также бронируются заранее в онлайн-календарях. В общем приложении также можно заказать еду, а вход в помещение осуществляется по FaceID. В связи с активным переходом бизнеса на гибридный график, в офи-

сах продолжают установку конференц-залов. Такие помещения шумоизолированы, что облегчает организацию дистанционных планерок.

Чтобы сэкономить, компании чаще будут рассматривать формат гибкой аренды. Это возможность снять офис на короткий срок, освободиться от коммунальных платежей и обслуживания помещения. К таким рабочим пространствам относят гибкий офис и коворкинг. Они активно развиваются, используют современные подходы в организации пространства и учитывают мнение сотрудников.

Преимущество коворкинга — свободная рабочая атмосфера. Компании выбирают любой формат помещений в зависимости от количества работников и продолжительности их рабочего дня. В коворкингах можно найти как небольшую переговорную комнату для руководителей компании, так и комфортное помещение для всего коллектива. Предоставляются и все необходимые инструменты для продуктивной работы: розетки, зарядки, компьютеры, проекторы, удобная мебель. На время обеда или перерыва в таких помещениях предусмотрены, например, кофейные зоны, наборы для настольных игр, корпоративная библиотека.

Приверженность компаний ESG-принципам, ориентация на современный подход к управлению и поддержанию рабочей среды меняют принципы планировки офисов.

В приоритете — удобство и комфорт. На смену традиционным кабинетам приходит просторный open-space. Работникам становится проще взаимодействовать друг с другом, что разряжает обстановку и сплачивает коллектив.

Современные офисы становятся более экологичными. В проекты все чаще внедряют энергосберегающие технологии, светодиодное освещение, экологичную мебель из переработанных материалов и даже использование эко-посуды.

Идея «зеленого офиса» востребована не первый год: бизнес выбирает помещения с большими окнами, высокими потолками и естественным светом. Особое внимание уделяют системе вентиляции, раздельному сбору мусора, использованию материалов вторичной переработки и т.д. Такой подход к организации пространства позволяет заботиться о природе и здоровье сотрудников.

Компании организуют для персонала не только рабочие места, но и места для отдыха. Кофепоинты, мини-кафе и даже спортивные тренажеры и залы для йоги сегодня есть в основном у ИТ-компаний. Вероятно, и в других компаниях это скоро не будет редкостью.

Офисы становятся технологичнее. Компании устанавливают системы для автоматического управления температурой, системой кондиционирования и увлажнения воздуха, чтобы обеспечить комфортный климат. С помощью электронных датчиков контролируют затраты на электричество, воду и свет, что позволяет экономить ресурсы.

Торговые центры

В 2025 году в регионах России ожидается рост объемов ввода торговой недвижимости в 1,5 раза. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Nikoliers, уточнив, что этот показатель достигнет отметки 315 тыс. кв. метров.

Крупнейшие объекты, заявленные к вводу, появятся в Барнауле, Ставрополе и Ростове-на-Дону. В целом, 60% открытий придется на крупные города с населением более 500 тыс. человек, 15% на населенные пункты менее 100 тыс. человек, 14% на города с населением 100-300 тыс. человек и 11% на города с населением 300-500 тыс. человек.

По итогам 2024 года объем нового предложения в России (без показателей Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации) составил 210 тыс. кв. метров, что оказалось выше результата 2022 года на 44%, но на уровне результата 2023 года (202 тыс. кв. метров). Среди крупнейших открытий можно выделить ТРЦ «Пазл» в Пятигорске (GLA 30 тыс. кв. метров), ТРЦ «Любимово Молл» в Краснодаре (GLA 27,8 тыс. кв. метров), ТРЦ «Лев» в Пензе (GLA 22,5 тыс. кв. метров).

Параллельно с ростом емкости рынка торговой недвижимости в стране, по прогнозам экспертов, вырастет и коэффициент обеспеченности торговыми площадями по сравнению с прошлым годом: с 214 до 220 кв. метров на 1000 человек.

В следующем году наибольший прирост этого коэффициента среди городов-миллионников продемонстрируют Екатеринбург (+90 кв. метров на 1000 чел.), Краснодар (+29 кв. м на 1000 чел.), Ростов-на-Дону (+22 кв. м на 1000 чел.) и Пермь (+21 кв. м на 1000 чел.). Тройка наименее обеспеченных торговыми площадями городов-миллионников останется прежней, в сравнении с концом 2023 года изменится лишь последовательность: Пермь, Омск и Волгоград.

Большие объемы свободных площадей перестали быть ключевой проблемой сегмента торговых центров — теперь они страдают от низких доходов, рассказали эксперты, опрошенные Forbes. По оценке NF Group, доля вакантных площадей в торговых центрах Москвы на конец III квартала составила 6,5%, снизившись за год на 1,9 п. п. Аналитики CORE.XP подсчитали, что к концу года незанятыми оставались 5,5% (данные есть у Forbes). Таким образом, вакансия оказалась на минимальных значениях. Но это, по словам опрошенных экспертов, не помогло рынку ТЦ стать успешным.

«Основным ответом рынка стало замещение иностранных фешен-брендов российскими, которые заняли большинство высвободившихся площадей, но пока не смогли восстановить прежнюю посещаемость, — констатирует руководитель направления торговой недвижимости IBC Real Estate Владимир Чернущь. — Таким образом, проблема заключается в уходе привлекательных иностранных марок, к которым привык покупатель, снижении покупательной способности населения и увеличении доли онлайн-продаж».

«Даже при хорошей заполняемости объектов арендные ставки не растут по той причине, что клиентов не просто нет в достаточном количестве — происходит их отток, — рассуждает директор департамента торговых

центров Bescar Asset Management Алексей Попиков. — Вдобавок нынешнее поколение не настолько большое внимание уделяет брендам, как это было, скажем, 20 лет назад».

Действительно, вакантность торговых центров минимальна, а посещаемость хоть и снизилась относительно 2019-го, когда этот показатель был высоким, но в 2023-2024 годы ее значение было стабильным — отклонение в 2% незначительно, уточняет вице-президент Союза торговых центров Павел Люлин. При этом расходная часть растет пропорционально инфляционным процессам и даже быстрее, так как на нее влияет повышение налоговой нагрузки, сетует Люлин. «Получается, что торговые центры оказываются между лезвиями ножниц, когда операционная прибыль становится все меньше с каждым годом», — заключает он.

Новые арендаторы менее привлекательны для покупателей (ранее Forbes писал об этом). «Последние годы отсутствие значимых различий в составе арендаторов торговых центров увеличивает роль их расположения и иных факторов в борьбе за посетителя», — говорит старший директор CORE.XP Марина Малахатко. В 2024 году динамика трафика в ТЦ была неоднородной, добавляет региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group Евгения Хакбердиева. «Рост посещаемости наблюдался в определенные периоды, такие как первые месяцы года и сезон распродаж, однако летний спад из-за аномально теплой погоды существенно повлиял на общий показатель, — уточняет она. — Районные ТЦ показали большую устойчивость благодаря своей доступности и наличию товаров первой необходимости, что сделало их привлекательными даже в периоды снижения покупательской активности».

Большинство опрошенных участников рынка отметили, что торговые центры стали приносить меньше денег. «Есть тренд снижения конверсии посетителей в покупателей, а значит, и продаж, — говорит Люлин. — Другими словами, торговые центры привлекают трафик, приводя людей в рестораны, общепит, развлекательные центры, но денег эти люди приносят меньше. А с учетом того, что торговые центры сейчас зарабатывают процент от товарооборота арендаторов, это становится и причиной снижения арендных доходов».

Одной из основных причин снижения доходности является значительный рост расходов на обслуживание, эксплуатацию и налоги, уточняет Хакбердиева. По ее словам, эти расходы увеличиваются с каждым годом, что может сказываться на прибыльности. «Кроме того, на фоне инфляции и роста операционных затрат владельцы ТЦ сталкиваются с необходимостью инвестировать в модернизацию инфраструктуры и повышение качества обслуживания, что также требует дополнительных финансовых вложений, — продолжает Хакбердиева. — В ответ на это крупные игроки рынка активно продвигают идею налоговых льгот для торговых центров, рассматривая их как важную часть городской инфраструктуры».

Участники рынка ожидают, что в 2025 году проблемы сегмента торговых центров продолжатся. «С одной стороны, ключевым фактором станет трансформация потребительского поведения в условиях непростой экономической ситуации, которая отразится и на структуре спроса, — прогнозирует коммерческий директор ТРЦ «Марко молл» в Рязани Татьяна Лялина. — С другой стороны, высокая стоимость инвестиций станет сдерживающим фактором для реконцепции и обновления торговых центров, необходимых для удовлетворения меняющихся запросов потребителей».

Ставки аренды в среднем либо снижаются, либо остаются на прежнем уровне, это связано с ростом профессионализма ретейлеров, которые перед заключением договоров аренды составляют точные финансовые модели и предлагают соответствующую арендную плату, добавляет Чернусь. «В условиях рынка арендатора собственники ТЦ вынуждены учитывать эти обоснованные требования», — подчеркивает он.

Многие российские бренды перешли к фазе оптимизации площадей и пересматривают программы развития, соглашается Малахатко. Тренды, которые проявились в 2024 году, сохраняют свою актуальность на рынке и в 2025-м: крупные моллы продолжают адаптироваться к новым условиям, а небольшие торговые центры укрепят свои позиции, заключает Хакбердиева.

Анализ рынка в Калужской области:

За последние три года рынок коммерческой недвижимости в Калужской области, вопреки прогнозам, значительно вырос.

Высокий спрос сформировался благодаря ряду факторов.

Во-первых, инвесторы стали больше вкладываться.

Во-вторых, продолжающаяся нестабильность альтернативных инструментов инвестирования.

В-третьих, вложения в покупку квартиры на этапе котлована с целью перепродажи перестали быть единственной успешной стратегией для инвестирования после перехода отрасли на проектное финансирование.

На этом фоне бизнес-недвижимость показала себя стабильным, предсказуемым, надежным и прибыльным активом.

В итоге инвесторы стали перенаправлять капиталы на покупку торговых помещений.

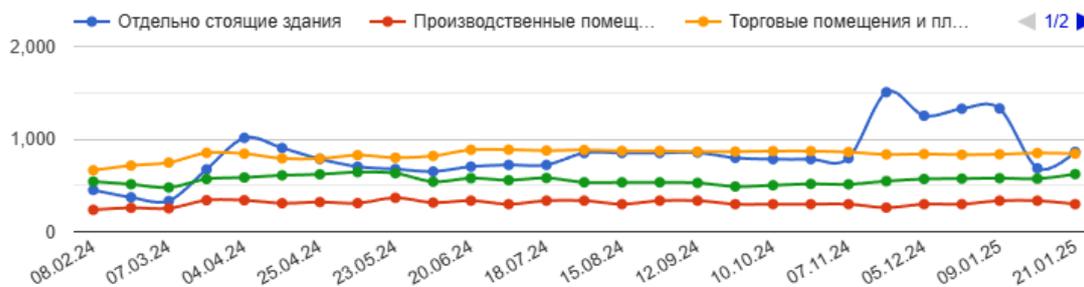
Одной из ключевых тенденций рынка торговой недвижимости стало смещение спроса с больших площадей в центральных локациях к помещениям небольшой площади в спальных микрорайонах.

Ключевым фактором при выборе коммерческих помещений остается локация в густонаселенных спальных районах. В дальнейшем прогнозируется развитие этих тенденций.

Регион:
 Тип недвижимости:
 Период:
 Зависимость:

Стоимость в валюте:
 рубли
 доллары
 евро

Рассчитываем по параметрам: Калужская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.01.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	862 руб.	+ 411 руб. За м ²	30 000 ... 245 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	298 руб.	+ 61 руб. За м ²	250 ... 1 750 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	843 руб.	+ 180 руб. За м ²	1 200 ... 755 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	622 руб.	+ 80 руб. За м ²	350 ... 800 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Поме свободн назначения за м ²
21 января 2025	861.9	+20.57%	297.7	-12.5%	842.7	-0.76%	621.7
16 января 2025	684.6	-94.29%	334.9	+0%	849.1	+1.51%	572.6
09 января 2025	1330.1	+0.2%	334.9	+11.11%	836.3	+0.55%	577.8
26 декабря 2024	1327.4	+5.68%	297.7	+0%	831.7	-0.85%	573.1
05 декабря 2024	1252	-20.3%	297.7	+12.5%	838.8	+0.51%	569.2
21 ноября 2024	1506.1	+47.32%	260.5	-14.28%	834.5	-2.97%	546
07 ноября 2024	793.4	+1.34%	297.7	+0%	859.3	-1.27%	511.9
24 октября 2024	782.8	+0%	297.7	+0%	870.2	+0%	516
10 октября 2024	782.8	-1.79%	297.7	+0%	870.2	+0.6%	501.4
26 сентября 2024	796.8	-7.18%	297.7	-12.7%	865	+0%	488.1
12 сентября 2024	854	+0.48%	335.5	+0%	865	-0.88%	527.2
29 августа 2024	849.9	+0%	335.5	+11.27%	872.6	+0%	533.1

Источник информации: <https://kaluzhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

7.3. 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

Объект аренды расположен в Калужской области, Балабаново.

Для выявления среднего значения, а также интервала цен, на нежилые помещения торгового и свободного назначения были проанализированы все имеющиеся, в общем доступе, объявления по аренде подобных объектов, в Калужской области. Для анализа использовались доступные в общем доступе ресурсы: www.avito.ru, <https://cian.ru>.

В результате анализа рынка аренды, аналогичных объектов выяснилось, что рынок объектов слабо развит в общем доступе, в связи с этим, решено использовать в качестве аналогов, объекты наиболее похожие на объект аренды, по техническим характеристикам и аналогичные по местоположению, ввиду того что статус объекта не влияет на его стоимостные качества.

Исходя из этого были обнаружены следующие помещения, с соответствующими характеристиками:

- дата предложения объектов с декабря 2024 г. по январь 2025 г.*
- местоположение – Калужская область, Балабаново*
- назначение – торговое, свободное*
- с указанием цены объекта.*

В результате анализа рынка аренды помещений свободного назначения, в Калужской области.

Таблица 7. Характеристика объектов (аренда)

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./мес	Цена предложения за объект, руб./кв.м./мес	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
1	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 1 Мая, 5	свободное	110,0	55 000	500	Уникальное предложение в городе Балабаново. Сдается нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110212:200, расположенное по адресу: ул. 1 Мая, д. 5, помещение № 34. Помещение состоит из 2 частей: 1 этаж – 112,7кв. м (высота 2,53м.) и подвал под помещением на 1 этаже - 73,8кв. м. (высота 2,12). Могу рассмотреть сдачи нескольким арендаторам. Из помещения на 1 этаже отдельный вход с первой линии улицы и вход из подъезда. Вход в подвал из подъезда. Можно сдать по отдельности. Имеются все коммуникации. Подвал сухой. Требуется косметический ремонт, однако при необходимости, его можно увязать с перепланировкой. В планах увеличение мощности и оформление разрешения на перепланировку с демонтажем всех не несущих стен. План помещения прилагаю. Право собственности зарегистрировано. Ежегодная индексация 5%, арендатор платит электричество, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение (если будет установлен счетчик), арендные каникулы будут, интересует долгосрочная аренда. Помещение идет вместе с адекватным собственником.	21.01.2025 - актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_3819692265?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Московская ул., 21В	свободное	210,0	150 000	714	Сдается помещение свободного назначения 1 этаж 210 м. , на 2 этаже магазин Пятерочка, отопление, канализация, своя стоянка. Находится на трассе м-3 Украина 94 км Киевского шоссе!	18.01.2025 – актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_856682809?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16	свободное	35,0	31 500	900	Сдам помещение на 2 этаже. Можно под салон, стрижка собак, Парикмахерская, торговая деятельность и так далее. Приглашаем к сотрудничеству арендаторов. Вашими соседями будут солидные компании. Вайлдберис, Ермолино, Экзист, Рыбалов, Ремонт бытовой техники. Наш объект очень удачно расположен в спальном районе, вдоль трассы А 108, так же есть большой пешеходный трафик. Мы будем рады с вами сотрудничать. Условия оплаты с депозитом. Коммунальные платежи: электричество оплачивает арендатор, так же помещение убирается силами арендатора, остальное входит в аренду.	20.01.2025 - актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3865255395?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение	свободное	39,0	30 000	769	Сдам помещение свободного назначения в ЖК Балабаново Сити. Цокольный этаж, рядом с входом. Чистовая отделка. Помещение 39 кв.м. 30000 руб. коммунальные платежи	20.01.2025 - актуально на дату	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_3731

	Балабаново, Балабаново, Южная ул., 2В					включены.	оценки	474865?context=H4sIAAAAAAA A_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb 2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQse F2QfAAAA
5	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Южная ул., 2А	свободное	50,0	40 000	800	Сдается помещение свободного назначения ЖК "Балабаново Сити". Общ. площадь: 50 м2. На 1-м этаже жилого дома. Отдельный вход. Большая парковка. Рядом магазин "Пятерочка", ЖД станция Балабаново, Киевское шоссе. Помещение с ремонтом. Несколько мокрых точек. Подойдет под любой вид деятельности (торговля, сфера услуг, офис) Стоимость аренды – 40000 руб./мес. Просмотр по предварительной договоренности. Без комиссии !!!	14.01.2025 - актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_zhk_balabanovo_siti_50_m_904477922?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
МИНИМУМ					500			30 000
МАКСИМУМ					900			150 000
СРЕДНЕЕ					700			

Анализ таблицы позволяет сделать следующие выводы:
 - средняя арендная ставка 1 кв.м. нежилого помещения торгового и свободного назначения, Калужской области, составляет – 700 руб./кв.м. в месяц (до внесения корректировок)

- интервал значений арендной ставки 1 кв.м. нежилого помещения торгового и свободного назначения, Калужской области, составляет от 500 руб./кв.м. в месяц до 900 руб./кв.м. в месяц

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям помещений офисного и свободного назначения, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, прочие физические характеристики и т.п.). Конечная арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами

В соответствии с разделом II, п. 7.3 ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывал цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Анализ цен предложения выполнен без учета скидки на торг (уторгование)

Исходя из анализа предложений помещений свободного и офисного назначения, указанных в таблице 7 настоящего отчета, для расчета арендной ставки объекта оценки Оценщик использовал лишь часть доступных рыночных данных по объектам-аналогам.

Отбор аналогов для расчета арендной ставки нежилого помещения по следующим критериям (правилам):

- условия аренды и время аренды – соответствие срока экспозиции аналога дате оценки (дата размещения объявления об аренде на открытом рынке до 15 месяцев);
- местоположение относительно населенного пункта - соответствие данного фактора объекту оценки (расположение в Калужской области (максимально приближенные к объекту оценки));
- статус населенного пункта – соответствие данного фактора объекту оценки (Калужская область, Балабаново (райцентр с развитой промышленностью));
- диапазон площади, в который входит размер объекта оценки - соответствие данного фактора объекту оценки (до 300 кв.м.);

В соответствии с принципом замещения, в качестве аналогов для расчета стоимости оцениваемого объекта не использовались предложения с существенно завышенными ценами, при наличии аналогичных объектов, предлагаемых к продаже за меньшую цену.

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, который полностью бы соответствовал характеристикам объекта оценки, поэтому для расчета арендной ставки объекта оценки Оценщиком подобрано 3 аналога с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки и требуют минимального количества корректировок:

Таблица 8. Характеристика выбранных объектов

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./месяц	Цена предложения за объект, руб./кв.м./месяц	Дата публикации	Источник информации
1	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16	свободное	35,0	31 500	900	-актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3865255395?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, Южная ул., 2В	свободное	39,0	30 000	769	-актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_3731474865?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Южная ул., 2А	свободное	50,0	40 000	800	-актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_zhk_balabanovo_siti_50_m_904477922?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Остальные аналоги считаются выбросами и не принимаются к расчету рыночной стоимости объекта оценки по причине не соответствия цен предложения удельных показателей принципу замещения¹⁰.

¹⁰ **Принцип замещения** означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Рациональный покупатель не заплатит за собственность

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристик данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости

7.4.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- макроэкономические параметры;
- политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- ситуация на финансовом рынке;
- микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- платежеспособность населения;
- динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость;

- уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр.

Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.

- доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Фактору предложения свойственна неэластичность.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов. Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Для коммерческой недвижимости такой процент выше. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения, представленные в таблице ниже.

больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью
источник: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003, стр. 704

Таблица 9. Значения диапазонов ценообразующих факторов для офисной недвижимости

Основные ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта																																															
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Ключевым фактором, влияющим на стоимость офисные помещения, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость офисные помещения, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Преимущественно, в целях реализации сравнительного и доходного подхода к оценке рыночной стоимости, к сравнению принимаются объекты с одинаковым набором прав.																																															
Условия финансирования	Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.																																															
Условия аренды	Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится исследуемый объект недвижимости, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность аренды, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы аренды являются рыночными. Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий аренды																																															
Дата предложения (дата проведения оценки)	<p>Под корректировкой цены предложения/арендной ставки на дату предложения понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.</p> <p>Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на аренду, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.</p> <p>Преимущественно, в целях реализации сравнительного подхода и доходного подхода к оценке рыночной стоимости, к сравнению принимаются объекты актуальные на дату проведения оценки на основании данных НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.01.2025 г.</p> <table border="1" data-bbox="440 1084 1513 1144"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ²</th> <th colspan="3">По регионам³</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16</td> <td>Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)</td> <td>4</td> <td>15</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2025-goda</p>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³			А группа	Б группа	В группа	16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8																												
№	Объекты недвижимости						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³																																						
		А группа	Б группа	В группа																																												
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8																																									
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<p>Необходимо учитывать разницу между ценой / арендной ставкой заключаемой сделки и ценой / арендной ставкой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения / арендной ставке определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных.</p> <p>Учет данного фактора производится на основании следующих данных:</p> <p>Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <table border="1" data-bbox="483 1458 1473 1957"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>8,3%</td> <td>7,1%</td> <td>9,4%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>9,5%</td> <td>8,5%</td> <td>10,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>9,4%</td> <td>8,5%</td> <td>10,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>11,3%</td> <td>10,1%</td> <td>12,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>7,4%</td> <td>6,6%</td> <td>8,1%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>8,5%</td> <td>7,7%</td> <td>9,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>8,7%</td> <td>7,8%</td> <td>9,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>10,2%</td> <td>9,3%</td> <td>11,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 267, стр. 342)</p> <ul style="list-style-type: none"> • при продаже: 9,4% 	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%	2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%	3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%	Арендные ставки объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%	2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%	3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%
Класс объектов	Активный рынок																																															
	Среднее	Доверительный интервал																																														
Цены предложений объектов																																																
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%																																													
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%																																													
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%																																													
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%																																													
Арендные ставки объектов																																																
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%																																													
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%																																													
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%																																													
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%																																													

Основные ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта									
	<ul style="list-style-type: none"> • при аренде: 8,7% 									
Тип объекта	<p>В рамках настоящего Отчета под типом объекта подразумевается тип имущества, права на которые подлежат оценке. Так, в случае проведения расчетов стоимости офисного помещения наиболее оптимальными аналогами будут офисные помещения, при условии их наличия на рынке недвижимости. В некоторых случаях, при значительной ограниченности рынка в качестве объектов аналогов могут быть приняты помещения свободного назначения, Преимущественно, в целях реализации сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости, к сравнению принимаются объекты одного типа.</p>									
Вид использования (класс объекта)	<p>Класс объекта существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного класса объекта.</p> <p>Корректировка определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 7, стр. 50)</p> <p>Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.</p> <table border="1" data-bbox="448 577 1497 1462"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 577 512 633">№ п.п.</th> <th data-bbox="512 577 743 633">Класс (группа) объектов</th> <th data-bbox="743 577 1497 633">Описание состава группы объектов недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="448 633 1497 667" style="text-align: center;">Торговая недвижимость</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 667 512 1462" style="text-align: center;">1</td> <td data-bbox="512 667 743 1462">Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td data-bbox="743 667 1497 1462"> <p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молды, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости	Торговая недвижимость			1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молды, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>
№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости								
Торговая недвижимость										
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молды, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>								
Местоположение объекта	<p>Месторасположение – интегральная характеристика, включающая в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Статус населенного пункта; ✚ Зона расположения; ✚ Численность населения. ✚ Расположение относительно красной линии <p>Статус населенного пункта</p> <p>Большое влияние на стоимость оказывает статус населенного пункта. Так, объекты в развитых городах ценятся значительно дороже, нежели в мелких населенных пунктах. Влияние статуса населенного пункта определялось по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 12, стр. 79)</p>									

Основные ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта																																																																								
	<p>Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <table border="1" data-bbox="464 241 1506 763"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,83</td> <td>0,81</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,72</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,61</td> <td>0,59</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,48</td> <td>0,45</td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Удельная арендная ставка</td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,82</td> <td>0,80</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,61</td> <td>0,58</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,48</td> <td>0,45</td> <td>0,51</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расположение относительно красной линии. Влияние данного фактора определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 66, стр. 138) , цены и ставки аренды объектов торговой недвижимости в разрезе расположения объекта относительно красной линии выглядят следующим образом:</p> <p>Таблица 66. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <table border="1" data-bbox="464 994 1493 1391"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Удельная арендная ставка</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64	Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50	Удельная арендная ставка				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64	Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,91	0,95	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,93
Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																							
Удельная цена																																																																									
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																						
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85																																																																						
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76																																																																						
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64																																																																						
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50																																																																						
Удельная арендная ставка																																																																									
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																						
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84																																																																						
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76																																																																						
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64																																																																						
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51																																																																						
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																							
Удельная цена																																																																									
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,91	0,95																																																																						
Удельная арендная ставка																																																																									
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,93																																																																						
Физические характеристики объекта	<p>К физическим характеристикам торгово-офисной недвижимости относятся, в том числе, следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Общая площадь (фактор масштаба); ✚ Наличие отдельного входа; ✚ Этаж расположения; ✚ Расположение встроенного помещения в здании (этаж); ✚ Физическое состояние объекта; ✚ Состояние отделки. 																																																																								
Общая площадь (фактор масштаба)	<p>Исследования зависимости влияния площади помещений на цену предложения/арендную ставку по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 149, стр. 225), представлены ниже:</p>																																																																								

Основные ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта																																																							
	<p>Таблица 149. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1" data-bbox="443 280 1508 651"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 50</th> <th>от 50 до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,38</td> <td>1,59</td> <td>1,78</td> <td>1,91</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,47</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,72</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> <td>1,29</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,63</td> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,56</td> <td>0,68</td> <td>0,78</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,52</td> <td>0,63</td> <td>0,73</td> <td>0,83</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог						до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 50	1,00	1,21	1,38	1,59	1,78	1,91	от 50 до 125	0,83	1,00	1,14	1,31	1,47	1,58	от 125 до 300	0,72	0,87	1,00	1,15	1,29	1,38	от 300 до 750	0,63	0,76	0,87	1,00	1,12	1,20	от 750 до 1500	0,56	0,68	0,78	0,89	1,00	1,07	от 1500	0,52	0,63	0,73	0,83	0,94	1,00
Объект оценки	Аналог																																																							
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																		
до 50	1,00	1,21	1,38	1,59	1,78	1,91																																																		
от 50 до 125	0,83	1,00	1,14	1,31	1,47	1,58																																																		
от 125 до 300	0,72	0,87	1,00	1,15	1,29	1,38																																																		
от 300 до 750	0,63	0,76	0,87	1,00	1,12	1,20																																																		
от 750 до 1500	0,56	0,68	0,78	0,89	1,00	1,07																																																		
от 1500	0,52	0,63	0,73	0,83	0,94	1,00																																																		
Наличие отдельного входа	<p>Влияние данного фактора определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 210, стр. 291), цены и ставки аренды объектов торговой недвижимости в разрезе наличия отдельного входа выглядят следующим образом:</p> <p>Таблица 211. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="443 929 1508 1099"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Объект оценки</td> <td>отдельный вход есть</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>отдельного входа нет</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Отдельный вход		Аналог		отдельный вход есть	Отдельного входа нет	Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,03	отдельного входа нет	0,97	1,00																																										
Отдельный вход				Аналог																																																				
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет																																																					
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,03																																																					
	отдельного входа нет	0,97	1,00																																																					
Расположение встроенного помещения в здании (этаж).	<p>Влияние данного фактора определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 195, стр. 284), цены и ставки аренды объектов торговой недвижимости в разрезе этажа расположения выглядят следующим образом:</p> <p>Таблица 195. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="603 1344 1353 1626"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>цоколь/подвал</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения		Аналог			1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,31	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,21	цоколь/подвал	0,76	0,83	1,00																																		
Этаж расположения				Аналог																																																				
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																																																				
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,31																																																				
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,21																																																				
	цоколь/подвал	0,76	0,83	1,00																																																				
Физическое состояние	<p>Влияние данного фактора на цены и арендные ставки офисно-торговой недвижимости обусловлено физическим устареванием. Учет данного ценообразующего фактора производится на основании данных НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», по состоянию на 01.01.2025 г. Данные представлены в таблицах ниже:</p> <table border="1" data-bbox="443 1765 1508 1935"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Общая оценка состояния</th> <th>Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Отличное современное востребованное рыноком</td> <td>Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Хорошее современное востребованное рыноком</td> <td>Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Удовлетворительное несоревнованное эксплуатируемое</td> <td>Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием</td> <td>0,73</td> <td>0,92</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Условно-удовлетворительное</td> <td>Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания</td> <td>0,44</td> <td>0,67</td> <td>0,50</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda</p>	№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Отличное современное востребованное рыноком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00	2	Хорошее современное востребованное рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	0,98	0,96	3	Удовлетворительное несоревнованное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,92	0,82	4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,67	0,50																									
№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																																			
1	Отличное современное востребованное рыноком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00																																																			
2	Хорошее современное востребованное рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	0,98	0,96																																																			
3	Удовлетворительное несоревнованное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,92	0,82																																																			
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,67	0,50																																																			
Состояние внутренней отделки	<p>Влияние данного фактора на цены и арендные ставки офисно-торговой недвижимости обусловлено физическим устареванием. Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи издания «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 248, стр. 323). Данные представлены в таблицах</p>																																																							

Основные ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта																																																				
	<p>ниже:</p> <p>Таблица 248. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="560 282 1385 828"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Объект оценки</td> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,29</td> <td>1,46</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,78</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td> <td>0,69</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td> <td>0,62</td> <td>0,80</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,29	1,46	1,60	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,78	1,00	1,18	1,24	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,69	0,88	1,00	1,10	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,62	0,80	0,91	1,00																					
Состояния отделки объектов недвижимости				Аналог																																																	
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																																																
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,29	1,46	1,60																																																
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,78	1,00	1,18	1,24																																																
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,69	0,88	1,00	1,10																																																
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,62	0,80	0,91	1,00																																																
Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий																																																				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения																																																				
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий																																																				
Операционные расходы	<p>Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи издания «Справочника оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022 г. (Таблица 15, стр. 64). Данные представлены в таблицах ниже:</p> <table border="1" data-bbox="576 1189 1374 1664"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Коммунальные платежи</td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>6,4%</td> <td>5,7%</td> <td>7,2%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>3,1%</td> <td>2,5%</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>6,1%</td> <td>5,1%</td> <td>7,0%</td> </tr> <tr> <td>Итого коммунальные платежи</td> <td>15,6%</td> <td>13,3%</td> <td>17,8%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Эксплуатационные платежи</td> </tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td> <td>3,7%</td> <td>3,2%</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td> <td>2,5%</td> <td>2,1%</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td> <td>3,8%</td> <td>3,2%</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td> <td>3,6%</td> <td>2,9%</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Итого эксплуатационные платежи</td> <td>13,6%</td> <td>11,4%</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Итого типовые расходы арендатора</td> <td>29,2%</td> <td>24,7%</td> <td>33,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Коммунальные платежи				Электричество	6,4%	5,7%	7,2%	Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%	Отопление	6,1%	5,1%	7,0%	Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%	Эксплуатационные платежи				Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%	Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%	Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%	Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%	Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%	Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																			
Коммунальные платежи																																																					
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%																																																		
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%																																																		
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%																																																		
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%																																																		
Эксплуатационные платежи																																																					
Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%																																																		
Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%																																																		
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%																																																		
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%																																																		
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%																																																		
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%																																																		

7.4.2. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

Доходность (ставка капитализации).

Ставка капитализации («норма доходности», «коэффициент капитализации», «норма капитализации» или «мультипликатор чистой ренты») отражает отношение чистого операционного дохода объекта недвижимости к его стоимости.

Важно помнить, что доходность прямо пропорциональна риску. То есть, если риски снижаются, то снижаются и ставки капитализации на рынке.

Снижение ставки капитализации означает рост стоимости объектов недвижимости.

Сравнение ставок капитализации для разных регионов показывает, как инвесторы оценивают региональные риски. Высокие ставки капитализации привлекают инвесторов, принимающих повышенные риски.

Для потенциального инвестора брокеры делят объекты коммерческой недвижимости по норме их доходности на четыре следующих вида:

1. **Низкая норма доходности** – объект неликвидный, пользуется минимальным спросом. Стоимость объекта завышена и не вызывает интереса у инвесторов. Объект по такой цене может интересен покупателям, только если он является дефицитным на рынке или имеет уникальные качества, которые позволят получить сверхприбыль при ведении своего бизнеса в этом помещении.

2. **Доходность средняя** – объект более или менее привлекателен для инвесторов. Купив такой объект, инвестор может повысить арендную стоимость, за счет улучшений помещения, тем самым, уменьшив срок окупаемости и повысив норму доходности. Объект по такой цене может быть продан, но срок реализации будет довольно большим. Такие помещения чаще всего покупают под собственный бизнес, так как это выгоднее, чем снимать в аренду.

3. **Высокая доходность** – быстрый срок окупаемости всегда пользуется большим спросом, как у инвесторов, так и арендаторов. При такой норме (ставки капитализации) наблюдается устойчивый рост прибыли собственника, сроки договоров аренды помещения увеличиваются. Помещение по такой цене будет востребованным, срок реализации такого объекта будет небольшим.

4. **Сверхприбыль** – это «Супер актив». Обладать такой собственностью стараются все профессиональные и успешные инвесторы. Такая недвижимость имеет короткий срок окупаемости капиталовложений. Объект по такой цене будет продан в кратчайшие сроки.

Большинство объектов недвижимости, представленных на рынке, относятся к первым двум видам по доходности. Как правило, объекты третьего и четвертого видов доходности имеют малое время экспозиции на рынке, либо приобретаются без публичных ofert.

Таким образом, ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади, и низкое качество здания, не престижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Для определения величины ставки капитализации оценщиком был проанализирован следующий источник:

В соответствии с данными Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2023 г, Значение ставок капитализации составляют:

Рисунок 6. Значение ставок капитализации по данным Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2023 г.

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,3%	7,5%	15,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	7,9%	16,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2023 г.

Операционные расходы

Операционные расходы или расходы на эксплуатацию – это условно постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящих доход объектов собственности, в состав которых не входят: амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог.

1. Условно постоянные расходы – это расходы, связанные с владением имуществом (налоги на имущество, земельные платежи, страховые платежи).

2. Условно переменные расходы (эксплуатационные) – это расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные платежи, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних поме-

щений общего пользования, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др. специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи).

Для определения величины операционных расходов оценщиком были проанализированы различные аналитические источники:

1. В соответствии с данными НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.01.2025 г., и составит, среднее значение показателей офисной и торговой недвижимости, операционные расходы составляют):

Рисунок 7. Значение операционных расходов по данным издания НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2025-goda>

2. В соответствии с данными Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы», Нижний Новгород 2022 г, операционные расходы составляют.

Рисунок 8. Значение операционных расходов в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости по данным Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы», Нижний Новгород 2022 г

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

Источник: Сборник Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы», Нижний Новгород 2022 г.

Обобщенные данные по операционным расходам для объектов торгового назначения представлены в таблице ниже:

Таблица 10. Операционные расходы для объектов офисного назначения (обобщенные данные)

Тип недвижимости	Границы интервала значений операционных расходов, %	Среднее значение, %	Источник информации (ссылка)
Торговые помещения и здания	14-28	20	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2024 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda)
Торговые объекты	22,2-29,7	25,9	Справочник оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г

Операционные расходы для помещений сопоставимых с объектом оценки назначением находятся в диапазоне от 14% до 29,7%.

Недозагрузка

Эффективность использования коммерческих площадей (заполняемость), предназначенных для сдачи аренду оцениваются исходя из доли арендопригодной площади объекта, заполненной арендаторами. Данный показатель также называют недозагрузкой.

Для определения величины недозагрузки оценщиком были проанализированы различные аналитические источники:

1. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г., недозагрузка, составляет (Таб.8, стр. 40):

Рисунок 9. Значение уровня недозагрузки Недозагрузка для Торговых объектов по данным Справочника оценщика недвижимости - 2023. «Торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2023 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	11,9%	16,3%
2. Стрит-ритейл	12,8%	10,3%	15,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2023 г.

Необходимо также учитывать, что стоимость конкретного объекта недвижимости может быть сформирована не только на основе рыночных, но и инвестиционных факторов. Данные факторы представляют собой, во-первых, оценку будущей степени доходности для конкретного покупателя объекта, во-вторых, индивидуальные представления покупателя о степени риска, в-третьих, возможность возникновения синергического эффекта.

Более подробно количественная оценка ценообразующих факторов рассматривается ниже при проведении оценки сравнительным подходом в рамках настоящего Отчета.

7.4.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Объект оценки расположен в чистом районе Калужской области, экологическая обстановка в месте расположения объекта оценки не оказывает негативного влияния на рынок объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

Риск ухудшения экологической ситуации в Калужской области минимален, экологическая обстановка не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

7.4.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение

Коммерческая недвижимость весьма разнообразна. Мы не будем говорить о каких-то конкретных ценах, ибо они постоянно меняются, а рассмотрим основные факторы, влияющие на ценообразование.

1. Расположение. Близость к центру, станциям метро и прочим транспортным узлам, расположение в первой линии домов на центральных улицах – всё это играет одну из главных ролей. Чем выгоднее местоположение коммерческого объекта, тем он будет дороже.

2. Вид недвижимости. Здесь имеется в виду, что стоимость квадратного метра в новострое будет гораздо большей, нежели аналогичный показатель в, так сказать, б/у здании.

3. Этажность объекта недвижимости. Данный момент важен, если вы собираетесь покупать не всё здание, а только помещение в нём. Самыми дорогими будут те помещения, которые расположены на первом этаже. Чем выше этаж, тем дешевле цены.

4. Наличие отдельного входа. Данный момент всегда более выгоден, но и стоит дороже.

Внутреннее состояние. Помещения без внутренней отделки или требующие ремонта будут стоить дешевле. Во многих случаях такой вариант является более выгодным, так как вы сможете обустроить внутреннее пространство под свои нужды. Приобретая же помещение с ремонтом, вам всё равно придётся что-то переделывать под свои потребности.

Изменение лишь одного из всех перечисленных факторов может существенно изменить стоимость объекта коммерческой недвижимости в ту или иную сторону.

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п. 12 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

Согласно п. 13 ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (основание: п.16. ФСО №7).

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;

проверка юридической допустимости отобранных вариантов; проверка физической возможности отобранных вариантов; оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;

выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Принято считать, что если максимальная продуктивность собственности, как улучшенной превышает максимальную продуктивность земельного участка, как незастроенного, то в этом случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

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

Юридическая правомочность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Объект недвижимости представляет собой помещение - торгового назначения, расположенное в Калужской области, Балабаново. Объекты торгового назначения – это помещения/здания с установленным специализированным оборудованием для выкладки товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов. Помещения, предназначенные для реализации оптовой или розничной торговли, считаются площадью торгового объекта. (Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость права владения и пользования объектом недвижимости является максимальной при использовании в качестве торгового объекта или объектов сферы услуг, не требующих нарушения охранного обязательства). Согласно п. 21 ФСО №7 (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержден приказом минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.) «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Ввиду специфики объекта оценки (условий Договора аренды, характеристик Объекта аренды) оценщик пришел к выводу, что **наиболее эффективным использованием объекта оценки будет заключение договора аренды Объекта аренды, как торговое помещение, то есть его текущее использование.** Так как данное использование:

1. Юридически – законно (имеются все необходимые разрешительные и правоподтверждающие документы);
2. Физически осуществимо (не требуется реконструкции или переоборудования несовместимых (неосуществимых технически) с Объектом аренды);

3. Финансово осуществимо (рыночный уровень арендных платежей превышает уровень операционных расходов);

Обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки (так как для использования нежилого помещения в качестве свободного не требуется дополнительных вложений на проведение реконструкции или перепланировки, рыночный уровень арендных платежей за пользование Объектом аренды в качестве торгового помещения – наибольший).

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта

Мониторинг ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (первые две строки, Таблица 11). Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Анализ сделок показывает, что основным фактором ликвидности является доступность финансовых инструментов. Большинство сделок на локальном рынке недвижимости происходит в режиме ипотеки. Ключевым игроком на рынке ипотечного кредитования является Сбергосударственный банк РФ.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. Объект аренды относится к офисным помещениям. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении офисных помещений на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести офисные помещения.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

Местоположение. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях офисные помещения, в зависимости от расположения, имеют разный спрос.

По срокам реализации¹¹ ликвидность имеет следующие градации¹²:

Таблица 11. *Градация ликвидности и мнение оценщика*

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дн.	Менее 61	61-270	271-545
Эластичность спроса			
Величина скидки от РС, %			
Масштабность			
Размер объекта – средний			
Количество			
Общее число объектов, предлагаемых на рынке за последние полгода			
Местоположение			

¹¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

¹² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1			
Итоговое значение			

Ликвидность объекта оценки принимается оценщиком на уровне СРЕДНЯЯ. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласно данным НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2024 г., средний срок экспозиции торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) (наиболее сопоставимых по функциональному назначению и архитектурно-планировочным решениям с Объектом оценки) в 2024 году на дату оценки составляет от 4 до 15 месяцев (см. ниже)

Рисунок 10. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3588-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов

Анализ спроса и предложения — это изучение изменения цен в зависимости от количества покупателей и продавцов конкретного товара.

Спрос на рынке коммерческой недвижимости также зависит от ряда факторов и в большей степени, чем спрос на рынке жилья испытывает на себе влияние рыночной конъюнктуры.

Анализ спроса на коммерческую недвижимость предполагает выделение разных групп потребителей на рынке, в частности, таких, как:

- учреждения, страховые, финансовые организации (во-первых, их деятельность непосредственно связана с потоками посетителей; во-вторых, для нормального функционирования им необходимы постоянные контакты как между собой, так и с органами власти. Поэтому сначала они готовы заплатить более высокую цену/арендную плату в непосредственном центре города, но интерес быстро пропадает - территории, достаточно близкие к центру, но не принадлежащие собственно ему, становятся мало интересными);

- производственные организации (для некоторых из них важно иметь представительные офисы в центре города, однако, рабочие офисы, где заняты только работники этих организаций и, тем более, собственно производственные помещения они предпочитают размещать на периферии с более низким уровнем цены/арендной платы);

- торговые организации (их ориентация зависит от характера товаров - продовольственные, промышленные, для рядового посетителя, для элитных клиентов. Соответственно, они ориентированы на пассажиропотоки разного качества и, исходя из них, строят свою политику по отношению к цене/арендной плате).

Вторая сторона процесса определения емкости рынка - характеристика величины предложения на рынке.

Цель анализа предложения - определение количества конкурирующих объектов недвижимости, которые могут быть выставлены на рынке.

Факторы, определяющие активность продавцов на этом рынке зависит от следующих факторов:

- доходы, занятость населения;
- уровень и изменения экологической ситуации, инфраструктуры;
- объем предложения на вторичном рынке;
- ожидания населения относительно уровня их доходов, занятости и др.

На основе выявления и анализа приведенных выше факторов может быть сделан прогноз предложения на рынке.

Потенциальными арендаторами объекта оценки: Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1, являются торговые организации.

Одним из основных показателей, который влияет на емкость рынка недвижимости, является платежеспособность населения, которая также зависит от множества параметров. Также существенное влияние на емкость рынка недвижимости оказывает ставки по ипотечным кредитам и наличие различных социальных программ, благодаря которым люди могут приобрести недвижимость.

Еще одним параметром, влияющим на спрос населения на недвижимость, является инвестиционный спрос на помещения, которые расположены в наиболее привлекательных районах городов, областей. Таким образом, емкость рынка объекта оценки характеризуется как – доступная емкость¹³.

Мотивация покупательского спроса в данном случае будет сводиться к аренде помещения за более низкую плату. Мотивация продавцов – это как можно более выгодно сдать в аренду объект.

¹³ <https://kontur.ru/articles/5931>

7.7. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее.
- Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре.
- На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.
 - По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.
 - Индекс промышленного производства в Калужской области за январь – ноябрь 2024 г. по сравнению с январем – ноябрем 2023 г. составил 110,1%.
 - Траектория развития в 2024–2026 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке.
 - Срок экспозиции подобных объектов составляет от 4 до 15 месяцев.
 - Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
 - В результате анализа рынка, проведенного оценщиком, не выявлены значительные отклонения ценообразующих факторов объекта оценки, от средних значений аналогичных объектов. Что говорит о целесообразности применения среднего значения величины, соответствующих интервалов, для получения более точного и объективного результата.
 - По данным анализа фактических данных можно сделать вывод, что арендные ставки объектов торгового и свободного назначения, сопоставимых по характеристикам с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 500 руб./кв.м. в месяц до 900 руб./кв.м. в месяц. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами, а также скидки на торг типичной для данного сегмента рынка. Необходимо отметить, что приведенные диапазон арендных ставок на данном этапе не учитываются параметрические различия между Объектом оценки и подобранными объектами-аналогами. Итоговая арендная ставка может не попасть в указанный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между Объектом оценки и подобранными объектами-аналогами
 - Объект аренды представляет собой нежилое помещение. Мониторинг рынка продажи и аренды в сегменте объекта оценки показал, что случаи продажи и сдачи в аренду аналогичных объектов в открытых источниках выявлены. Таким образом, проведенный анализ рынка показывает, что данных для использования сравнительного подхода, при оценке рыночной стоимости, достаточно.
 - На основании выше изложенного, при расчете объекта оценки сравнительным подходом принимается следующее допущение.

Допущение:

В течение срока экспозиции объекта оценки, число покупателей будет соответствовать количеству предложений, так как отсутствует информация о сделках по аналогичным объектам. Что говорит о целесообразности применения среднего значения величин, соответствующих интервалов, для получения более точного и объективного результата.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

8.1. Основные этапы процесса оценки

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

8.1.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки соблюдаются требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

8.2.1. Описание подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный,
- доходный
- затратный подходы

Согласно п. 1 ФСО№V при применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Согласно п. 2 ФСО№V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

Согласно п. 3 ФСО№V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО№V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

В основе затратного подхода данной оценки 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 земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Далее величина арендной ставки рассчитывается от рыночной стоимости оцениваемой недвижимости по формуле:

$$Ar\ g = C * Kk,$$

где . C – рыночная стоимость объекта оценки, руб;

Ar g – годовая рыночная стоимость аренды объекта оценки, руб;

Kk – коэффициент капитализации, в виде доли.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект аренды, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади здания приведет к большой погрешности при вычислениях. К тому же оцениваемые объекты являются встроенными помещениями. При расчете рыночной стоимости величина арендной платы возникает существенная погрешность.

Затратный подход оценки (метод рекапитализации), по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту оценки (земельный участок).

Доходный подход. Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объек-

том аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

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

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется *«методом добавочной продуктивности недвижимости»*.

Последовательность реализации метода добавочной продуктивности недвижимости оставляется на усмотрение оценщика.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода.

Сравнительный подход. Сравнительный подход для целей настоящей оценки, по мнению оценщика, применим, так как существует достаточное количество достоверной рыночной информации о предложениях в аренду объектов недвижимости, сходных Объекту аренды, на условиях сходных условиям Договора аренды по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках настоящего отчета величина рыночной стоимости объекта оценки определяется методом сравнения продаж, так как имеется достаточное количество необходимой для применения метода достоверной рыночной информации. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценами предложения аренды аналогичных объектов. Каждая сопоставимая аренда сравнивается с объектом оценки по всем факторам, оказывающим влияние на стоимость объекта оценки. В цену сопоставимой аренды вносятся поправки, отражающие существенные различия с объектом оценки.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.

2. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.

4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости оцениваемых объектов.

В рамках данного отчета, согласование результатов производится экспертным методом

Выводы:

В рамках данного отчета разумнее всего применить метод количественных корректировок (сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода, т.к. рынок аренды недвижимости свободного назначения в Калужской области, Балабаново является активным.

8.3. Задачи проведения оценки объекта оценки

Задачей проведения оценки является определение стоимости объекта оценки подходами, которые будут использованы оценщиком в данном отчете.

9. Оценка рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

9.1. Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие данные об арендных ставках объектов-аналогов позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

9.2. Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);

- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости Калужской области достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

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

9.3. Выбор и описание объектов-аналогов.

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

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Согласно п. 22 (в) ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Отбор аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения проведен в Разделе 7.3 Отчета (таблица 8).

9.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена аренды/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия финансирования,
- условия аренды
- дата предложения,
- передаваемые права,
- корректировка на торг,
- тип объекта,
- функциональное назначение,
- доступ к объекту,
- инфраструктура,

- местоположение,
- использование объекта,
- материал основных конструкций и конструктивные отличия,
- техническое состояние объекта,
- корректировка на площадь,
- транспортная доступность, наличие подъездных путей,
- корректировка на выход на "красную линию",
- этаж расположения,
- наличие отдельного входа,
- наличие парковки, охраны.

Допущение: в расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают одно-значного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В настоящем отчете экспертные поправки введены на основе Справочника оценщика недвижимости-2023.

Сборник Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Нижний Новгород, 2023 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023 г.

9.5. Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, который полностью бы соответствовал характеристикам объекта оценки, поэтому для расчета рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки Оценщиком подобрано 3 аналога с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки и требуют минимального количества корректировок и представлен в табл. 12.

Стоимость объектов – аналогов была определена исходя из базовой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. В качестве базовой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости принята стоимость 1 кв.м объекта недвижимости, по своему размеру и местоположению соответствующего оцениваемому. Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке рыночной стоимости объектов аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

В настоящем Отчете все перечисленные выше этапы выполнены с использованием статистического пакета MS Excel.

В соответствии со сложившейся конъюнктурой рынка, арендные ставки предложений объектов-аналогов включают все установленные налоги и сборы, в том числе НДС.

Копии интернет-страниц с объявлениями об аренде аналогов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из сети интернет.

Таблица 12. Характеристика объектов аналогов для расчета арендной платы объекта недвижимости

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3865255395?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_3731474865?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_zhk_balabanovo_siti_50_m_90447792?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	свободное	свободное	свободное
Местоположение объекта	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, Южная ул., 2В	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Южная ул., 2А
Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью
Ставка аренды, руб./кв. м/месяц с НДС	900,0	769,2	800,0
Площадь, кв. м	35,00	39,0	50,0
Условия договора аренды	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи включены	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены
Вид права	аренда	аренда	аренда
Этаж расположения	2 этаж	цокольный	1 этаж
Состояние отделки	стандарт	стандарт	стандарт
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются
Тип парковки	наземная	наземная	наземная

Объяснение вносимых корректировок:

Условия финансирования

Данная поправка конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. Данная поправка применяется в случае нетипичных условий финансирования сделки купли-продажи (например, в случае ее полного кредитования), аренды. Поскольку расчеты стоимости в рамках сравнительного подхода производятся с применением стандартных (типичных) условий аренды объектов-аналогов, следовательно, данная поправка не применяется.

Условия аренды

Объекты аналоги, предлагаются к аренде на рыночных условиях, по результатам публичной оферты, проходящей в период проведения оценки и соответственно не требуют внесения корректировок по данному фактору.

Дата предложения

В связи с тем, что все предложения об аренде сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки (на основании данных НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.01.2025 г. срок экспозиции от 4 до 15 мес.), корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени аренды / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Рисунок 11. Сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект аренды, внесение корректировки не требуется. Если объекты аналоги выставлены на аренду с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Объект аренды и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не применялась.

НДС и рыночная стоимость

Рыночная стоимость будет неизменна, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Например, при покупке какого-либо объекта собственник, если он рассчитывает все-таки получить доход, будет ориентироваться на рыночную стоимость, а не прибавлять к ней величину НДС в связи со своей системой налогообложения.

Кроме того, следует учитывать тот факт, что подавляющее большинство арендодателей, в особенности в малых и средних форматах находятся на УСН.

Операционные расходы

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022 г.

Рисунок 12. Корректировка на операционные расходы

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 13. Расчет корректировки на операционные расходы

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Операционные расходы	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи включены	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены
Корректировка	-	0,00%	-15,60%	0,00%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой аренды (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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на аренду.

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г., исходя из Допущения¹⁴

Рисунок 13. Корректировка на торг

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

¹⁴ **Допущение:** В течение срока экспозиции объекта оценки число покупателей будет соответствовать количеству предложений, так как отсутствует информация о сделках по аналогичным объектам. Что говорит о целесообразности применения среднего значения величины, соответствующего интервала, для получения более точного и объективного результата.

Таблица 14. Расчет корректировки на разницу между стоимостью предложения и ценой аренды (торг)

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скидка на торг	-	уторговование	уторговование	уторговование
Корректировка	-	-8,7%	-8,7%	-8,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Тип объекта

Значение корректировки рассчитано на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Рисунок 14. Корректировка тип объекта

Таблица 150. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94	0,99

Таблица 15. Расчет корректировки на тип объекта (встроенное/отдельно стоящее здание)

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее здание)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Функциональное назначение

Объект аренды, как и объекты-аналоги, является нежилого помещения торгового или свободного назначения (Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин)¹⁵. Поэтому корректировка не вводится.

Статус населенного пункта

Большое влияние на стоимость оказывает статус населенного пункта. Так, объекты в развитых городах ценятся значительно дороже, нежели в мелких населенных пунктах. Влияние статуса населенного пункта определялось по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 12, стр. 79)

Рисунок 15. Корректировка на статус населенного пункта

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

¹⁵ [https://imr.ru/wp-content/uploads/Концепция/Цены_и_ставки/4.pdf#:~:text=Объекты%20\(или%20помещения\)%20свободного%20назначения,склад%2C%20офис%2C%20кафе%20или%20магазин](https://imr.ru/wp-content/uploads/Концепция/Цены_и_ставки/4.pdf#:~:text=Объекты%20(или%20помещения)%20свободного%20назначения,склад%2C%20офис%2C%20кафе%20или%20магазин)

Таблица 16. Расчет корректировки на статус населенного пункта

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью			
Коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Корректировка на площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади.

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Рисунок 16. Корректировка на площадь

Таблица 149. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб. кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,21	1,38	1,59	1,78	1,91
от 50 до 125	0,83	1,00	1,14	1,31	1,47	1,58
от 125 до 300	0,72	0,87	1,00	1,15	1,29	1,38
от 300 до 750	0,63	0,76	0,87	1,00	1,12	1,20
от 750 до 1500	0,56	0,68	0,78	0,89	1,00	1,07
от 1500	0,52	0,63	0,73	0,83	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023г.

Расчет корректировок на площадь для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	69,30	35,00	39,00	50,00
Коэффициент	1,0	0,83	0,83	1,00
Корректировка	-	-17,0%	-17,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023.

Этаж расположения объекта

Этаж расположения в здании оказывает влияние на стоимость / ставку аренды торгового объекта только в случае его расположения в подвале, на цокольном этаже либо в мансарде.

Учет данного фактора осуществляется по данным издания: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023.

Рисунок 17. Корректировка на этаж

Таблица 195. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,31
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,76	0,83	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Расчет корректировок на этаж расположения для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 18. Расчет корректировки на этаж для помещений общей площадью 195,5 кв. м. и 279,4 кв. м.

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	цокольный	1 этаж
Коэффициент	1,00	1,08	1,31	1,00
Корректировка	-	8,0%	31,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Физическое состояние здания

Значение корректировки рассчитано на основании данных Статриелт на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>)

Рисунок 18. Корректировка на физическое состояние здания

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	0,98	0,96
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,92	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,67	0,50

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Состояние объекта оценки и объектов аналогов схожи между собой, корректировка не применялась.

Состояние отделки

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Рисунок 19. Корректировка на состояние отделки

Таблица 248. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,29	1,46	1,60
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,78	1,00	1,18	1,24
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,69	0,88	1,00	1,10
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,62	0,80	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Расчет корректировок на состояние отделки для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 19. Расчет корректировки на состояние отделки для помещения общей площадью 215,6 кв.м

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требует косметического ремонта	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент	1,0	0,88	0,88	0,88
Корректировка	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Наличие отдельного входа

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Рисунок 20. Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 211. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход	Аналог	
	отдельный вход есть	Отдельного входа нет
отдельный вход есть	1,00	1,03
отдельного входа нет	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Расчет корректировок на состояние отделки для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 20. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	отдельный	общий	общий	отдельный
Коэффициент	1,00	(1/0,97) 1,03	(1/0,97) 1,03	1,00
Корректировка	-	3,0%	3,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Линия расположения

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Рисунок 21. Корректировка на линию расположения

Таблица 66. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,91	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,93

Таблица 21. Расчет корректировки на линию расположения

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Наличие парковки

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Поэтому корректировка для них не вводится.

Таблица 22. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Объект аренды	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3865255395?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_3731474865?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/balabanovo/siti_50_m_904477922?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Ставка аренды, руб./кв. м/месяц с НДС	-	900	769	800
Условия договора аренды	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи включены	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены
Корректировка	-	0,00%	-15,60%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	-	900	649	800
Рыночные (базовые) корректировки				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	-	900	649	800
Условия аренды	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	-	900	649	800
Дата предложения (дата проведения оценки)	28 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	-	900	649	800
Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	-	900	649	800

арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС				
Разница между стоимостью предложения и ценой аренды	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
<i>Корректировка</i>	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	-	822	593	730
Корректировки на количественные и качественные характеристики				
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Тип объекта (встроенное/отдельностоящее здание)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	свободное	свободное	свободное	свободное
Доступ к объекту	-	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка</i>	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. Московская, д. 1	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, Южная ул., 2В	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Южная ул., 2А
Статус населенного пункта	райцентр с рахвитой промышленностью	райцентр с рахвитой промышленностью	райцентр с рахвитой промышленностью	райцентр с рахвитой промышленностью
<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	69,30	35,00	39,00	50,00
<i>Корректировка</i>	-	-17,0%	-17,0%	0,0%
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	цокольный	1 этаж
<i>Корректировка</i>	-	8,0%	31,0%	0,0%
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	стандарт	стандарт	стандарт
<i>Корректировка</i>	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Наличие отдельного входа	отдельный	общий	общий	отдельный
<i>Корректировка</i>		3,0%	3,0%	0,0%
Инженерное обеспечение	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
<i>Корректировка</i>	-	0,0%	8,0%	0,0%
Общая чистая коррекция, %		-18,00%	13,00%	-12,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	-	674,04	670,09	642,40
Общая валовая коррекция, %		37,00%	68,00%	12,00%
Весовой коэффициент		33,76%	27,14%	39,10%
<i>Коэффициент вариации</i>	2,60%			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/месяц с НДС	660,60			

Источник: расчет Оценщика

Расхождение результатов оценки¹⁶: Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

¹⁶ Источник: Елисева И. И., Юзбашев М. М. «Общая теория статистики»: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в настоящем отчете применен только один подход, в данной оценке не требуется применения процедуры согласования результатов.

10.1. Согласование результатов оценки

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в настоящем отчете применен только один подход, в данной оценке не требуется применения процедуры согласования результатов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 28.01.2025 г.

Наименование	Величина арендной платы 1 кв. м в месяц с учетом НДС, руб.	Величина арендной платы 1 кв. м в месяц без учета НДС, руб.	Величина арендной платы в месяц с учетом НДС, руб.	Величина арендной платы в месяц без учета НДС, руб.
Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1	660,60 (Шестьсот шестьдесят) рублей 60 копеек	550,50 (Пятьсот пятьдесят) рублей 50 копеек	45 779,58 (Сорок пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 58 копеек	38 149,65 (Тридцать восемь тысяч сто сорок девять) рублей 65 копеек

10.2. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости

Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1 по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Величина арендной платы 1 кв. м в месяц с учетом НДС, руб.	Величина арендной платы 1 кв. м в месяц без учета НДС, руб.	Величина арендной платы в месяц с учетом НДС, руб.	Величина арендной платы в месяц без учета НДС, руб.
Право пользования и владения недвижимым имуществом - нежилое помещение с кадастровым номером 40:03:110607:1260, площадью 69,3 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район г. Балабаново, ул. Московская, д. 1	660,60 (Шестьсот шестьдесят) рублей 60 копеек	550,50 (Пятьсот пятьдесят) рублей 50 копеек	45 779,58 (Сорок пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 58 копеек	38 149,65 (Тридцать восемь тысяч сто сорок девять) рублей 65 копеек

10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

• Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г

Оценщик



Степанова И. А.

Директор ООО «Стерх»



Кузнецов Р. А.

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

1. Выписка из ЕГРН от 14.07.2022 г.;
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение);
3. Технический паспорт инвентарный №446

ПРИЛОЖЕНИЕ

(Данные открытых источников информации, используемые оценщиком в расчетах, документы, регламентирующие деятельность Оценщика, а также документы, предоставленные Заказчиком)

Приложение 1. Данные открытых источников информации, используемые оценщиком в расчете цены Объект-аналог №1

Свободного назначения, 35 м²

900 Р в месяц за м²

История цены
900 Р в месяц за м², залог 31 500 Р, без комиссии

Показать телефон
9 000 000 000 00

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сайт? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вид: 6 улиц
Общая площадь: 35 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 2.4 м

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Аренда/на коммуналку: есть

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16

Скрыть карту

Описание

Сдам помещение на 2 этаже. Можно под салон, стрижки собак, Парикмахерская, торговая деятельность и так далее. Приглашаем к сотрудничеству арендаторов. Вашими соседями будут солидные компании, Вайлдберрис, Ермолино, Экзист, Рыбалов, Ремонт бытовой техники. Наш объект очень удачно расположен в спальной районе, вдоль трассы А 108, так же есть большой пешеходный трафик. Мы будем рады с вами сотрудничать. Условия оплаты с депозитом. Коммунальные платежи - электричество оплачивает арендатор, так же помещение убирается силами арендатора, остальное входит в аренду.

О здании

Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 30

№ 3865253395 - 20 января в 21:12 - 1518 просмотров (+3 сегодня)

Пожокие объявления

Дополнительно: в ходе бесед с продавцом аналога установлено, что предложение актуально на дату оценки, Торг возможен, помещение не требует ремонта.

Объект-аналог №2

Свободного назначения, 39 м²

30 000 Р в месяц

История цены
769 Р в месяц за м², залог 30 000 Р, без комиссии

Показать телефон
в 939 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её ещё нет?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Завершено 9 объявлений
Эквивалент: -64 кг CO₂

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 39 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.9 м
Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.
Платежи включены: коммунальные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи

Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата

Купить объект от 270 Р
Посмотреть пример отчёта

Расположение

Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение
Балабаново, Балабаново, Южная ул., 29

Скрыть карту

Описание

Сдам помещение свободного назначения в ЖК Балабаново Сити. Цокольный этаж, рядом с входом. Чистовая отделка. Помещение 39 кв.м. 30000 руб. коммунальные платежи включены.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная

№ 3731474865 - 20 января в 09:16 - 987 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Дополнительно: в ходе бесед с продавцом аналога установлено, что предложение актуально на дату оценки, Торг возможен, помещение не требует ремонта.

Объект-аналог №3

Помещение в ЖК Балабаново Сити 50 м²

40 000 Р в месяц

История цены
800 Р в месяц за м², залог 40 000 Р, без комиссии

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её ещё нет?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юго-западное территориальное АН
Компания
На Avito с октября 2012
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 50 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 12 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом

Расположение

Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Южная ул., 2А

Скрыть карту

Описание

Сдается помещение свободного назначения ЖК "Балабаново Сити".
Общ. площадь: 50 м². На 1-м этаже жилого дома. Отдельный вход.
Большая парковка. Рядом магазин "Пятерочка", ЖД станция Балабаново, Киевское шоссе.
Помещение с ремонтом. Несколько рабочих точек.
Подойдет под любой вид деятельности (торговля, сфера услуг, офис)

Стоимость аренды - 40000 руб./мес. Просмотр по предварительной договоренности.

Без комиссии !!!

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице
Удаленность от дороги: первая линия

№ 90447922 - 14 января в 15:06 - 3891 просмотр (11 сегодня) [Пожаловаться](#)

Дополнительно: в ходе бесед с продавцом аналога установлено, что предложение актуально на дату оценки, Торг возможен, помещение не требует ремонта.

Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта

Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, царапины и сколы, трещины в местах соприкосновения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта

Неудовлетворительное	<p>помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.</p>	-	-	требуется ремонт
Аварийное	<p>помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.</p>	-	-	требуется капитальный ремонт

Приложение 2. Копии документов Исполнителя и Оценщика



г. Волгоград, Россия

«31» января 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4191R/776/50002/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4191R/776/50002/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «СТЕРХ»
Россия, 400081, г. Волгоград, ул. Большая, влд.20
ИНН: 3442075720 КПП: 344401001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «15» февраля 2024 г. по 24:00 часов «14» февраля 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель директора – руководитель блока

Голищников Максим Петрович

Доверенность №0157/24N от 01.01.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Картушина Елена Валерьевна*
Тел. _____ электронная почта: KartushinaEV@alfastrah.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г.

№ 784

**Степанова
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 29.08.2012 г.
Реестровый номер 784

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.08.2012 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001395

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 57002
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

Степановой Ирины Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Степанова Ирина Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 29.08.2012 за регистрационным
номером № 784**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№025737-1 от 22.07.2021 по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.02.2024

Дата составления выписки 06.02.2024

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5136
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Степанова Ирина Александровна	
Дата рождения	21/08/1976	
Место рождения	г. Волжский Волгоградской области	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> <p>Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».</p>		

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ». СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
ИНН 7710026574
КПП 997950001
Р/сч. 40701810600020001241
Кор.сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:


М.П. А.Н. Мочалова

Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи заключения: 31.05.2023

Диплом является удостоверенным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на владение профессией

Регистрационный номер 0402



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ПП-1 № 865433

Настоящий диплом выдан

Ирине Степановой
Александровне

в том, что она с 15 ноября 2011 г. по 16 июня 2012 г.

прошла(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО

"Московский финансово-промышленный

университет "Синергия"

по программе

"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственным агентством комплексных решений от 16 июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Степановой

Ирины Александровны

на владение профессиональной деятельностью в сфере

Статистика предприятия (бизнеса)



Город Москва

MIR-OSENKI.RU

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040123-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Степановой Ирине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор  А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

МФ-07/04/2019. Москва 2019 г. стр. 1/144 970



Приложение 3. Копии материалов, предоставленных Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
14.07.2022г.	
Кадастровый номер:	40:03:110607:1260
Номер кадастрового квартала:	40:03:110607
Дата присвоения кадастрового номера:	16.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
Площадь, м ² :	69.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3121393.97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:03:110607:93
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация муниципального образования "Город Балабаново" (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование «Город Балабаново»
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
14.07.2022г.	
Кадастровый номер:	40:03:110607:1260
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 40-40/003-40/003/002/2016-981/1 30.03.2016 15:15:12
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	14.07.2022 16:27:51
	номер государственной регистрации:
	40:03:110607:1260-40/061/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 21.06.2022 по 09.01.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Акционерное общество "Почта России", ИНН: 7724490000
	основание государственной регистрации:
	Договор аренды нежилого помещения, № 110/22-рдгг-Ф40, выдан 21.06.2022. Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения "Город Балабаново"
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
14.07.2022г.		
Кадастровый номер:		40:03:110607:1260
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

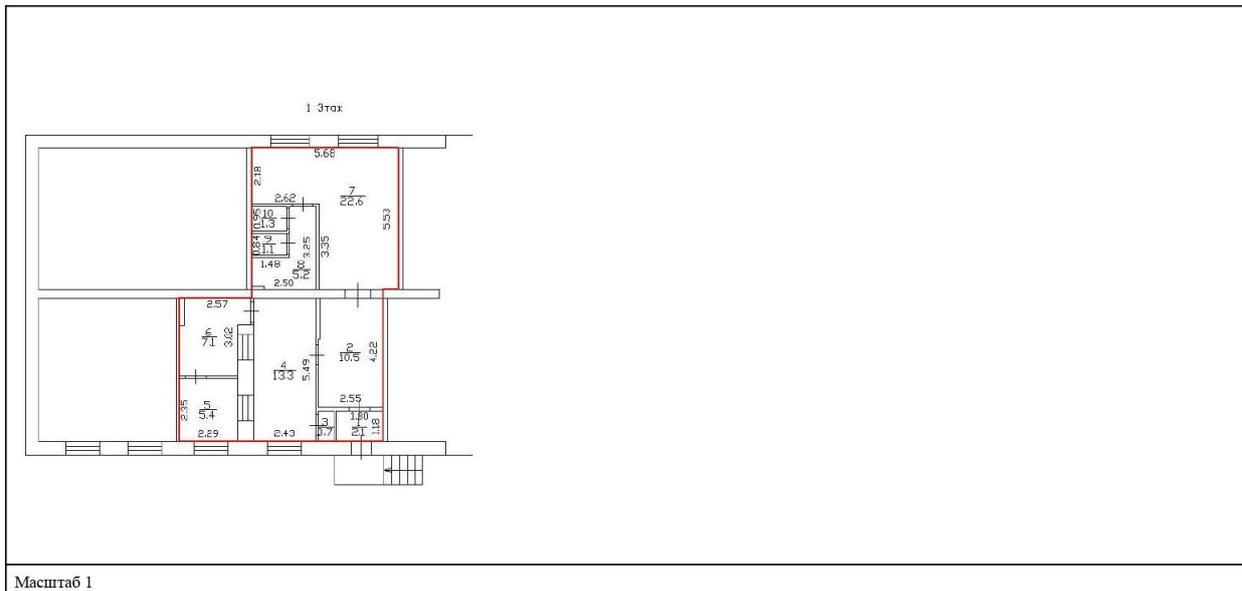
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.07.2022г.			
Кадастровый номер: 40:03:110607:1260		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.07.2022г.			
Кадастровый номер: 40:03:110607:1260		Номер этажа (этажей): 1	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

№ Сертификата 3094B7974B9CABE1F07A347CFAD6FA78
ЭП: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
Выдан: РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: 10.08.2023 16:02:00
Название
организации
владельца ЭП: Казначейство России
ИНН:
ОГРН:

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	28.01.2025
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	28.01.2025
Дата получения запроса органом регистрации прав	28.01.2025

Сведения об объекте недвижимости - помещении

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	16.03.2016 15:41:14
Кадастровый номер	40:03:110607:1260
Номер кадастрового квартала	40:03:110607
Вид объекта недвижимости	002001003000, Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение	40:03:110607:93
Площадь, в кв. метрах	69.3
Наименование помещения	помещение
Назначение помещения	206001000000, Нежилое
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	нет
Имущество общего пользования	нет
Тип адреса	01, Установленный
ОКАТО	29206505000
Код КЛАДР	40004002000001600
Почтовый индекс	249000
Код региона	40, Калужская область
Район	р-н, Боровский
Муниципальное образование	г, Балабаново
Улица	ул, Московская
Дом	д, 1
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
ОКАТО	29206505000
Код региона	40, Калужская область
Описание местоположения	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. Московская, д. 1
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	1
Ссылка на файл	/10.40.141.10/GKND0C/Newoks/40_03/Морозова Ольга Альгисовна/5171/5171565_E/2257315_1_20160316033128.jpg
path	008c9fb8-9397-44e8-a11f-68c6e1a8db06/ab940a26-78cb-4183-a342-e91d980ffc5c/EXT_FILE
Ссылка на файл	/10.40.141.10/GKND0C/Newoks/40_03/Морозова Ольга Альгисовна/5171/5171565_E/2257316_2_20160316033148.jpg
path	3d523280-793c-40d9-ab87-f0c6dcba7bb1/6878ce26-d4ee-42b2-979c-b69355e02c98/EXT_FILE
Кадастровая стоимость	2207792.11

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
--------------	----------

Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	30.03.2016 15:15:12
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-40/003-40/003/002/2016-981/1
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Ограничения прав и обременения объекта недвижимости

Наименование	Значение
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	
Дата постановки на учет/ регистрации	14.07.2022 16:27:51
Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости	40:03:110607:1260-40/061/2022-5
Вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости	022006000000, Аренда
Дата начала действия	21.06.2022
Дата прекращения действия	09.01.2025
Сведения о правообладателе	Акционерное общество "Почта России" 7724490000, 119774600000 Andrey.Kudrin@russianpost.ru
Документ-основание	558401010209, Договор аренды (субаренды) Договор аренды нежилого помещения, 110/22-рдог-Ф40, 2022-06-21, Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения "Город Балабаново"

Сведения о сделках, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа

Наименование	Значение
Сведения о сделке	
deal_number	40:03:110607:1260-40/061/2022-6
Вид сделки	454002001000, Договор аренды (субаренды)
registration_date	2022-07-14T16:27:51+03:00

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

ГУИ "Бюро оценки и
технической
инвентаризации"

"КОПИЯ ВЕРНА"

РФ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Приложение № 4

Тимошев Подпись



Боровское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *выпроектное помещение: Логна*
(назначение нежилого строения)

район *Боровский*

город (пос.) *Вашабаново*

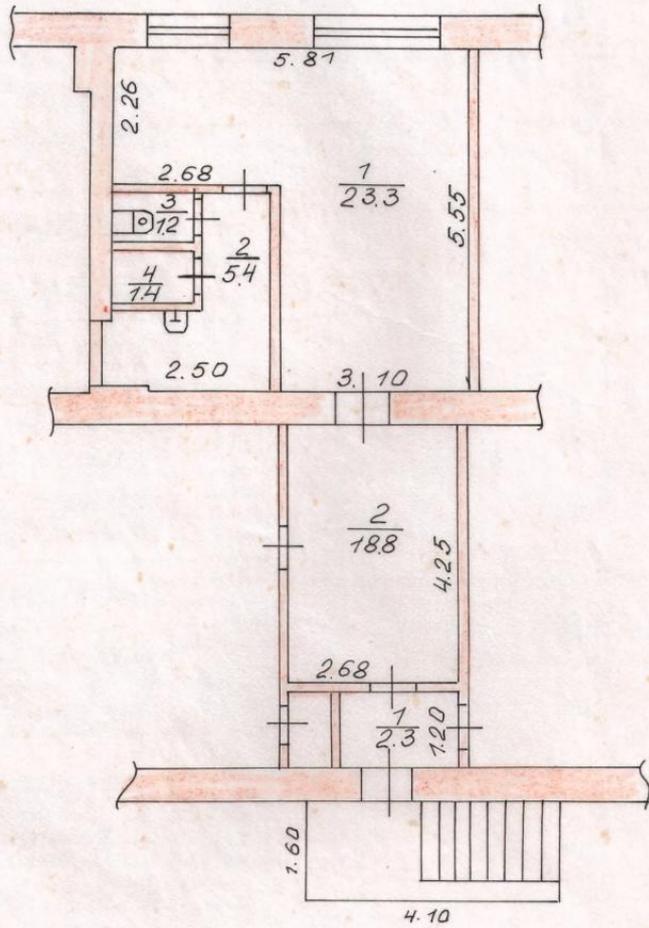
улица (пер.) *Московская д № 1*

Квартал № _____

Инвентарный № *446*

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РФ от _____
№ _____

решению омеру в метр.
(от пола до отд.)



	МНХ РСФСР	Боровское бюро технической инв.	ИНВ. №
	г. Боровское	п. Балабаново, ул. Московская №1	М 1:100
23.11.2000г.	Исполн.	Тихонова Н.И.	Подпись
	Проверил бриг.	Ермакин А.А.	
	Нач-к бюро		

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1962 Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Износ определяется по внутреннему обмеру в метр. (от пола до отг.)

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к строению гр. 7 х гр. 8:100	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>мелкобетон</i>					25			
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>					30			
	б) Перегородки	<i>мелкобетон</i>								
3	Перекрытия	чердачные	<i>мелкобетон</i>				25			
		междуэтажные	<i>мелкобетон</i>							
		надподвальные								
4	Крыша	<i>рулон. обшивочн.</i>					30			
5	Полы	<i>дощатые бетонная</i>					30			
6	Проемы	дверные	<i>древесные</i>							
		оконные	<i>2^е стекло</i>				40			
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка, обои, панели, паркет</i>					30			
8	Санитарно и электротехнические устройства	отопление	<i>желез.</i>							
		водопровод	<i>желез.</i>							
		канализация	<i>желез.</i>							
		горячее водосн.	<i>желез.</i>					40		
		ванны								
		электроосвещ.	<i>скр. гр-ка</i>							
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<i>краска</i>					30			

Итого 100 X X X

процент износа гр. 9) X 100

% износа, приведенный к 100 по формуле

удельный вес (гр. 7)

по-

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к строению гр. 7 стр. 8 100	Процент износа в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		надподвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	дверные								
		оконные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
3	Прочие работы									

Итого

100 X X X

% износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа гр. 9) X 100

удельный вес (гр. 7)

носа

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Текущие изменения
износ в %
к строению

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к строению гр. 7 х гр. 8:100	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		надподвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	дверные								
		оконные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
3	Прочие работы									
Итого				100	X	X	X			

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа гр. 9) X 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями		Уд. веса по табл.	Поправки
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X
Формулы для подсчета площади, объема											
Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями		Уд. веса по табл.	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X
Формулы для подсчета площади, объема											

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на			Стоимость измерителя с поправк	Количество (объем - м³) (площадь - м²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатический p-n						

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями		Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями	Литера Н=	Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями		Уд. веса по табл.	Поправки	Удельный вес с пропорциями
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Стоимость измерителя с поправк.	Количество (объем - м³) (площадь - м²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатический Р-н							

