Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-113

от 16 октября 2020 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель отчета

Булавка В.М.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Задание на оценку 6
1.2. Применяемые стандарты оценки 8
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения 9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке 10
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 11
1.7. Основные факты и выводы 11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки 12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки 13
1.10. Методология определения справедливой стоимости 13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 16
2.1. Общие положения 16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки 16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки 18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки 28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки 28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 29
3.1. Общие положения 29
3.2. Анализ рынка недвижимости 29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок 29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 55
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений 59
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 62
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 74
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных 74
4.2. Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка 75
4.3. Анализ наиболее эффективного использования здания 75
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 77
5.1. Общие положения 77
5.2. Общие понятия оценки 77
5.3. Общее описание методов оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений) 77
5.4. Общее описание методов оценки земельных участков 82
5.4. Выбор подходов и методов оценки 90
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 92
6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом 92
6.1.1 Общие положения 92
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок 92
6.1.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом 99
6.1.4. Согласование результатов оценки 99
6.2. Расчет стоимости здания 99
6.2.1. Расчет стоимости здания затратным подходом 99
6.2.2. Расчет стоимости здания сравнительным (рыночным) подходом 110
6.2.3. Расчет стоимости здания доходным подходом 110
6.2.4. Согласование результатов оценки 110
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 111
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 112
ПРИЛОЖЕНИЯ

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.

«16» октября 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 113 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1491 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, уч. 26, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1239 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1624 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1648 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 602 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:3729;
- хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Оценка проведена по состоянию на 16 октября 2020 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает

требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу (местонахождение объектов): Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

23 991 000

(Двадцать три миллиона девятьсот девяносто одна тысяча)

рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	3 994 000
2	50:21:0060403:510	989,0	2 650 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0	3 319 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0	4 133 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0	4 194 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0	4 088 000
7	50:21:0060403:3729	602,0	1 613 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

2. Итоговая величина справедливой стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составляет:

21 368 000

(Двадцать один миллион триста шестьдесят восемь тысяч)

рублей

3. Итоговая величина справедливой стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

17 806 667

(Семнадцать миллионов восемьсот шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь)

рублей

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 113 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1491 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, уч. 26, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1239 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1624 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1648 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 602 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:3729;
- хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки;
- копии Кадастровых паспортов земельных участков;
- копии Выписок о государственной регистрации права на земельный участок;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***16 октября 2020 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***16 октября 2020 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;

- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

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

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Булавка Валерий Михайлович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Булавка Валерий Михайлович** Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	**Булавка Валерий Михайлович** Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 113 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	16 октября 2020 г.
Номер отчета	РЭМ/20-113

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1491 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, уч. 26, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1239 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1624 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1648 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово,

кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 602 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:3729;
- хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:391	1 491,0	не применяется	не использовался	3 994 000	3 994 000
50:21:0060403:510	989,0	не применяется	не использовался	2 650 000	2 650 000
50:21:0060403:511	1 239,0	не применяется	не использовался	3 319 000	3 319 000
50:21:0060403:512	1 624,0	не применяется	не использовался	4 133 000	4 133 000
50:21:0060403:513	1 648,0	не применяется	не использовался	4 194 000	4 194 000
50:21:0060403:514	1 526,0	не применяется	не использовался	4 088 000	4 088 000
50:21:0060403:3729	602,0	не применяется	не использовался	1 613 000	1 613 000
50:21:0060403:6378	352,2	17 806 667	не использовался	не использовался	17 806 667
Итого					**41 797 667**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

Примечание 1: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Примечание 2: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копии
3	Выписки из единого государственного реестра недвижимости	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копия
4	Письмо	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива,

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);

- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1491 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, уч. 26, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1239 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1624 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1648 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район сельское

поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 602 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:3729;
- хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
Все объекты оценки	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект

считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;

- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:21:0060403:391	земли населенных пунктов	для дачного строительства
50:21:0060403:510	земли населенных пунктов	для дачного строительства
50:21:0060403:511	земли населенных пунктов	для дачного строительства
50:21:0060403:512	земли населенных пунктов	для дачного строительства
50:21:0060403:513	земли населенных пунктов	для дачного строительства
50:21:0060403:514	земли населенных пунктов	для дачного строительства
50:21:0060403:3729	земли населенных пунктов	для дачного строительства. Фактически по состоянию на дату оценки земельный участок используется для эксплуатации административного здания, назначение: нежилое, общей площадью 352,2 кв. м

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки – объекта недвижимости, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объекта недвижимости (здания)

Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
50:21:0060403:6378	Хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое. Фактически после выполнения внутренней отделки строение будет использоваться как административное здание для размещения администрации коттеджного поселка «Орловъ».

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в следующих источниках:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города – ТЗ № 2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:21:0060403:391	Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово, уч. 26
50:21:0060403:510	Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово
50:21:0060403:511	Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово
50:21:0060403:512	Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово
50:21:0060403:513	Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
	племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово
50:21:0060403:514	Московская область, Ленинский муниципальный район сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово
50:21:0060403:3729	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
50:21:0060403:6378	Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 - 4).

Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

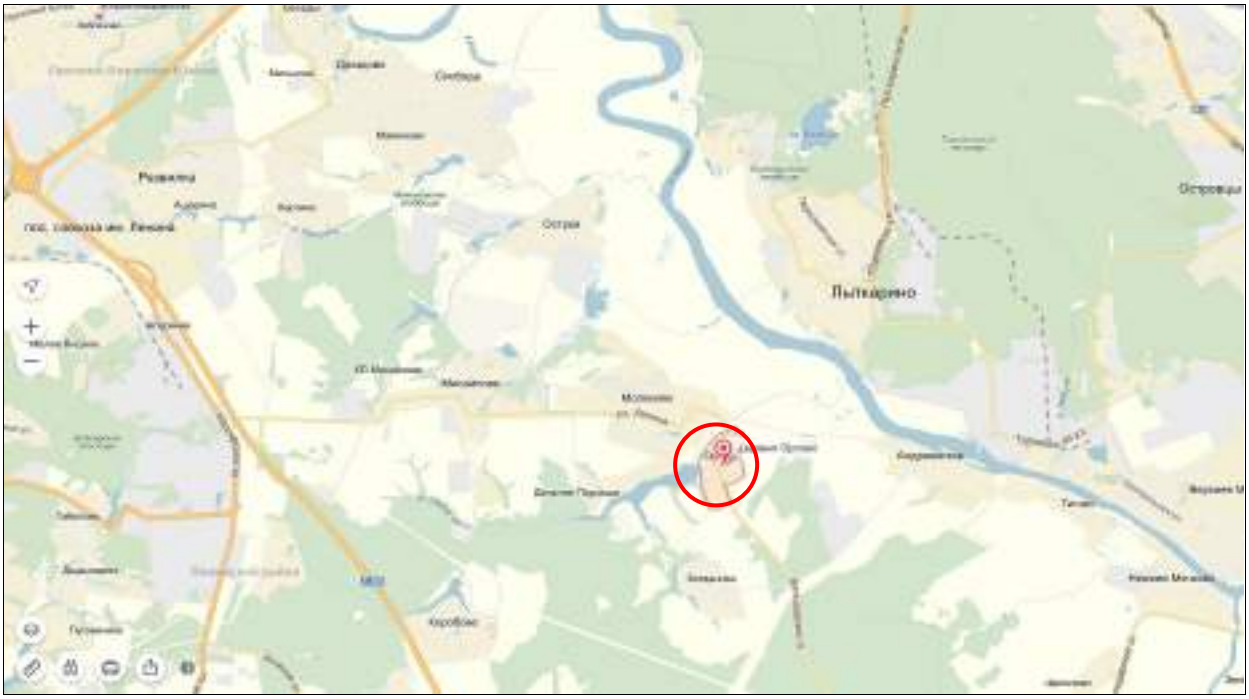


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Рис. 3. Местоположение объекта оценки.

Рис. 4. Местоположение объектов оценки

Территориальное расположение земельного участка представлено на фрагменте кадастровой карты (рис. 5).

Рис. 5. Территориальное расположение земельного участка кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:3729

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:21:0060403:391	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:510	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:511	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:512	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:513	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:514	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:3729	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе
50:21:0060403:6378	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Каширскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

4. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков, улучшений и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики оцениваемых земельных участков:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:391	1 491,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:510	989,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:511	1 239,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:512	1 624,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:513	1 648,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:514	1 526,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:3729	602,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

При проведении настоящей оценки для описания хозяйственного строения вспомогательного назначения использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 8);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этажность отдельно стоящего здания);
- характеристики технического состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объекта недвижимости (состояние отделки).

Таблица 8.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий C и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококлассные офисы (офисы классов A, B)	Высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококлассная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

Наименование класса	Состав объектов
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Физические характеристики оцениваемого хозяйственного строения вспомогательного назначения представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики хозяйственного строения вспомогательного назначения

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь объекта, кв. м	352,2
Наличие коммуникаций	автономное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроснабжение
Этажность объекта	2 + 1 (подземный)
Техническое состояние здания	хорошее состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Прочие характеристики оцениваемого хозяйственного строения вспомогательного назначения представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Описание характеристик оцениваемого хозяйственного строения вспомогательного назначения

Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Площадь застройки	нет данных
Строительный объем	1 587 куб. м
Группа капитальности	I
Год постройки	2011
Качественные характеристики	
Конструктивные элементы, в том числе:	
Фундаменты	железобетонный, бетонный
Стены и перегородки	стены – из ячеистых блоков с оштукатуриванием и окраской фасадной части, перегородки - кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Кровля	металлочерепица
Полы	цементные
Проемы	пластиковые стеклопакеты
Отделочные работы	штукатурка, побелка, окраска
Внутреннее санитарно – техническое и электрическое устройство	автономное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение
Прочие работы	крыльца

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:3729 и хозяйственного строения вспомогательного назначения, представлены на

фото 1 – 10.

Фото 1. Внешний вид здания и прилегающей территории (земельного участка)

Фото 2. Внешний вид здания и прилегающей территории (земельного участка)

Фото 3. Внешний вид здания и прилегающей территории (земельного участка)

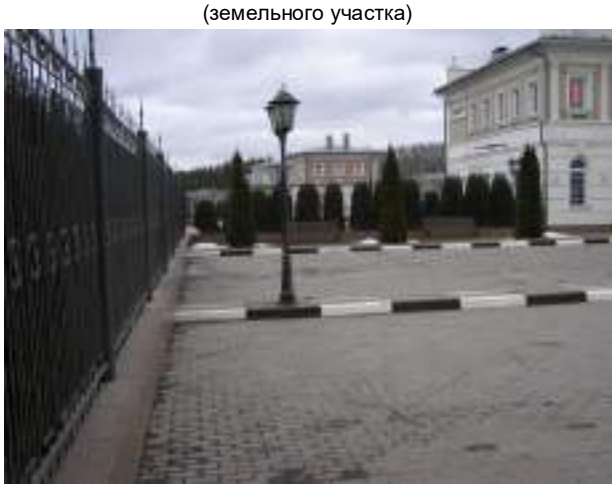


Фото 4. Внешний вид здания и прилегающей территории (земельного участка)

Фото 5. Внутренний вид здания (помещения 1 этажа)

Фото 6. Внутренний вид здания (помещения 1 этажа)

Фото 7. Внутренний вид здания (помещения 2 этажа)

Фото 8. Внутренний вид здания (помещения 2 этажа)

Фото 9. Внутренний вид здания (лестница главная)

Фото 10. Внутренний вид здания (лестница главная)

С момента проведения осмотра до даты настоящей оценки, в соответствии с данными Заказчика, существенных изменений в техническом состоянии здания не произошло. Снос или разбор строения не проводился.

По мнению оценщика, информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость.

Земельный участок, представленный к оценке, со слов Заказчика не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости. А именно:

- подлежащий оценке земельный участок, по прежнему относятся к категории земель: земли населенных пунктов;

- вид разрешенного использования оцениваемых земельного участка – для дачного строительства (в соответствии с классификатором ВРИ – 13.3);

- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло (коммуникации в наличии);

- состояние подъездных дорог на оцениваемый земельный участок оценивается как хорошее – (дорога до самого участка). Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты оценки – земельные участки	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
Хозяйственное строение вспомогательного назначения	налог на имущество в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты оценки	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности, а так же сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости и ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 13 - 14).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки (наличие подъездных дорог, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности)

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты оценки	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки (сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов и ограниченности доступа к оцениваемым объектам)

Кадастровый (или условный) номер объекта	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
Все объекты оценки	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются следующим образом:

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:391, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514 – как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

Хозяйственное строение вспомогательного назначения с кадастровым номером 50:21:0060403:6378 – как административное здание (офис) персонала коттеджного поселка «Орловъ»;

Земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:3729 – как пятно застройки и прилегающая территория к зданию (подходы, подъезды к зданию).

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- 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;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные 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 и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г [2]

Таблица 15.

Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019 г

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6[1)]	101,1[2)]				102,1[2)]		
Индекс промышленного производства[3)]		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства[4)], млрд рублей	5461,3[5)]	104,1[6)]	488,8[5)]	105,8[7)]	58,2[8)]	99,8[6)]	94,5[7)]	57,9[8)]
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4[9)]	100,1[9)]	104,9[9)]
Внешнеторговый оборот[10)], млрд долларов США	609,1[5)]	96,9[6)]	58,6[5)]	95,3[7)]	96,7[8)]	118,6[6)]	110,9[7)]	98,0[8)]
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7[11)]	100,7[2)]				105,1[2)]		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[3)]		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы[12)]		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131[5)]	107,2[6)]	46285[5)]	106,3[7)]	99,4[8)]	110,3[6)]	108,2[7)]	100,5[8)]
реальная		102,5[6)]		102,7[7)]	99,1[8)]	107,4[6)]	104,2[7)]	100,0[8)]
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5[13),14)]	94,7	3,5[13)]	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7[14)]	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету

[2] Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.

Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-пра-вового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[3]

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели[4]

.	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодию 2020 г.	Справочно к I полугодию 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8[1)]	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3[2)]	99,7[2)]

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Август 2020 г.	В % к		Январь-август-2020 г. в % к январю-августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		К августу 2019 г. в % к		январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
					августу 2018 г.	июлю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		92,8	102,9	95,5	102,8	102,1	102,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	732,7	104,4	128,4	104,2	103,2	127,9	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,2	94,8	103,8	93,8	99,8	100,5	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	216,5	101,2	103,3	96,0	98,0	100,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2939,1	97,3	102,7	94,9	101,1	103,4	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	735,9	81,2	106,5	80,2	100,5[3)]	100,7[3)]	100,1[3)]
Индекс потребительских цен		103,6	100,0	103,0	104,3	99,8	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,2	101,0	94,8	100,3	99,4	106,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8[4)]	147,6	101,6	120,1	92,9	96,9	94,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,6[4)]	в 5,1р.	110,1	в 2,5р.	104,8	98,0	103,4

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

[3] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20март.docx
[4] Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Июль 2020 г.	В % к		Справочно	
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.	июль 2019 г. в % к	
				июлю 2018 г.	июню 2019 г.
Внешнеторговый оборот[5)] млрд долларов США	43,1	77,2	100,1	82,2	100,3
в том числе:					
экспорт товаров	23,7	70,8	97,9	76,2	97,3
импорт товаров	19,4	86,8	102,8	92,3	105,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49844	105,7	95,4	105,8	107,7
реальная		102,3	95,1	102,9	103,0

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2020 года.

Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%.

Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%).

В августе 2020 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2020 г. выросли на 0,4% (в августе 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2020 г. увеличились на 0,4% (в августе 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2020 г. составила 16795,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 3,5%).

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 101,7% и 102,9% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49844 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7% (в январе-июле 2020 г. - на 5,8%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 г. составила 1835 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2020 г. снизилась на 342 млн рублей (15,7%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 сентября 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 842 млн рублей (45,9%), в 2019 г. - 400 млн рублей (21,8%), в 2018 г. и ранее - 592 млн рублей (32,3%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 г. составила 5 млн рублей, или 0,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, задолженность из федерального бюджета и местных бюджетов отсутствовала. При определении задолженности из федерального бюджета

организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за август 2020 г. снизилась на 340 млн рублей (15,7%) и на 1 сентября 2020 г. составила 1830 млн рублей, или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В июле 2020 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 45,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-право-вого характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2020 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в июле 2019 г., на 59 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,6 млн человек, в том числе 3,4 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-августе 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

Социально-экономическое положение Московской области[5].

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь –август 2020 года в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	105,4
СТРОИТЕЛЬСТВО	115,6
ИНВЕСТИЦИИ	81,8 (январь-июнь)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	95,7
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	79,7
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	101,4 (январь-июнь)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 464
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (в среднем за июнь – август)	3,9

[5] Источник: https://mef.mosreg.ru/download/document/8568573

Выводы и перспективы российской экономики[6]

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При

[6] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20октябрь.docx

этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

3. Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2020 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»[7]).

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

1. Север.
2. Северо-восток.
3. Восток.
4. Юго-восток.
5. Юг.
6. Юго-запад.
7. Запад.
8. Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы,

[7] https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf

а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада.

Если посмотреть на карту Московской области, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г.Королев
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г.Москва, г.Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г.Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г.Красногорск
Ленинградское (М-10)	г.Химки

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД представлена в табл. 17.

Таблица 17.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Пятницкое
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязевское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электростель; г.Зеленоград	Горьковское (М-7); Носовихинское; Будаговское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Луховицы	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	г.Звенигород; г.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г.Алтрамед; г.Москва; г.Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	Север	от >26 до >55 км	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-запад	от >30 до >63 км	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от >58 до >68 км	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электростали; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Новорязанское
	Юго-восток	от >60 до >65 км	г.Воскресенск; от г.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от >26 до >62 км	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от >28 до >47 км	г.Наро-Фомянск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от >32 до >66 км	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от >28 до >68 км	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от >55 до >125 км	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от >68 до >140 км	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от >65 до >145 км	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от >62 до >155 км	г.Кашира; г.Ступино; г.Серпухов; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от >67 до >137 км	г.Можайск	Можайское (М-1)
	Запад	от >66 до >140 км	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

В рамках настоящего анализа также определяется *валовый рентный мультипликатор* для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Значения ВРМ на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	11 000	**7,67**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	**6,39**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 100	7 300	**5,49**
	за пределами МБК (А-108)	32 500	6 200	**5,24**
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	**6,23**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	**6,20**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 400	10 300	**5,77**
	за пределами МБК (А-108)	48 400	9 000	**5,38**
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	**7,80**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	**6,97**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	52 200	8 700	**6,00**
	за пределами МБК (А-108)	42 700	7 500	**5,69**
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	**8,76**
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	**8,23**
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	18 700	2 500	**7,48**
	за пределами МБК (А-108)	13 000	2 000	**6,50**

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	120 000	**75 200**	80 000	220 000	**110 900**	28 500	156 000	**93 700**	18 900	64 000	**32 000**
	Северо-восток	до ≈10 км	50 000	124 500	**83 800**	29 000	221 100	**101 000**	30 000	160 000	**86 500**	16 400	74 600	**41 500**
	Восток	до ≈12 км	51 300	125 000	**76 700**	44 500	255 000	**113 500**	30 000	191 500	**88 700**	12 500	90 000	**40 300**
	Юго-восток	до ≈10 км	27 000	125 000	**78 200**	31 100	255 000	**120 000**	28 100	197 000	**107 000**	28 600	88 500	**42 500**
	Юг	до ≈10 км	51 500	139 000	**91 700**	45 100	268 000	**129 900**	29 100	200 000	**110 000**	18 800	95 600	**47 000**
	Юго-запад	до ≈15 км	37 800	140 000	**99 800**	44 400	287 300	**140 700**	42 000	230 000	**117 000**	19 700	96 000	**49 100**
	Запад	до ≈10 км	48 000	120 000	**81 500**	43 500	273 000	**132 900**	36 600	222 100	**119 000**	27 400	84 000	**46 000**
	Северо-запад	до ≈15 км	37 000	140 500	**91 100**	38 600	280 600	**122 200**	29 000	160 000	**100 100**	28 400	84 000	**43 200**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	25 000	70 700	**42 400**	40 000	175 000	**87 000**	30 000	125 000	**73 800**	12 000	40 000	**20 400**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	18 200	75 000	**46 200**	25 300	186 000	**77 700**	24 900	117 900	**67 200**	10 000	60 000	**26 900**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	17 300	87 600	**42 500**	24 000	178 200	**73 900**	23 000	115 200	**60 200**	10 100	60 000	**24 900**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	26 000	89 300	**55 800**	24 600	195 900	**84 600**	26 000	127 000	**70 800**	11 000	73 400	**32 400**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	18 600	106 100	**55 600**	33 000	198 300	**96 300**	29 500	134 000	**78 800**	11 400	77 400	**34 100**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	21 200	90 000	**54 100**	27 100	165 000	**85 900**	22 200	140 000	**78 600**	11 800	73 300	**37 800**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	25 700	85 900	**50 100**	29 200	166 000	**87 200**	24 000	125 300	**63 600**	14 200	66 700	**24 900**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	28 800	125 100	**87 900**	30 000	250 000	**107 100**	29 000	140 700	**93 800**	17 600	66 400	**36 500**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	15 000	84 800	**45 500**	15 800	128 800	**59 500**	29 400	84 800	**52 700**	7 100	52 100	**22 600**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	14 600	69 500	**43 400**	15 800	138 200	**59 100**	18 900	102 400	**51 300**	4 000	46 400	**20 800**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	9 500	65 000	**27 900**	12 300	128 800	**49 900**	22 000	83 300	**46 100**	2 800	30 100	**12 600**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	13 800	75 000	**40 100**	14 700	128 800	**52 800**	17 900	85 900	**50 200**	2 800	51 300	**12 400**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	13 800	80 700	**40 200**	15 800	143 200	**63 800**	20 000	88 600	**55 000**	3 700	44 000	**20 300**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈62 км	16 000	70 000	**42 800**	21 400	128 400	**60 600**	20 000	101 600	**51 400**	6 500	56 300	**22 600**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	68 800	**33 400**	17 800	128 300	**65 600**	16 000	105 000	**51 600**	6 200	41 000	**20 200**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	11 300	80 000	**47 800**	22 100	133 300	**65 600**	20 000	108 900	**59 300**	3 000	39 200	**16 100**
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км	20 000	69 900	**42 300**	15 800	117 400	**58 500**	24 900	78 100	**50 400**	6 000	36 000	**16 200**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈145 км	7 300	40 900	**24 100**	13 300	83 300	**43 900**	14 100	83 700	**40 900**	2 700	25 000	**10 100**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	14 200	60 000	**40 000**	15 300	137 800	**50 000**	15 200	98 000	**46 000**	1 900	39 100	**13 200**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	9 000	64 000	**34 500**	12 400	124 000	**52 200**	20 000	113 900	**48 300**	2 000	38 300	**11 200**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈127 км	12 600	44 800	**26 700**	15 600	83 300	**47 100**	20 000	88 000	**37 000**	3 000	29 700	**14 500**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км	12 200	68 100	**26 100**	18 200	92 200	**38 600**	17 000	78 000	**33 000**	1 000	42 200	**12 500**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Анализ рынка недвижимости офисного назначения

Анализ рынка недвижимости офисного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 75 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 99 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 84 400 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от

МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 43 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 82 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 600 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 47 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 100 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 24 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 43 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 500 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 6.

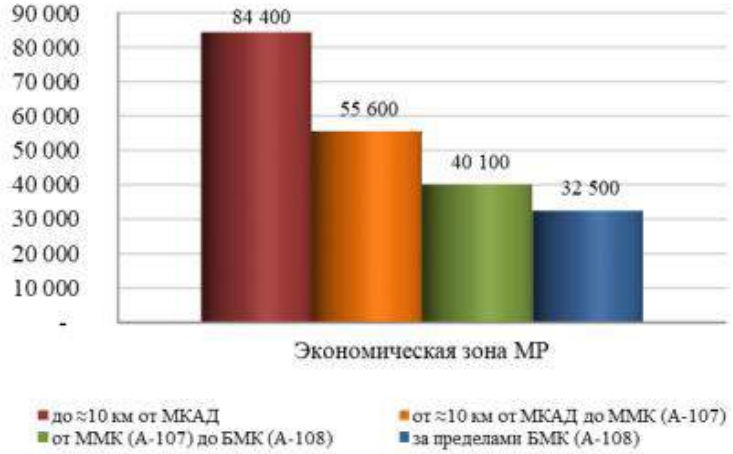


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 61,49% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости торгового назначения

Анализ рынка недвижимости торгового назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 101 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном и западном направлениях 140 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 125 300 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 73 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 102 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 86 800 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 49 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 65 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 400 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 38 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 58 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 400 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости торговой недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 7.

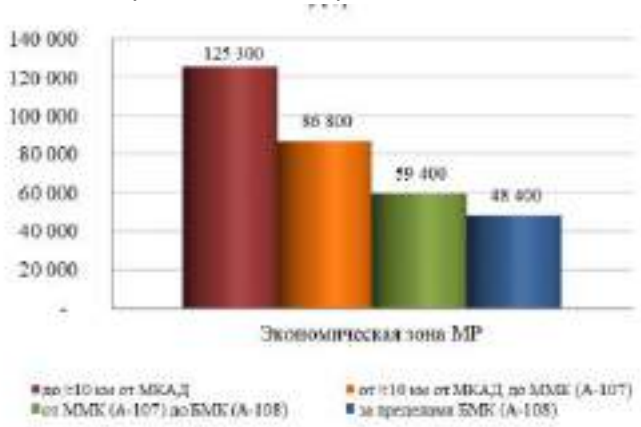


Рис. 7. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 61,37% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН) основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 86 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 119 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 000 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 60 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 93 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 800 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 46 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 59 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 200

руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 33 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 50 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 700 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости помещений свободного назначения (ПСН):

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 8.

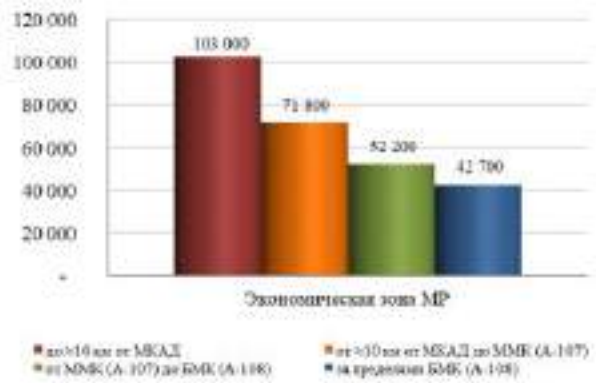


Рис. 8. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 58,54% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения

Анализ рынка недвижимости производственно-складского основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 33 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 49 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 900 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 24 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 37 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 100 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 12 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 23 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 700 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 16 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 9.

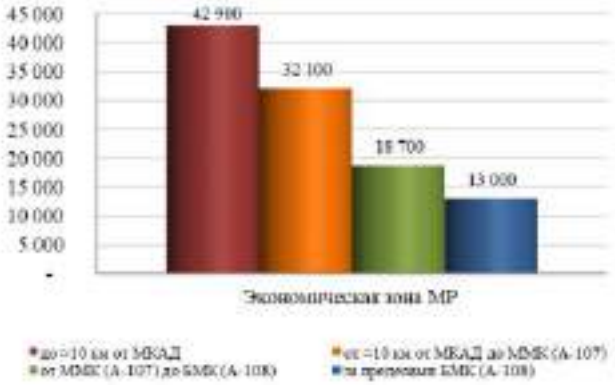


Рис. 9. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 69,70% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ~10 км от МКАД	до 30 км	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 500	84 000	84 000	87 600	85 900	85 900	84 400	84 500	83 400	83 900
		Торгового назначения	132 800	128 900	127 600	128 800	125 600	125 700	122 900	122 600	124 500	122 100	124 700	119 500	117 100	118 100
		ПСН	110 800	112 500	107 700	102 200	103 700	104 300	105 900	102 100	100 300	100 200	98 600	98 080	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 100	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	46 300
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 30 до 71,5 км	Офисного назначения	68 700	63 600	62 200	63 500	62 200	61 400	60 800	59 500	61 300	61 100	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	85 700	76 600	79 900	79 600	83 300	83 300	83 600	80 700	78 600	88 000	83 600	78 700	81 800	83 600
		ПСН	84 000	76 200	77 500	76 100	72 300	73 200	73 900	78 200	67 400	68 300	71 100	67 900	68 300	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	38 900	39 600	38 800	38 800	35 300	36 900	35 800	38 100	31 300	33 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МКАД (А-108)	от 71,5 до 84,25 км	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 600	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	78 600	69 700	69 300	65 600	61 800	68 600	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 900	59 300	62 000	59 500	58 200	57 700	56 600	54 900	55 100	52 400	50 600	48 900	49 600	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 600	20 200	20 800	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МКАД (А-108)	от 84,25 км	Офисного назначения	41 700	39 900	38 800	32 400	31 600	31 800	31 300	30 100	31 800	30 900	32 800	33 300	31 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 200	49 700	38 700	51 400	59 600	58 200	50 500	51 600	50 200	58 700	49 700	51 200
		ПСН	50 800	49 600	49 100	49 700	43 600	43 300	44 300	44 900	44 800	43 900	43 400	44 600	44 900	46 300
		Производственно-складского назначения	16 200	15 200	14 900	14 300	12 900	12 800	12 600	12 100	12 400	12 200	12 200	12 100	11 900	11 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	93 900	96 300	95 700	98 100	94 400
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 800
		Производственно-складского назначения	45 900	44 400	45 100	41 700	42 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600
		Торгового назначения	80 100	79 900	78 800	82 700	86 800
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 300
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100
от ММК (А-107) до ММК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400
		ПСН	50 200	51 900	51 600	53 700	52 200
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700
за пределами ММК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 000
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400
		ПСН	44 500	45 900	43 700	45 600	42 700
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 10 – 13.

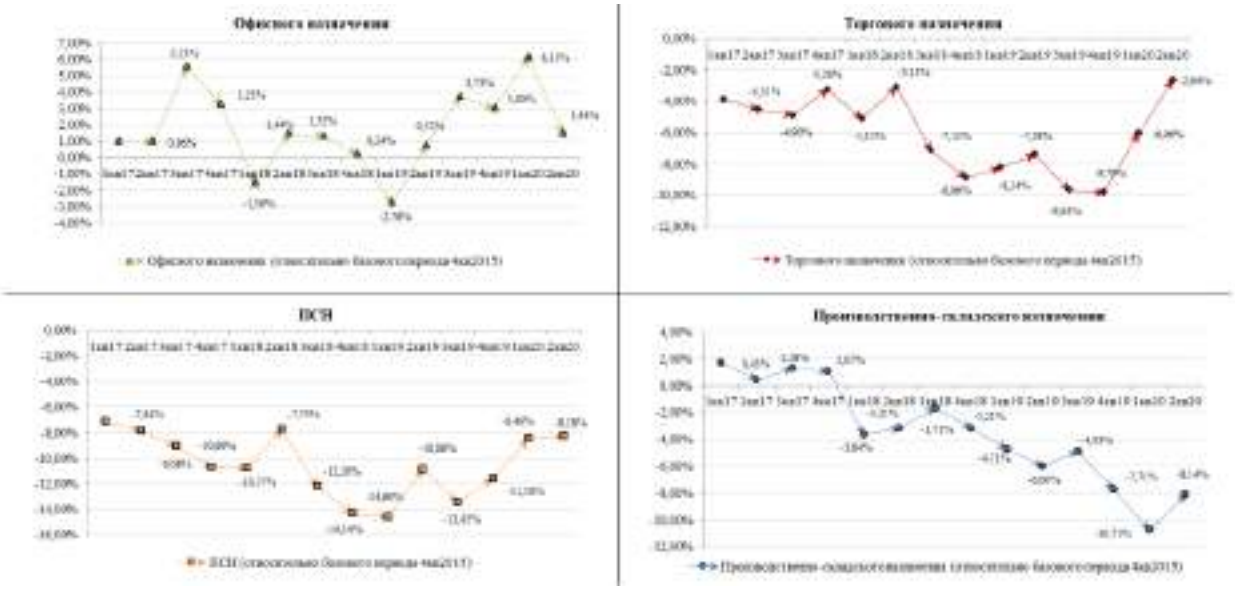


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

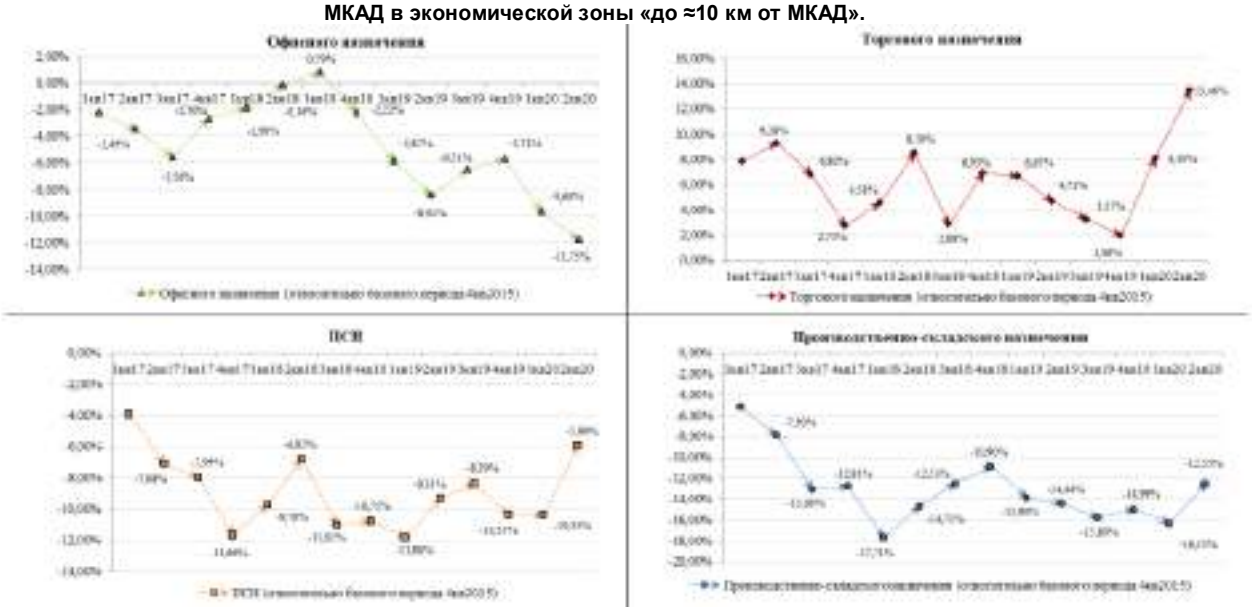


Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

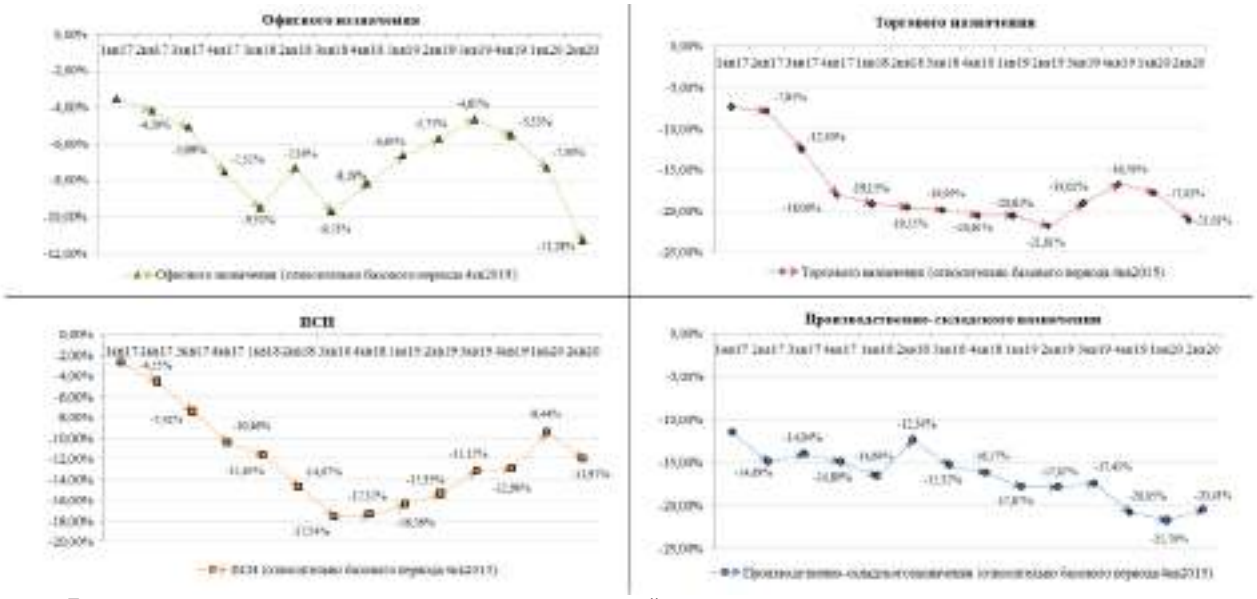


Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

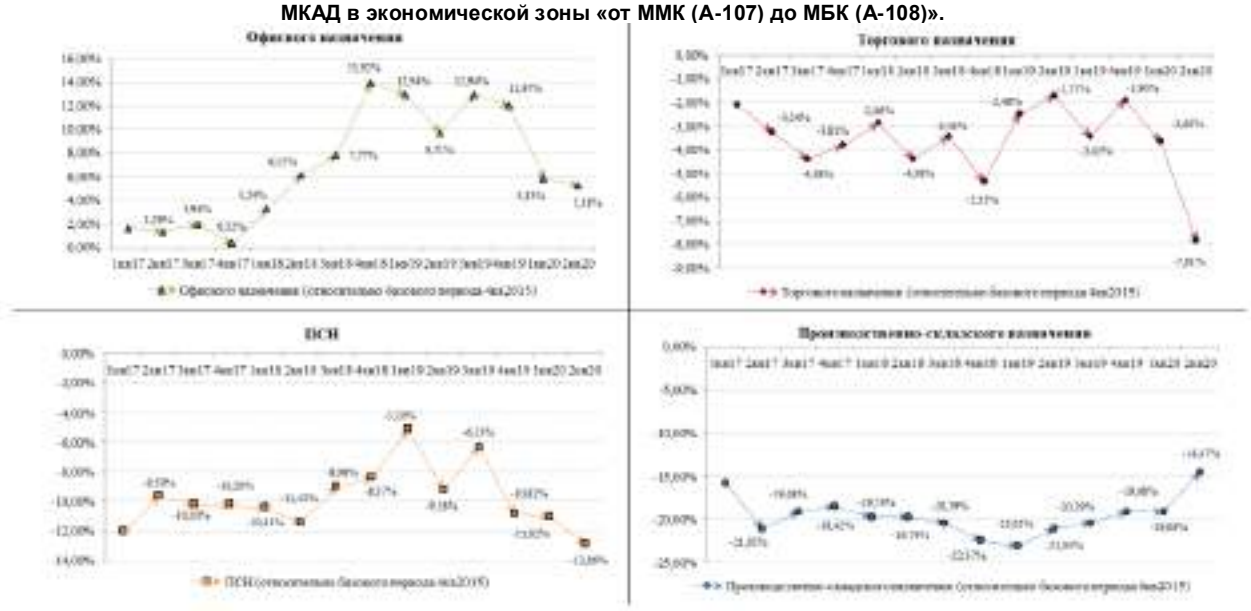


Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которые представляют экономическую зону	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Срел. по выборке	Мин.	Макс.	Срел. по выборке	Мин.	Макс.	Срел. по выборке	Мин.	Макс.	Срел. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	15 600	9 900	5 000	55 000	15 200	5 000	24 000	12 600	2 400	8 100	5 100
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	15 000	9 700	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	2 500	7 900	4 900
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 800	9 000	4 000	55 500	18 500	5 700	24 000	12 000	2 300	8 000	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 000	18 000	10 700	8 000	54 000	22 400	6 000	24 000	12 600	3 000	7 900	4 600
	Юг	до ≈10 км	6 000	18 000	11 000	7 000	75 200	21 000	5 400	30 000	13 600	2 300	8 200	5 200
	Юго-запад	до ≈25 км	5 700	29 400	15 100	7 200	60 000	21 400	7 700	30 000	14 900	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈30 км	5 100	22 000	12 700	8 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	2 200	8 000	4 800
	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	24 400	11 500	8 000	60 000	18 500	6 000	30 000	13 500	2 400	7 000	4 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	3 900	12 000	8 000	3 900	39 000	12 500	3 900	18 000	8 900	1 300	9 000	4 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈38 км	4 000	13 700	8 200	5 000	36 000	13 000	4 500	18 000	9 500	1 600	6 900	3 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	4 000	13 200	7 700	4 000	27 000	11 000	3 500	18 000	9 500	1 200	6 000	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈48 км	3 600	13 200	8 100	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	1 400	6 000	3 100
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	4 200	14 900	8 000	5 000	43 200	16 000	4 200	24 000	10 700	2 000	6 000	4 000
	Юго-запад	от ≈13 до ≈28 км	3 600	13 800	8 900	4 000	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	1 800	6 000	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	4 100	12 000	8 500	3 600	35 400	13 400	3 000	22 000	9 900	1 300	6 900	4 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	4 200	18 700	11 700	3 900	42 000	16 000	6 000	24 000	12 300	1 900	9 000	4 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	2 900	14 400	6 700	2 900	24 000	8 800	3 600	12 000	7 400	1 200	3 300	2 800
	Северо-восток	от ≈39 до ≈63 км	3 300	12 700	7 100	3 300	31 000	12 200	4 000	18 000	9 000	1 200	5 400	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈66 км	3 100	12 900	6 400	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	300	4 500	1 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	2 400	12 000	6 600	2 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	900	5 000	1 900
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	3 700	14 400	7 900	3 000	42 000	9 200	3 600	18 000	8 800	300	5 400	2 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	3 200	14 400	7 900	2 500	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	1 000	5 500	2 900
	Запад	от ≈37 до ≈66 км	4 000	14 400	8 500	3 400	30 000	10 700	4 800	18 700	8 700	300	5 000	2 700
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	3 600	12 000	7 400	3 400	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	400	5 400	2 700
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км	2 200	12 000	5 300	2 500	24 000	8 000	2 400	14 000	6 000	700	4 500	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈66 до ≈140 км	1 800	9 600	5 200	1 500	24 000	8 000	3 300	12 000	6 000	700	3 500	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	1 400	9 300	5 900	2 000	30 000	10 000	3 000	17 000	8 400	600	4 500	2 300
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	1 600	12 000	7 200	3 000	27 000	9 200	3 000	18 000	8 100	400	3 700	2 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	4 000	12 000	6 000	3 400	25 000	9 000	3 600	14 300	8 000	1 200	4 300	2 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км	3 000	12 000	6 600	3 000	28 000	8 300	4 000	12 500	6 900	1 000	3 200	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

<u>Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения</u>

Анализ рынка недвижимости офисного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 9 700 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 13 100 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 000 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в северо-западном направлении 11 200 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 400 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в западном направлении 8 300 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в северном направлении 5 300 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в южном направлении 7 400 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 200 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 14.

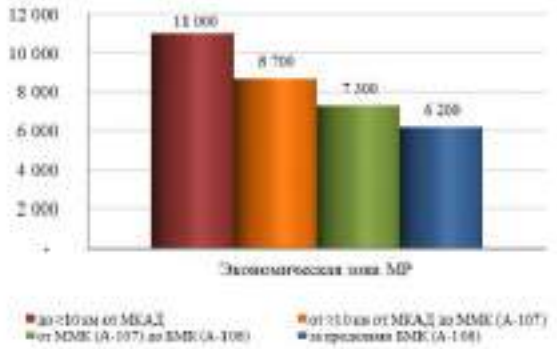


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 43,64% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

<u>Анализ рынка аренды недвижимости торгового назначения</u>

Анализ рынка недвижимости торгового назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 18 200 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 21 400 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 100 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 11 000 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в южном направлении 16 800 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 000 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 8 800 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в северо-восточном направлении 12 300 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 300 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 8 000 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-восточном направлении 10 800 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 000 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды торговой недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 15.

Рис. 15. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 55,22% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

<u>Анализ рынка аренды помещений свободного назначения</u>

Анализ рынка помещений свободного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 12 000 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 14 900 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 200 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северном направлении 8 900 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в северо-западном направлении 13 300 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 300 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 7 300 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 9 400 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 000 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 800 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-восточном направлении 8 400 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 500 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды помещений свободного назначения:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 16.

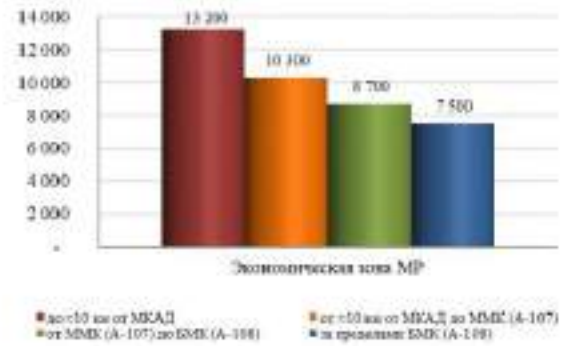


Рис. 16. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 43,18% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

<u>Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения</u>

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 600 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 5 500 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 900 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 100 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в северо-западном направлении 4 500 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 800 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 2 900 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 500 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (А-108)».

<u>Минимальное значение</u> стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 300 руб./кв.м./год с НДС.

<u>Максимальное значение</u> в юго-западном направлении 2 500 руб./кв.м./год.

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 000 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 17.

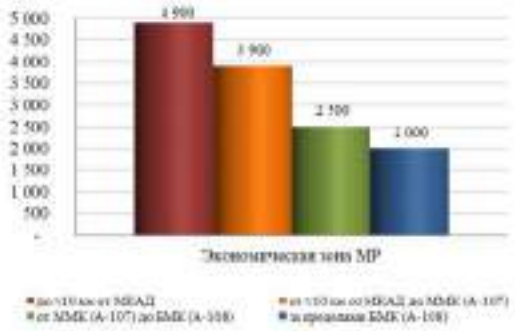


Рис. 17. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 59,18% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

<u>Динамика изменения цены предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде</u>

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Сводные данные средних значений цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2кв2015	3кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 700	10 900	10 700	10 700	10 700	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 300	19 800	19 600	21 000	20 100	19 600	19 100	19 300	19 300	19 800
		ПСН	11 800	11 700	11 700	11 700	11 700	11 900	11 400	11 200	11 000	12 500	11 000	12 800	12 900	12 900	12 800
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900	8 900	8 900
		Торгового назначения	11 400	11 300	11 400	11 300	11 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300	14 300	14 800
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 600	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 300	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 500	11 300	11 200	11 200	10 600
		ПСН	9 500	8 700	8 600	9 100	9 200	9 600	9 600	9 600	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700	8 900	8 900
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600	2 300	2 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 900	5 900	5 500	5 700	5 900	6 000	6 000	5 900	6 000	6 000
		Торгового назначения	8 700	8 200	8 600	8 600	8 600	8 000	8 900	8 300	8 100	8 100	9 500	9 700	9 400	9 000	9 300
		ПСН	7 600	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 100	7 300	7 200	7 100	7 300	7 200	7 400	7 300	7 300
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 200	2 200

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000
		Торгового назначения	19 900	20 000	20 800	21 400	20 100
		ПСН	13 000	13 400	13 000	13 900	13 200
		Производственно-складского назначения	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	8 800	8 800	9 000	9 300	8 700
		Торгового назначения	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000
		ПСН	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	7 500	7 200	7 400	7 500	7 300
		Торгового назначения	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300
		ПСН	8 900	8 700	9 000	9 000	8 700
		Производственно-складского назначения	2 400	2 600	2 600	2 600	2 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200
		Торгового назначения	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000
		ПСН	7 600	7 600	7 500	8 000	7 500
		Производственно-складского назначения	2 300	2 300	2 100	2 300	2 000

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 18 – 21.

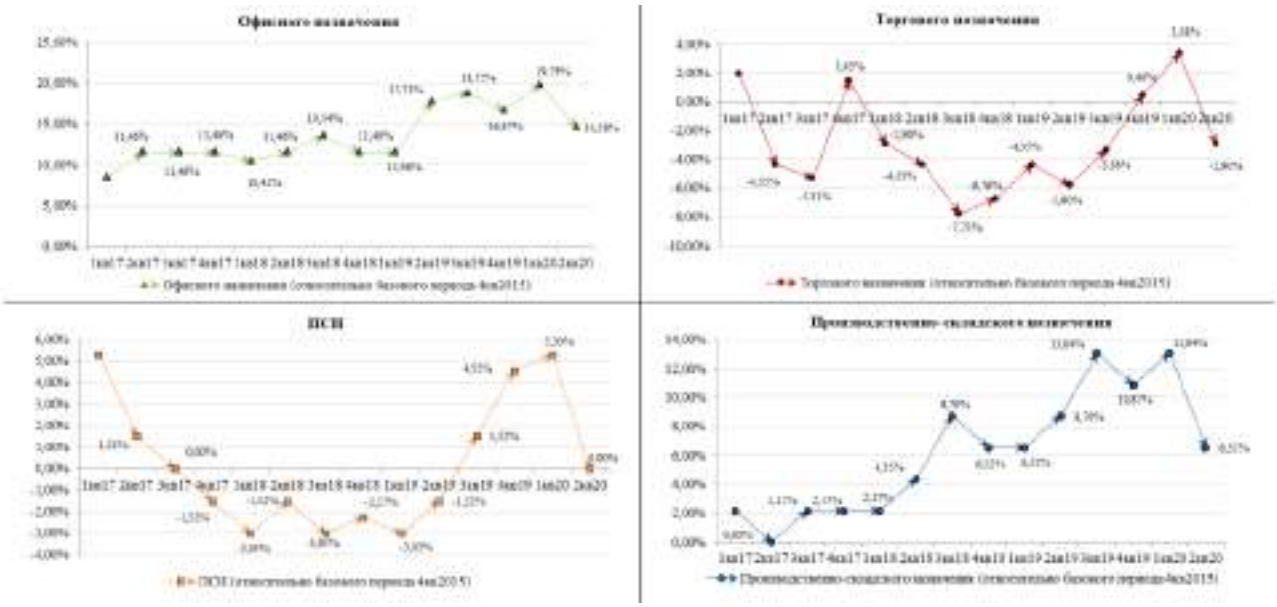


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

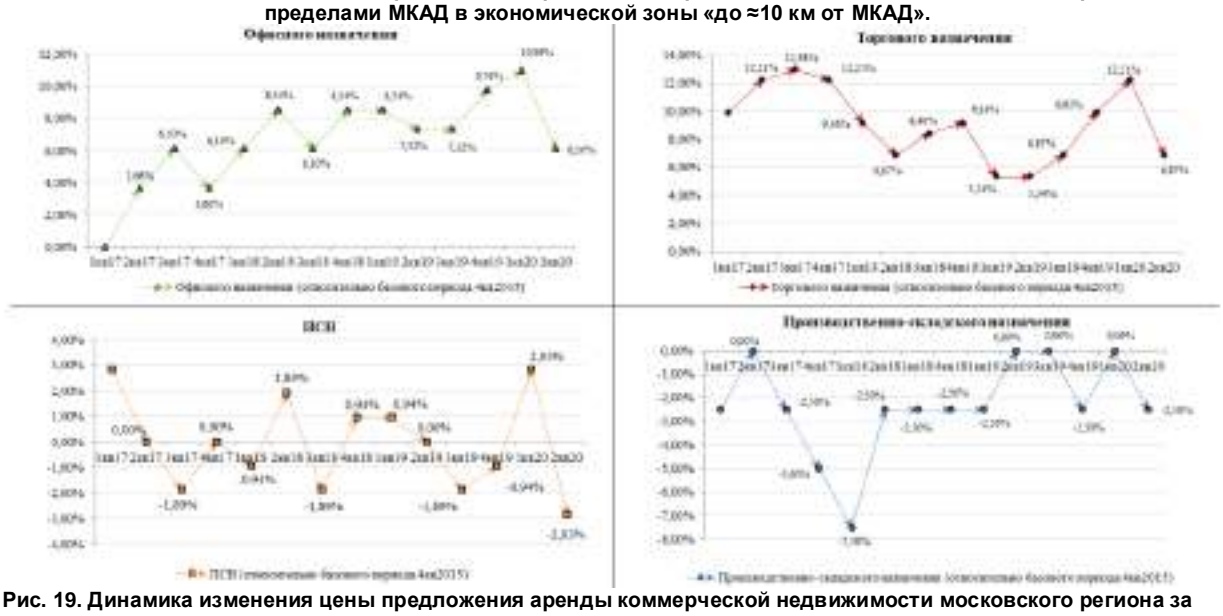


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

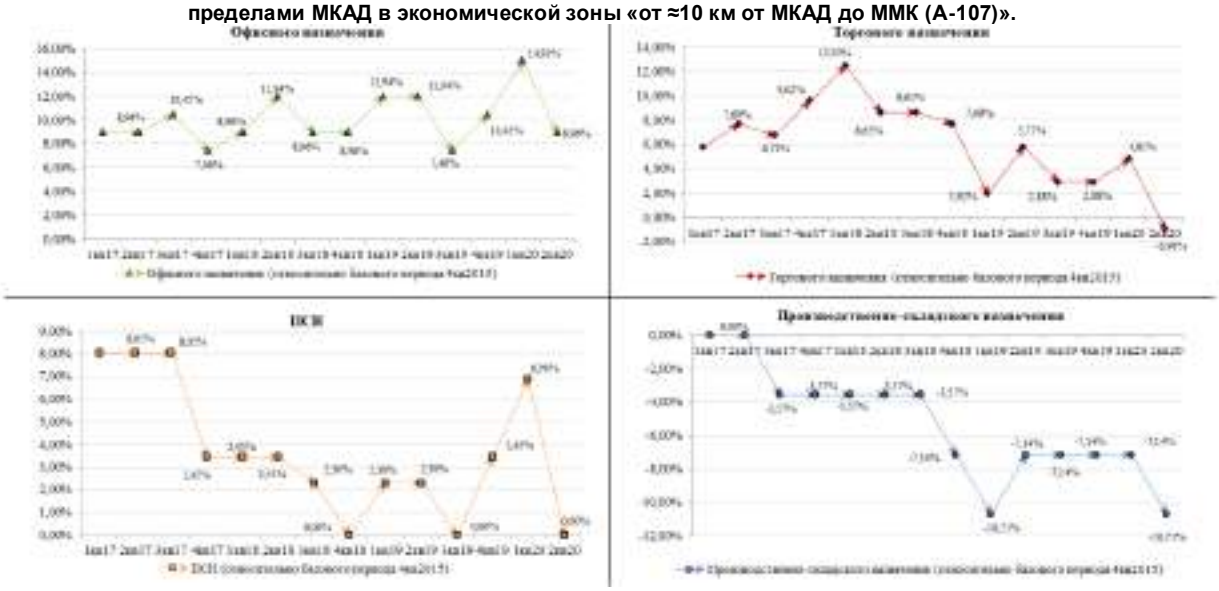


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

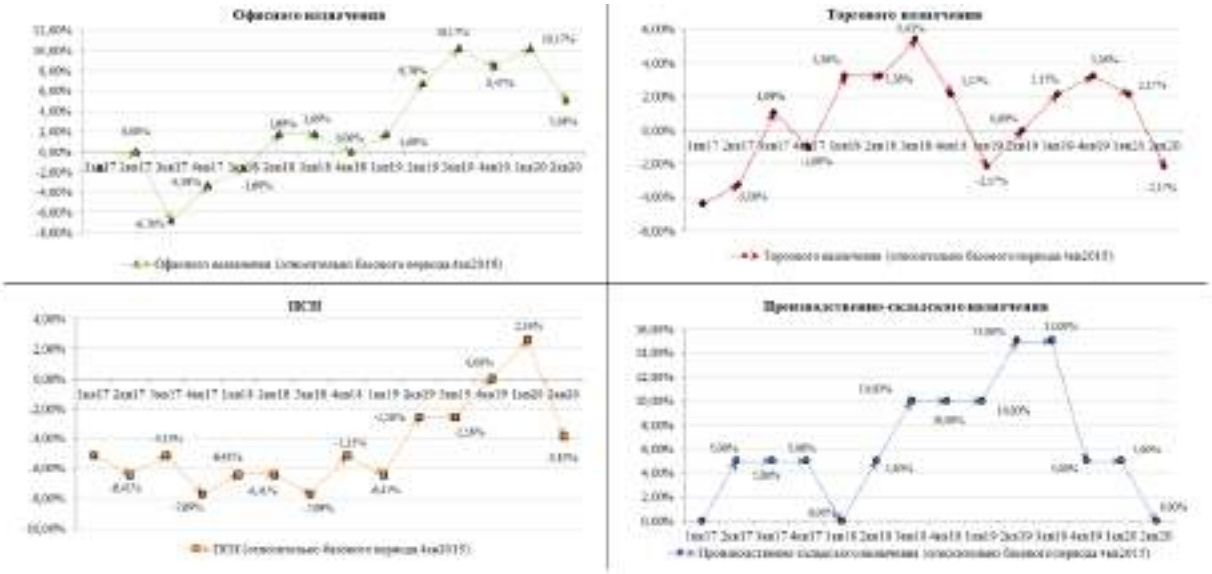


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» *(*https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf*)*

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена в табл. 23.

Таблица 23.

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	85 500	10 000	8,33	85 200	9 600	8,67	85 500	9 900	8,43
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 300	8,28	65 100	8 700	7,48	62 300	8 100	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	39 900	5 900	5,24	38 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	132 300	21 300	6,10	128 300	20 700	6,22	125 600	21 400	5,87
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7,14	96 500	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 100	7,26	78 200	10 400	7,23	78 100	10 600	7,00
	за пределами МБК (А-108)	66 700	9 700	6,87	72 500	9 700	5,71	68 900	9 100	5,54
ПСН	до 10 км от МКАД	110 000	13 900	7,97	112 300	13 200	8,51	107 300	13 700	7,86
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 000	10 900	7,73	76 500	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 100	7,65
	за пределами МБК (А-108)	59 000	7 600	6,38	69 100	7 900	6,28	69 100	7 600	6,29
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	38 100	4 600	8,43	36 700	4 100	8,98	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	65 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 000	7 300	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 300	6 100	5,21	31 400	5 900	5,41
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	120 500	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	125 300	23 100	5,86
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 900	14 400	5,75
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 900	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,90	51 400	8 800	5,84
ПСН	до 10 км от МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 100	7,80	104 300	13 900	7,50
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 100	10 800	7,05	75 500	11 000	6,68	75 300	10 900	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 100	6,35	57 300	9 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	45 500	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	47 600	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 900	4 700	10,11
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 600	3 900	9,08	34 900	3 900	8,93
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 900	7,45
	за пределами МБК (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 900	2 000	6,40

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2017			2кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 000	10 300	7,85	87 800	10 300	8,21	80 900	10 700	8,03
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 300	7,15	59 500	8 300	6,84	61 200	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 700	5 800	5,73	31 800	5 700	5,44
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	122 900	19 900	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 300	5,68	81 700	14 300	5,52	79 600	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 300	5,93	61 600	11 400	5,49
	за пределами МБК (А-108)	58 800	8 900	5,71	58 200	9 300	5,40	59 500	9 100	5,85
ПСН	до 10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	108 300	13 000	7,72
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 900	10 600	6,69	78 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	51 100	9 000	5,90
	за пределами МБК (А-108)	44 800	7 300	6,07	44 800	7 400	5,95	44 900	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	46 900	4 600	10,28	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 200	2 900	7,14	20 200	2 700	7,48	20 900	2 700	7,41
	за пределами МБК (А-108)	12 600	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	81 900	16 400	7,31	84 400	16 700	7,39	84 400,00	16 900,00	7,31
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 900	9 700	7,09	62 900	9 900	7,07	63 300,00	9 700,00	7,09
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 900	7 300	5,89	43 900	7 500	5,59	46 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	33 900	5 800	5,20	32 800	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 300,00	19 300,00	6,26
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 600	14 300	5,89	83 000	14 600	5,95	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 600	11 700	5,20	68 500	11 300	5,35	60 200,00	11 200,00	5,33
	за пределами БМК (А-108)	51 800	9 600	4,37	48 500	9 800	4,58	48 700,00	9 700,00	4,50
ПСН	до 10 км от МКАД	140 200	12 800	7,81	103 600	12 600	7,97	96 600,00	12 800,00	7,79
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 400	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	4,82	48 600	9 000	4,63	48 900,00	8 900,00	4,49
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 500	4,01	43 600	7 700	5,55	44 600,00	7 700,00	6,19
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	45 800	4 200	8,37	45 200	4 800	9,42	42 500,00	5 000,00	9,38
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,05	32 300,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 500,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 300,00	2 200,00	5,59

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	81 300,00	16 700,00	7,79	80 900	18 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 600	8 900	6,66	57 700	8 800	6,58
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 300,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 300	13 800	5,88
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	59 600	11 000	5,55
	за пределами БМК (А-108)	49 500,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до 10 км от МКАД	96 300,00	12 900,00	7,46	85 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 300,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 600,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 300	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	42 900,00	7 400,00	5,77	46 500	7 500	6,17	44 900	7 600	5,90
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,21	44 500	4 900	9,08	45 900	5 000	9,18
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 500	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	86 500	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	85 500	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	8 100	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	45 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	37 700	6 500	5,85
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	116 500	20 000	5,82	116 100	20 600	5,58	120 900	21 400	5,65
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 000	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 600	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 900	7,20	102 800	13 900	7,40
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	8 900	6,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 600	5,60	45 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 100	5,76	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	125 500	20 100	6,25
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 300	14 900	5,79
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	42 900	4 800	8,76
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48
	за пределами БМК (А-108)	15 000	2 000	6,50

Источник: 1. ООО «ПФК» (https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf)

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона:

- по итогам 2 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), отмечается несущественное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам 2 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается несущественное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

4. Анализ тенденций рынка земельных участков.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования

первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».

- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

Согласно открытому источнику[8] аналитики определили стоимость земельных участков в Подмосковье. Цены актуальны на сентябрь 2020 года. Графические данные по стоимости земельных участков представлены ниже:

[8] http://www.roszem.ru/analytics/

Статистика и динамика изменения цен за сентябрь 2020 по Московской области

Средняя цена за сотку
359 172 р

Изменение за месяц: ▲223 272 р, ▲164.25%

Средняя цена за сотку по удаленности от МКАД

до 20 км	▲967 331 р	▲373.00 %
21-40 км	▲150 046 р	▲81.23 %
41-60 км	▲7 724 р	▲7.61 %
от 60 км	▼1 812 р	▼3.25 %

Далее представлена динамика изменения средней цены за 1 сотку земельного участка в ретроспективе – за период с 01 сентября по 9 октября 2020г:

Согласно анализу имеющихся данных можно сделать выводы о том, что на рынке земельных участков Московской области за период с 01.09.2020г по 09.10.2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, то она увеличилась с 1 343 до 2 835 руб. за 1 кв.м.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

В целом тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, по состоянию на период предшествующий дате оценки, положительные и заключаются в росте цен на рынке.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

насубрынки 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.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования 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:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 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:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- 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. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты – земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:3729 и расположенное на нем хозяйственное строение вспомогательного назначения с кадастровым номером50:21:0060403:6378, представлено в табл. 24.

Таблица 24.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость и недвижимость вспомогательного назначения
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 25 и 26.

Таблица 25.

Исходные условия локализации объектов анализа для земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для дачного строительства или ИЖС*
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Московская область, Ленинский район, д.Мисайлово, д.Молоково, д.Орлово (Каширское направление)
типовая зона в пределах региона	не локализовалась (максимально приближенное к объектам оценки)
типовая зона в пределах города	не локализовалась (максимально приближенное к объектам оценки)
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	на участке нет – коммуникации по границе
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

** - использование в качестве объектов анализа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разрешенное использование земельных участков для дачного строительства (ведения дачного хозяйства) (13.3) и для индивидуального жилищного строительства (2.1) схожи, т.к. предполагают размещение жилого (дачного или индивидуального) дома, пригодного для отдыха и проживания (постоянного), высотой не выше трех надземных этажей.*

Таблица 26.

Исходные условия локализации объектов анализа для объекта недвижимости, расположенного на оцениваемом земельном участке

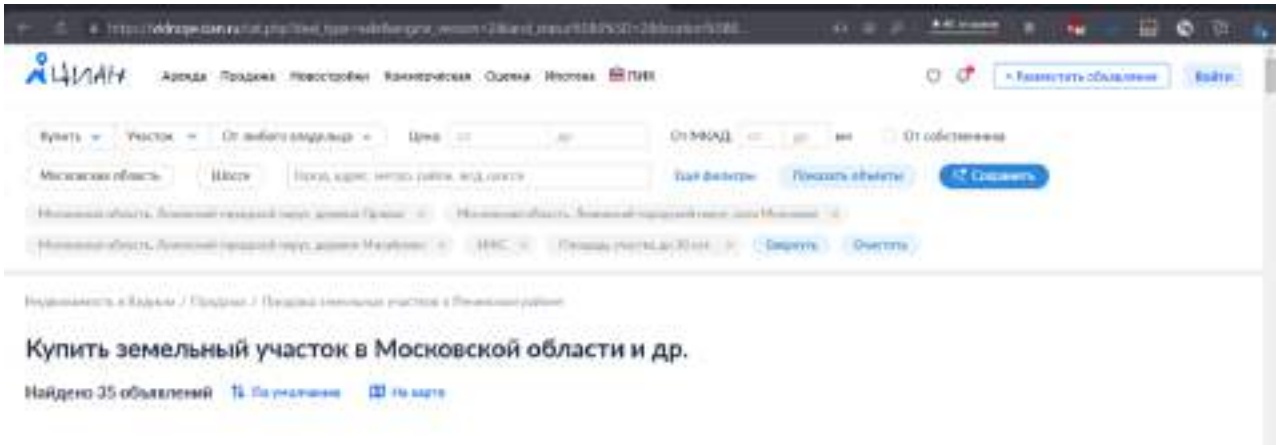
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Московская область, Ленинский район (Каширское направление)
типовая территориальная зона в пределах области	не локализовалась (максимально приближенное к объектам оценки)
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась (максимально приближенное к объектам оценки)
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	отдельно стоящие здания с земельными участками
общая площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций в объекте недвижимости	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
этажность объекта – для зданий (этаж расположения - для помещений)	не локализовалось
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 25 и 26 условиями локализации.

- для земельных участков:

По состоянию на дату оценки в деревнях Орлово, Мисайлово и Молоково Ленинского района предлагается на продажу 35 предложений на сайте cian.ru:



Источник: 1.
https://vidnoye.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&land_status%5B0%5D=2&location%5B0%5D=113188&location%5B1%5D=98752&location%5B2%5D=96942&maxsite=30&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения по продаже свободных земельных участков, удовлетворяющих вышеуказанным правилам отбора (табл.25). Из анализа были исключены объекты на первых линиях водоёмов, которые стоят заведомо дороже обычных земельных участков, а также земельные участки с выраженными недостатками: заболоченность, неровный рельеф и пр.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны 18 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

- для объектов недвижимости, расположенных на оцениваемых земельных участках:

Анализ источников информации и интернет-ресурсов организаций, занимающихся реализацией офисно – торговых объектов, не выявил предложений к продаже коммерческой недвижимости, сходной по типу и назначению с оцениваемым объектом недвижимости (хозяйственное строение

вспомогательного назначения), в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ фактических данных о ценах предложений для оцениваемого земельного участка

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 27 – табл. 34. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 27.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 17	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 18	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, проезд Удачи
Объект 2	Моск.обл., Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная
Объект 3	Моск.обл., Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ш. Володарское
Объект 4	Моск.обл., Ленинский городской округ, Молоково село, Революционная ул., 163Б
Объект 5	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров
Объект 6	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Солнечная, 95
Объект 7	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Луговая, 77
Объект 8	Моск.обл., Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Красная Слобода, 120
Объект 9	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Сиреневая
Объект 10	Моск.обл., Ленинский городской округ, Молоково село
Объект 11	Моск.обл., Ленинский городской округ, Молоково село
Объект 12	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Центральная
Объект 13	Моск.обл., Ленинский городской округ, Мисайлово деревня

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 14	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Сиреневая, 58
Объект 15	Моск.обл., Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 16	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Солнечная
Объект 17	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Зелёная
Объект 18	Моск.обл., Ленинский городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, ул. Сиреневая, 51

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД (согласно данным сервиса https://yandex.ru/maps/)
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	7км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	15км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	7км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	12км. от МКАД,Володарское ш.
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	10км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	7км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	7км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	10км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	10км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	10км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	8км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	8км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	7км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	10км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	10км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 16	до 15 км от МКАД	не определялась	8км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	8км. от МКАД,Каширское ш.
Объект 18	до 15 км от МКАД	не определялась	8км. от МКАД,Каширское ш.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	720,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 2	700,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 3	1 450,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 4	890,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 5	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 6	650,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 7	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 8	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 9	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 10	1 200,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 11	600,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 12	650,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 13	1 900,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 14	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 15	1 300,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 16	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 17	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 18	1 300,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 999 000	2 776
Объект 2	1 990 000	2 843
Объект 3	4 500 000	3 103
Объект 4	2 800 000	3 146
Объект 5	2 100 000	3 281
Объект 6	2 300 000	3 538
Объект 7	2 290 000	3 578
Объект 8	2 300 000	3 594
Объект 9	2 380 000	3 719
Объект 10	4 500 000	3 750
Объект 11	2 300 000	3 833
Объект 12	2 500 000	3 846
Объект 13	7 600 000	4 000
Объект 14	2 700 000	4 219
Объект 15	5 600 000	4 308
Объект 16	2 850 000	4 453
Объект 17	2 890 000	4 516
Объект 18	6 300 000	4 846
	мин	2 776
	макс	4 846
	среднее	3 742
	медиана	3 735
	стандартное отклонение	582

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 34, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 776 руб./кв. м. до 4 846 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 35).

Таблица 35.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. http://www.ocenchik.ru/docs/268.html.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где: $U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 5 - 8 наблюдений.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- разрешенное использование объекта	*для дачного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется.**	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького"*	*представлены в табл. 28*	*Отличия не существенные. Анализ необходимости внесения корректировки проводится при корректировке на «удаление от МКАД».*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».* *2. Анализ необходимости внесения корректировки проводится при корректировке на «удаление от МКАД».*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*«в пределах до 15 км от МКАД»*	*«в пределах до 15 км от МКАД»*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от МКАД, км	*12*	*от 7 до 15*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. все объекты находятся в одинаковой зоне удаления от МКАД – «до 15 км от МКАД»*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*от 602 до 1 648 (группы площадей «до 1500 кв. м» и «1500-3000 кв. м»)*	*от 600 до 1 900 (группы площадей «до 1500 кв. м» и «1500-3000 кв. м»)*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора в целом возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- рельеф объекта	*без сильных перепадов высот*	*без сильных перепадов высот*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- форма объекта	*представлена в табл. 7*	*н/д*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

** - исходя из идентичности категорий земельных участков: земли населенных пунктов, и в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разрешенное использование земельных участков для дачного строительства (ведения дачного хозяйства) (13.3) и для индивидуального жилищного строительства (2.1) схожи (подобны), т.к. предполагают размещение жилого (дачного или индивидуального) дома, пригодного для отдыха и проживания (постоянного), высотой не выше трех надземных этажей.*

Данные представленные в табл. 36, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 18 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов, однако Оценщик считает нецелесообразным проведение такого анализа самостоятельно, поскольку

имеется доступ к результатам более тщательного анализа влияния площади участка на стоимость, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год (см.табл.26 в Отчёте ниже).

2. Исследование влияния факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,82	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.73.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Согласно данным, представленным в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга СРД №26, май 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича., существуют следующие значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости (табл.39).

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник расчётных данных для оценки и консалтинга СРД №26, май 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города (для торгово-офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,88	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,63	0,62	0,65
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Ниже приведены исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков для ИЖС по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об отношении цен земельных участков под ИЖС по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.81

Данные об отношении цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам города по отношению к самому дорогому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,69	0,66	0,72

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 189-190.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик **улучшения (здания)** рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдели объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Этаж расположения объекта

Экспертрные корректировки на этаж расположения объекта недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86
Коэффициент изменения арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Коэффициент изменения удельной цены								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1
Коэффициент изменения арендной ставки								
<50	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,20	1,19	1,21
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл.48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Среднее состояние	Тип 3	0,79	0,78	0,80
Отделка "люкс"	Тип 4	1,23	1,21	1,24
Коэффициент изменения арендной ставки				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Среднее состояние	Тип 3	0,78	0,77	0,79
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Общая площадь земельного участка

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год (см. табл. 49).

Таблица 49.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Часть 2. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год (см. табл. 50).

Таблица 50.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под ИЖС)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,25	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.164.

Рельеф объекта

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Форма объекта

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны в качестве объектов-аналогов.

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

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик **улучшений (зданий)** были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения арендной ставки				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик **земельных участков** были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,27	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 247.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,74 0,77	0,76

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 252.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к следующим выводам:

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

3. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 месяцев и более.

4. по итогам 2 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), отмечается несущественное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;

5. по итогам 2 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается несущественное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

6. На рынке земельных участков Московской области за период с 01.09.2020г по 09.10.2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, то она увеличилась с 1 343 до 2 835 руб. за 1 кв.м.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:391, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – ***земли населенных пунктов***, вид разрешенного использования – ***для дачного строительства.***

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для дачного строительства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование для дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 55.

Таблица 55.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с дачным строительством	Деятельность, не связанная с дачным строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для дачного строительства).

4.2. Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:3729.

Для оцениваемой застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке расположено здание. На основании фотофиксации и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенного на участке строения (здания) не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструктивные и экономические возможности.

Таким образом, исходя из юридической правомочности и вышесказанного, единственно возможным и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, является его использование как земельного участка с расположенным на нем зданием.

Анализ других вариантов использования земельного участка не проводился.

4.3. Анализ наиболее эффективного использования здания

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемое здание, данный объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание нежилого назначения. На основании фотофиксации и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение, что объект недвижимости имеет кабинетно - коридорную планировку, что свидетельствует о том, что наиболее

эффективным использованием может являться использование данного объекта недвижимости под офисно-торговую недвижимость (административное здание).

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, в соответствии с правоустанавливающими документами, а также вышесказанными заключениями, - оцениваемое здание может использоваться только в качестве объекта нежилой (офисно-торговой) недвижимости (административное здание).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

5.3. Общее описание методов оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений)

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки рыночной стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение

ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;

- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка

оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует

рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих

взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) 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:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n} (C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})) * K_{i} ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный

участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от

уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов,

объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 56, 57.

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).
Метод корректировок	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже аналогичных (подобных) объектов. Исходя из вышесказанного, использование метода корректировок для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, возможно.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

Таблица 57.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости здания с кадастровым номером 50:21:0060403:6378

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемых зданий.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используются метод сравнительной единицы
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемому.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемым.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения рыночной стоимости здания используется затратный подход, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемых земельных участков проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. При этом для выбора объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки) у которых коммуникаций нет (коммуникации по границе), т.к. у объекта (объектов) оценки коммуникации также проходят по границе.

Данные о ценах объектов анализа, используемых для выбора объектов-аналогов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные о ценах объектов анализа, используемых для выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 999 000	2 776
Объект 2	1 990 000	2 843
Объект 3	4 500 000	3 103
Объект 4	2 800 000	3 146
Объект 5	2 100 000	3 281
Объект 6	2 300 000	3 538
Объект 7	2 290 000	3 578
Объект 8	2 300 000	3 594
Объект 9	2 380 000	3 719
Объект 10	4 500 000	3 750
Объект 11	2 300 000	3 833
Объект 12	2 500 000	3 846
Объект 13	7 600 000	4 000
Объект 11	2 700 000	4 219
Объект 12	5 600 000	4 308
Объект 13	2 850 000	4 453
Объект 14	2 890 000	4 516
Объект 15	6 300 000	4 846

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Отбор объектов-аналогов проводился в соответствии с принципом замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), Оценщик отобрал 5 аналогов с минимальной удельной ценой предложения (выделены в табл.58).

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	720,0	1 999 000	2 776
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	700,0	1 990 000	2 843
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1 450,0	4 500 000	3 103
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	890,0	2 800 000	3 146
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	640,0	2 100 000	3 281

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - типовая территориальная зона в пределах города;
   - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл. 60.

Таблица 60.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для дачного строительства*	*для ИЖС*	*для ИЖС*	*для ИЖС*	*для ИЖС*	*для ИЖС*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась**
Местоположение:							
- адрес объекта	*Московская область,*	*Московская область, Ленинский*	*Московская область, Ленинский*	*Московская область, Ленинский*	*Московская область, Ленинский*	*Московская область, Ленинский*	*Отличия несущественные, т.к.*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово	*городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров, проезд Удачи*	*городской округ, Молоково село, ул. Спортивная*	*городской округ, Мисайлово деревня, ш. Володарское*	*городской округ, Молоково село, Революционная ул., 163Б*	*городской округ, д.Мисайлово, ДНТ Солнечный остров*	*аналоги расположены в соседних населенных пунктах на сопоставимом удалении от МКАД*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*12*	*7*	*15*	*7*	*12*	*10*	*Отличия несущественные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	*от 989 до 1 648 (группы площадей «до 1500 кв.м.» и «1500-3000 кв.м.»)*	*720,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)*	*700,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)*	*1 450,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)*	*890,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)*	*640,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций	*нет - коммуникации по границе*	*нет - коммуникации по границе*	*нет - коммуникации по границе*	*нет - коммуникации по границе*	*нет - коммуникации по границе*	*нет - коммуникации по границе*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- рельеф объекта	*без сильных перепадов высот*	*без сильных перепадов высот*	*без сильных перепадов высот*	*без сильных перепадов высот*	*без сильных перепадов высот*	*без сильных перепадов высот*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*представлена в табл. 7*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодатель-ством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодатель-ством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодатель-ством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодатель-ством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодатель-ством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодатель-ством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

** - исходя из идентичности категорий земельных участков: земли населенных пунктов, и в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разрешенное использование земельных участков для дачного строительства (ведения дачного хозяйства) (13.3) и для индивидуального жилищного строительства (2.1) схожи, т.к. предполагают размещение жилого (дачного или индивидуального) дома, пригодного для отдыха и проживания (постоянного), высотой не выше трех надземных этажей.*

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 60 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Согласно данным, представленным в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга СРД №26, май 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича., существуют следующие значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости (табл.61).

Таблица 61.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник расчётных данных для оценки и консалтинга СРД №26, май 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11,5%.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);

- группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м),

то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где: K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 62.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	до 1 500 кв. м	720,0	0
Объект-аналог 2	до 1 500 кв. м	700,0	0
Объект-аналог 3	до 1 500 кв. м	1 450,0	0
Объект-аналог 4	до 1 500 кв. м	890,0	0
Объект-аналог 5	до 1 500 кв. м	640,0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 1 500 до 3 000	720,0	-5
Объект-аналог 2	от 1 500 до 3 000	700,0	-5
Объект-аналог 3	от 1 500 до 3 000	1 450,0	-5
Объект-аналог 4	от 1 500 до 3 000	890,0	-5
Объект-аналог 5	от 1 500 до 3 000	640,0	-5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м) и группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 65 и табл. 66 соответственно.

Таблица 65.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	720,0	700,0	1 450,0	890,0	640,0
Цена предложения, руб.	1 999 000	1 990 000	4 500 000	2 800 000	2 100 000
Удельная цена, руб./кв. м	2 776	2 843	3 103	3 146	3 281
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 457	2 516	2 746	2 784	2 904
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь), %	0	0	0	0	0
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 457	2 516	2 746	2 784	2 904

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 66.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	720,0	700,0	1 450,0	890,0	640,0
Цена предложения, руб.	1 999 000	1 990 000	4 500 000	2 800 000	2 100 000
Удельная цена, руб./кв. м	2 776	2 843	3 103	3 146	3 281
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 457	2 516	2 746	2 784	2 904
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь), %	-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 334	2 390	2 609	2 645	2 759

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;

- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1}\right),$$

где: D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 67 и табл. 68.

Таблица 67.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 776	2 843	3 103	3 146	3 281
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 457	2 516	2 746	2 784	2 904
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	319	327	357	362	377
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 742				
Веса	0,2042	0,2031	0,1988	0,198	0,1959
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	502	511	546	551	569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	**2 679**				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 68.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 776	2 843	3 103	3 146	3 281
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 334	2 390	2 609	2 645	2 759
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	442	453	494	501	522
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 412				
Веса	0,2042	0,203	0,1988	0,1981	0,1959
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	477	485	519	524	540
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	**2 545**				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где: $S_{общ.}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	2 679	3 994 000
2	50:21:0060403:510	989,0	2 679	2 650 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0	2 679	3 319 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0	2 545	4 133 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0	2 545	4 194 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0	2 679	4 088 000
7	50:21:0060403:3729	602,0	2 679	1 613 000
	Итого			**23 991 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.1.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости земельного участка целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, расположенных по адресу (местонахождение объектов): Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

23 991 000
(Двадцать три миллиона девятьсот девяносто одна тысяча)
рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	3 994 000
2	50:21:0060403:510	989,0	2 650 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0	3 319 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0	4 133 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0	4 194 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0	4 088 000
7	50:21:0060403:3729	602,0	1 613 000

6.2. Расчет стоимости здания

6.2.1. Расчет стоимости здания затратным подходом

6.2.1.1. Общие положения

При проведении оценки стоимость оцениваемого здания затратным подходом, определяется по формуле:

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{зу} ,$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ - стоимость объекта недвижимости (здания или сооружения), с учетом износа, руб.;

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка, руб.

При проведении настоящей оценки, стоимость земельного участка под оцениваемым зданием и прилегающей к нему территории, в соответствие с заданием на оценку оценивается отдельно, по данной причине, вышеуказанная зависимость для оценки административного здания примет вид:

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость административного здания, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ - стоимость здания, с учетом износа, руб.

6.2.1.2. Расчет стоимости здания методом сравнительной единицы

Для определения стоимости замещения здания методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{об} = C_{уд} * V(S) * \prod_{i=1}^{n} K_i ,$$

где:

$C_{уд}$ – удельная стоимость затрат на замещение единицы сравнения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);

$\prod_{i=1}^{n} K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам,

качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{ПЕР} = C_{ПЕР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где: $C_{ПЕР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{ПОЛ} = C_{ПОЛ} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{ПОЛ}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{КАР} = 0{,}6 * C_{КАР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{КАР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия

оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_O(S_O)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_O(S_O)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c, α_i, - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчёта был использован аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве, №110, январь 2020 г., стр.100. Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_Б},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс строительно-монтажных работ на дату проведения оценки;

$I_Б$ - индекс строительно-монтажных работ на дату уровня цен составления соответствующего справочника УПСС издательства КО-ИНВЕС.

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, проводился на основе использования следующего источника информации:

- справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано 3-этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 7 525 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ruO3.03.000.0053, стр.180). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Сравнительные характеристики рассматриваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	12 641
Единица сравнения	куб. м.	куб. м.
Количество единиц сравнения	1 587	от 5 425 до 7 525
Общая площадь, кв. м	352,2	от 1 550 до 2 150
Средняя высота помещений объекта, м	3	3,5
Этажность	2	от 2 до 4 этажей
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	стандарт	стандарт
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный, бетонный	бутовый/бетонный
- стены	блочные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	требования не предъявляются
- перекрытия и покрытие	железобетонные	требования не предъявляются
- кровля	рулонная	требования не предъявляются
- проемы	пластиковые стеклопакеты	требования не предъявляются
- полы	цементные	требования не предъявляются
- отделка	фасады - штукатурка, побелка, покраска; внутри – без отделки	с отделкой
- прочие работы	крыльца	требования не предъявляются

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты (подземная часть)	644,7	5,1
- каркас	428,0	3,39
- стены наружные, возможна отделка	1 496,8	11,84
- стены внутренние, перегородки, сантехкабины	582,8	4,61
- перекрытия и покрытие	1 201,4	9,5
- кровля	227,5	1,8
- проемы	461,4	3,65
- полы	834,3	6,6
- внутренняя отделка	667,5	5,28
- прочие конструкции	801,5	6,34
- особостроительные работы	1 112,4	8,8
- отопление, вентиляция и кондиционирование	1 959,4	15,5
- водоснабжение и канализация	278,1	2,2
- электроснабжение и освещение	1 750,8	13,85
- слаботочные системы	93,5	0,74
- прочие системы и спецоборудование	101,1	0,8
ИТОГО	**12 641,00**	**100,00**

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ruO3.03.000.0053.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 74.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 74.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. Элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты (подземная часть)	644,7	1	1	0,00
- каркас	428,0	1	1	0,00
- стены наружные, возможна отделка	1 496,8	1	1	0,00
- стены внутренние, перегородки, сантехкабины	582,8	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	1 201,4	1	1	0,00
- кровля	227,5	1	1	0,00
- проемы	461,4	1	1	0,00
- полы	834,3	1	1	0,00
- внутренняя отделка	667,5	0	1	-667,50
- прочие конструкции	801,5	1	1	0,00
- особостроительные работы	1 112,4	0	1	-1 112,40
- отопление, вентиляция и кондиционирование	1 959,4	0,5	1	-979,70
- водоснабжение и канализация	278,1	1	1	0,00
- электроснабжение и освещение	1 750,8	0	1	-1 750,80
- слаботочные системы	93,5	0	1	-93,50
- прочие системы и спецоборудование	101,1	0	1	-101,10
Итоговая сумма поправок				**-4 705,00**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения строительного объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K = \frac{1\ 587}{5\ 425} = 0{,}3$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 60, для подобного соотношения строительных объемов величина поправки равна 1,2.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных на территории Московской области и имеющих класс конструктивной системы КС-1, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми

(равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Поправка на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кпер) рассчитывается по формуле:

Кпер = Ио/Испр,

где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого объекта, проводился на основе использования следующих источников информации:

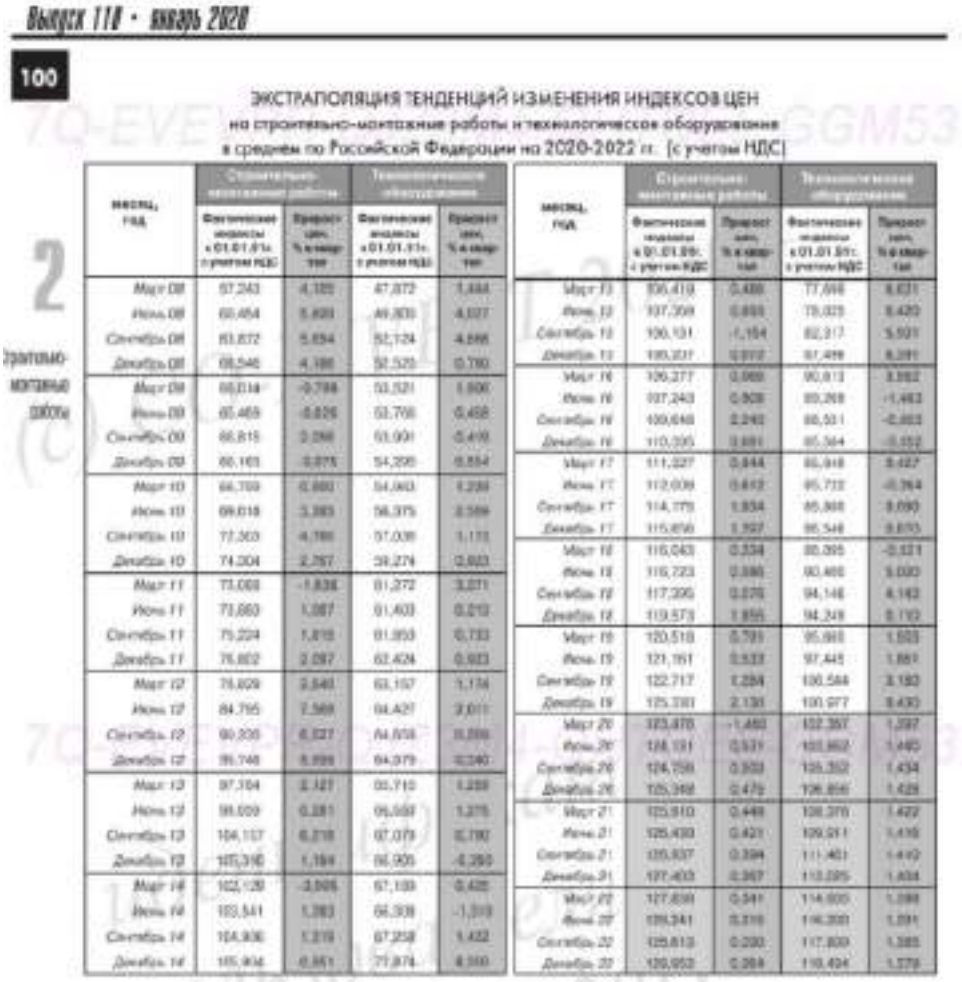
- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-Инвест 2016 г.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №110, 2020г (копия страницы приведена ниже в отчете):

$И_{спр}$ = 106,207

Поскольку в бюллетене представлены приросты цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2015 г. соответствует дате 01 января 2016 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2016 г., а индекс по состоянию на дату оценки (октябрь 2020 г.) соответствует индексу на конец сентября, т.е. 124,756. Таким образом, **Кинфл = 124,756/106,207 = 1,1746.**

Копия страницы Справочника приведена ниже:



Выпуск 110 · январь 2020

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал
Март 08	57,243	4,185	47,872	1,444
Июнь 08	60,454	5,609	49,830	4,027
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,595
Декабрь 08	68,546	4,186	52,520	0,760
Март 09	66,014	-3,798	53,521	1,906
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458
Сентябрь 09	66,815	0,206	53,001	-0,449
Декабрь 09	66,165	-0,975	54,299	0,854
Март 10	66,709	0,820	54,063	1,238
Июнь 10	69,018	3,383	56,375	2,599
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,038	1,173
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	0,923
Март 11	73,068	-1,636	61,272	3,371
Июнь 11	73,860	1,087	61,403	0,212
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,850	0,733
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,200	6,377	64,878	0,699
Декабрь 12	95,748	6,156	64,979	0,240
Март 13	97,304	2,127	65,710	1,259
Июнь 13	99,009	0,881	66,599	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 13	105,398	1,194	66,905	-0,259
Март 14	102,128	-3,005	67,139	0,420
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,319
Сентябрь 14	104,936	1,219	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,861	71,874	6,990

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал
Март 13	106,419	0,480	77,698	8,631
Июнь 13	107,309	0,838	79,025	6,420
Сентябрь 13	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 13	105,831	0,912	87,499	6,291
Март 14	106,277	0,969	90,813	3,982
Июнь 14	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 14	109,646	2,242	86,511	-2,883
Декабрь 14	110,395	0,681	85,364	-0,552
Март 15	111,327	0,844	85,948	0,427
Июнь 15	112,009	0,612	85,712	-0,364
Сентябрь 15	114,175	1,934	85,868	0,090
Декабрь 15	115,850	1,467	86,548	0,793
Март 16	116,043	0,334	80,395	-3,321
Июнь 16	116,723	0,586	90,400	9,020
Сентябрь 16	117,395	0,576	94,146	4,142
Декабрь 16	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 17	120,518	0,791	95,965	1,823
Июнь 17	121,161	0,533	97,445	1,541
Сентябрь 17	122,717	1,284	100,544	3,182
Декабрь 17	125,381	2,130	103,977	3,420
Март 18	123,870	-1,462	102,357	1,557
Июнь 18	124,531	0,531	103,862	1,470
Сентябрь 18	124,756	0,303	105,302	1,434
Декабрь 18	125,348	0,475	106,856	1,476
Март 19	125,910	0,449	108,379	1,422
Июнь 19	126,430	0,413	109,911	1,410
Сентябрь 19	126,937	0,394	111,461	1,412
Декабрь 19	127,403	0,367	113,095	1,464
Март 20	127,839	0,341	114,600	1,329
Июнь 20	128,241	0,315	116,200	1,396
Сентябрь 20	128,613	0,290	117,800	1,376
Декабрь 20	129,052	0,284	119,494	1,436

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №26) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 г.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	14	17
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	14
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	9	11
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	10

В настоящем Отчете значение величины прибыли предпринимателя было принято равным 14% годовых для офисных зданий класса С.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого административного здания, с учетом округлений, представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого административного здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	**12 641,0**
Поправки первой группы, руб./куб. м	**- 4 705,0**
Поправки второй группы, в т.ч.	**1,928**
- поправка на разницу в объеме или площади	1,2
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1,0
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка на изменение цен в строительстве	1,1746
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,14
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,20
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	**15 300,61**
Количество единиц сравнения, куб. м	**1 587**
Стоимость замещения объекта, руб.	**24 282 068**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений и НДС, составит:

24 282 068 руб.

Определение стоимости оцениваемого здания с учетом износа

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{изн.} = C_{об} * (1 - И_{ф}) * (1 - И_{фн}) * (1 - И_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на замещение объекта;

$И_{ф}$ - величина физического износа;

$И_{фн}$ - величина функционального износа

$И_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого здания функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого здания определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Значение физического износа для оцениваемого объекта определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы оцениваемого здания может быть определен на уровне 100 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 100 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 22.

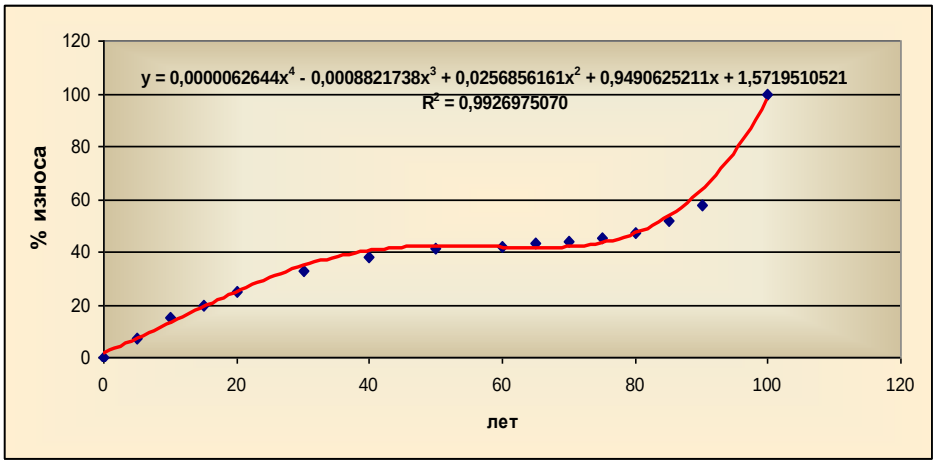


Рис. 22. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 100 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$И_{Ф} = Y_0 + Y_1 * T_{ж}^4 + Y_2 * T_{ж}^3 + Y_3 * T_{ж}^2 + Y_4 * T_{ж}$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel, представлены в табл. 77 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 77.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_1	0,0000062644
Y_2	-0,0008821738
Y_3	0,0256856161
Y_4	0,9490625211
Y_0	1,5719510521

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемого административного здания (лет) определялся на основе зависимости следующего вида: $T = Год\ оценки - Год\ ввода$,

где: $Год\ оценки$ - год, в котором проводится оценка;

$Год\ ввода$ - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемого здания использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2020 г.;
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 2011 год (согласно декларации об объекте недвижимого имущества).

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемого здания составит:

T = 2020 – 2011 = 9 лет

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемого здания, с учетом округлений, составляет 12%.

Соответственно, стоимость хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, рассчитанная на основе использованием затратного подхода, с учетом НДС, составит:

$C_{из.}$ = 24 282 068 * (1 – 0,12) * (1 – 0) * (1 – 0) = 21 368 220 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно: 21 368 000 руб.

Таким образом, стоимость хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, рассчитанная на основе использования затратного подхода, с учетом НДС и округлений, составляет:

21 368 000 руб.

6.2.2. Расчет стоимости здания сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости оцениваемого здания не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.2.3. Расчет стоимости здания доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости оцениваемого здания не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.2.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости здания целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, итоговая величина стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, с учетом НДС и округлений, составляет:

21 368 000 руб.

Соответственно, итоговая величина стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, без учета НДС, составит:

21 368 000 / 1,2 = 17 806 667 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, адрес (местонахождение) объектов: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

23 991 000

(Двадцать три миллиона девятьсот девяносто одна тысяча)

рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	3 994 000
2	50:21:0060403:510	989,0	2 650 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0	3 319 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0	4 133 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0	4 194 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0	4 088 000
7	50:21:0060403:3729	602,0	1 613 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

2. Итоговая величина справедливой стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составляет:

21 368 000

(Двадцать один миллион триста шестьдесят восемь тысяч)

рублей

3. Итоговая величина справедливой стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

17 806 667

(Семнадцать миллионов восемьсот шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь)

рублей

Оценщик В.М. Булавка

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Сборник рыночных корректировок (СРК-2020). По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2019 г.

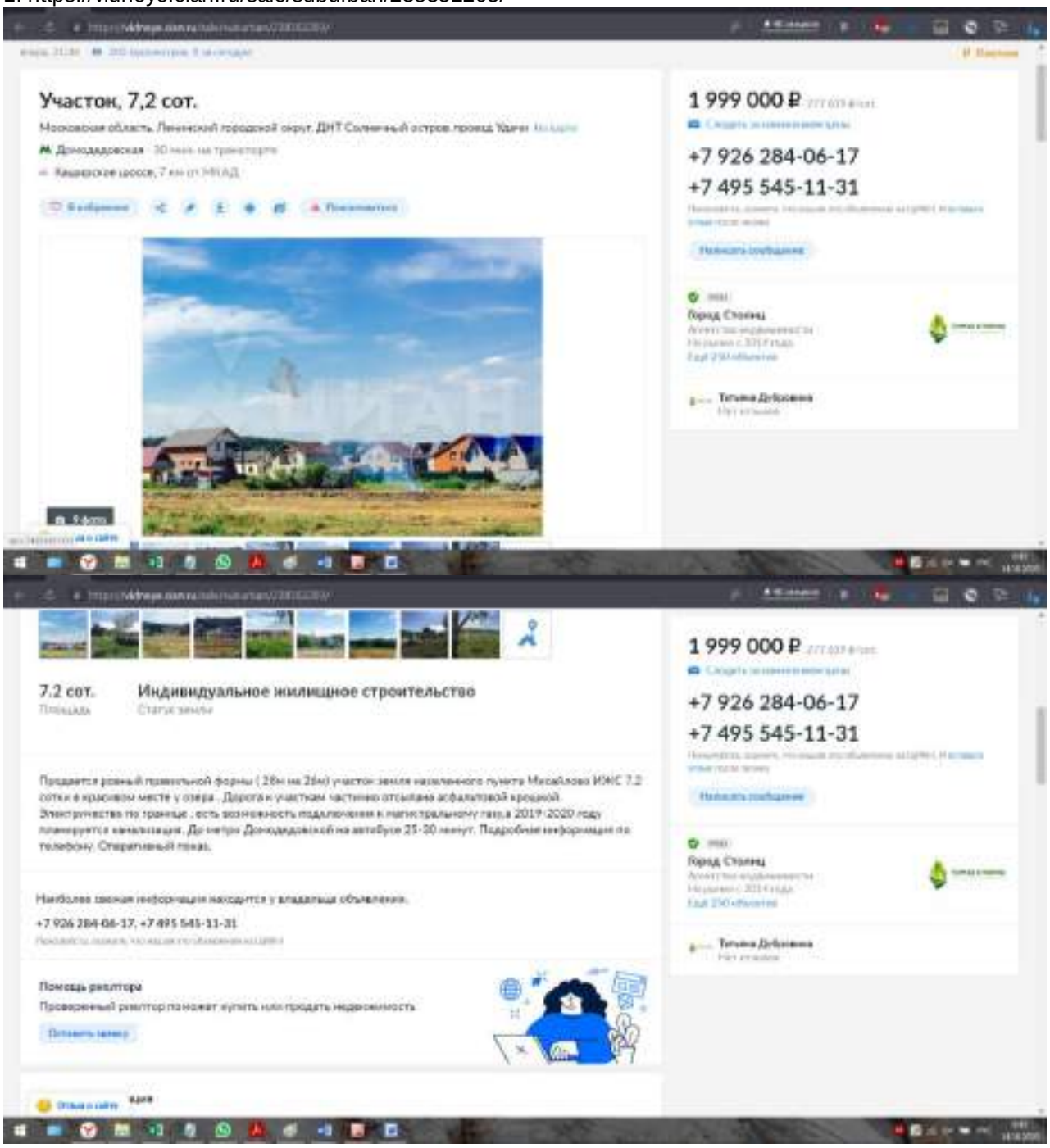
3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

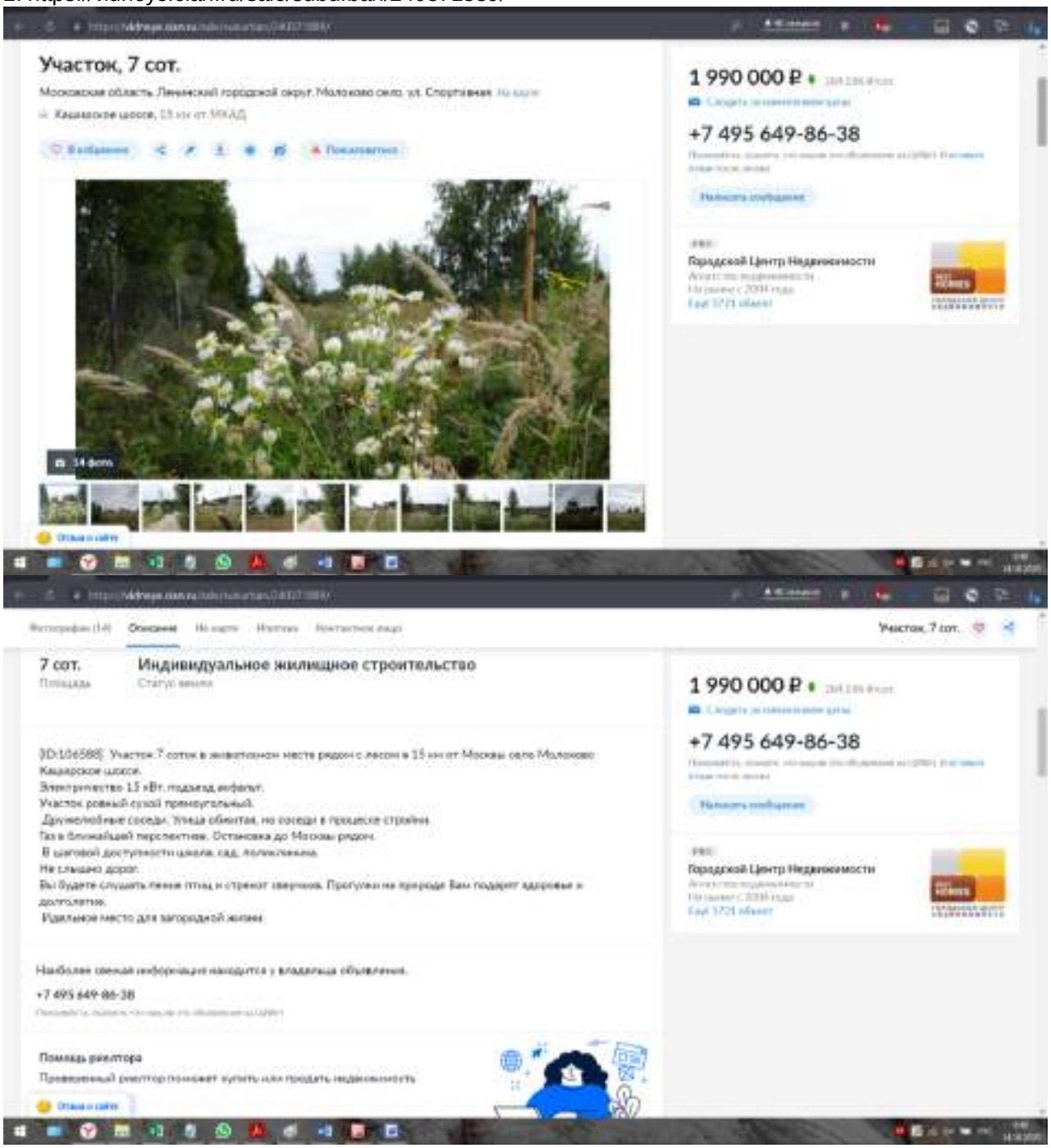
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

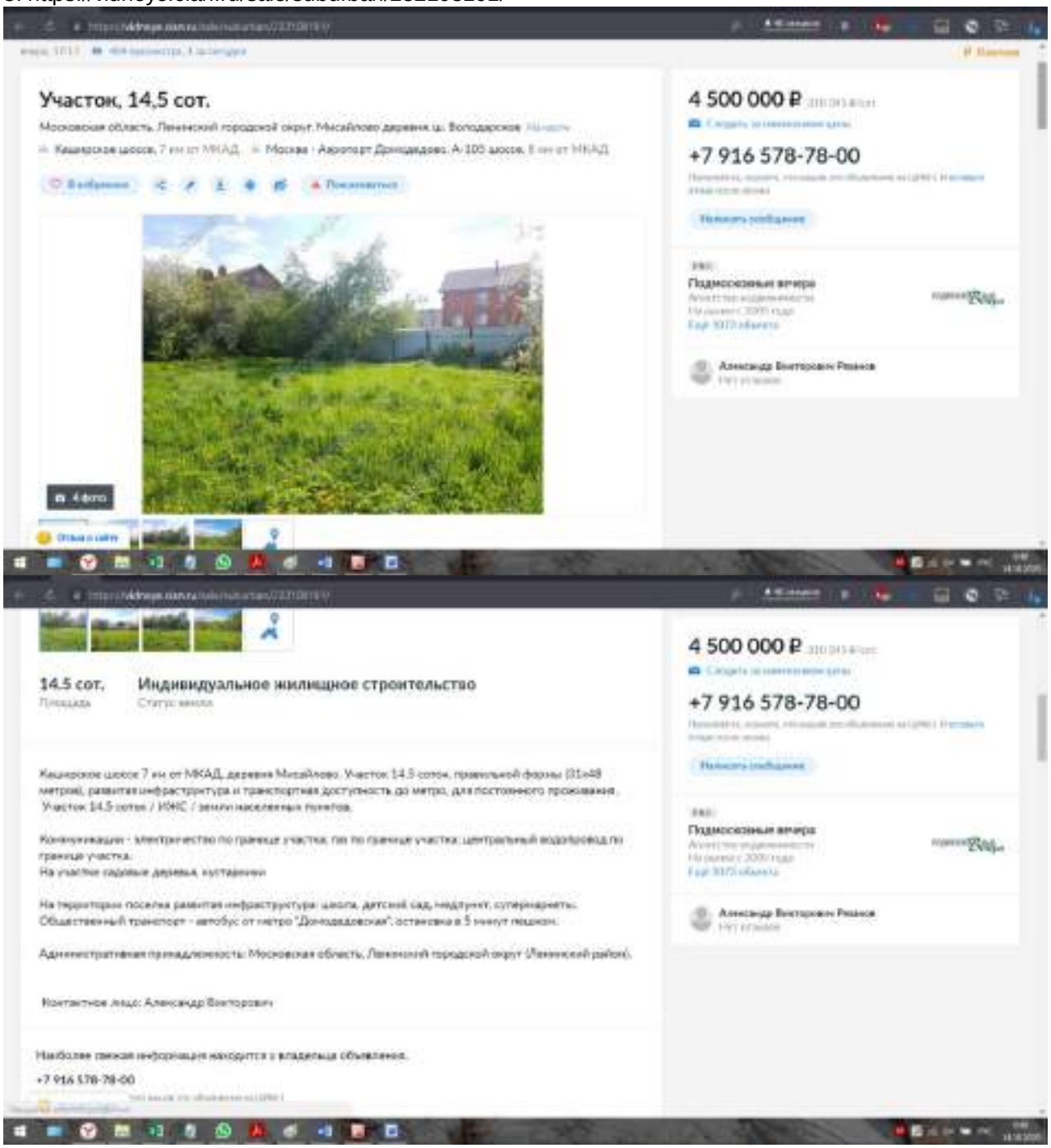
1. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/238352203/



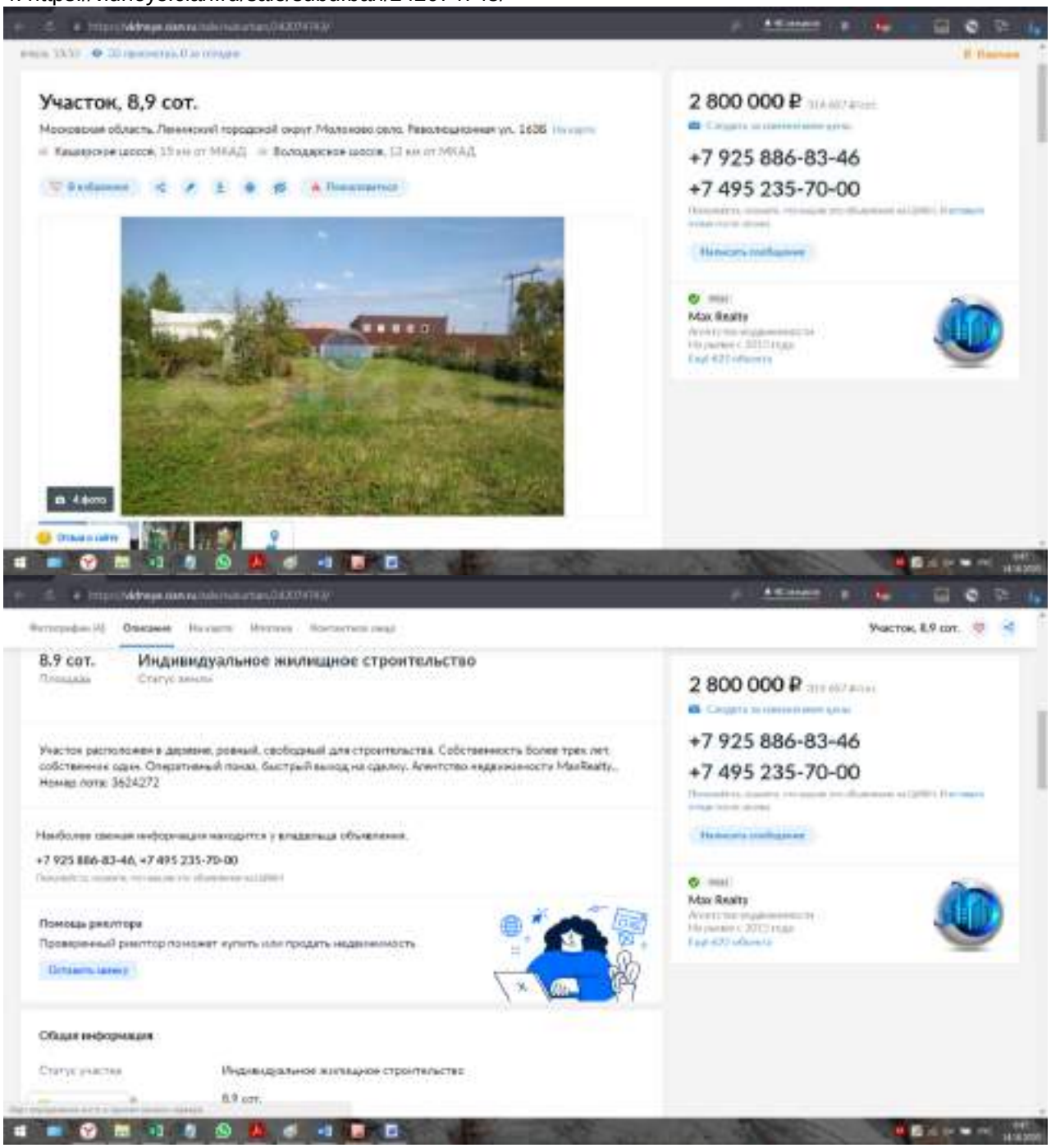
2. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/240371889/



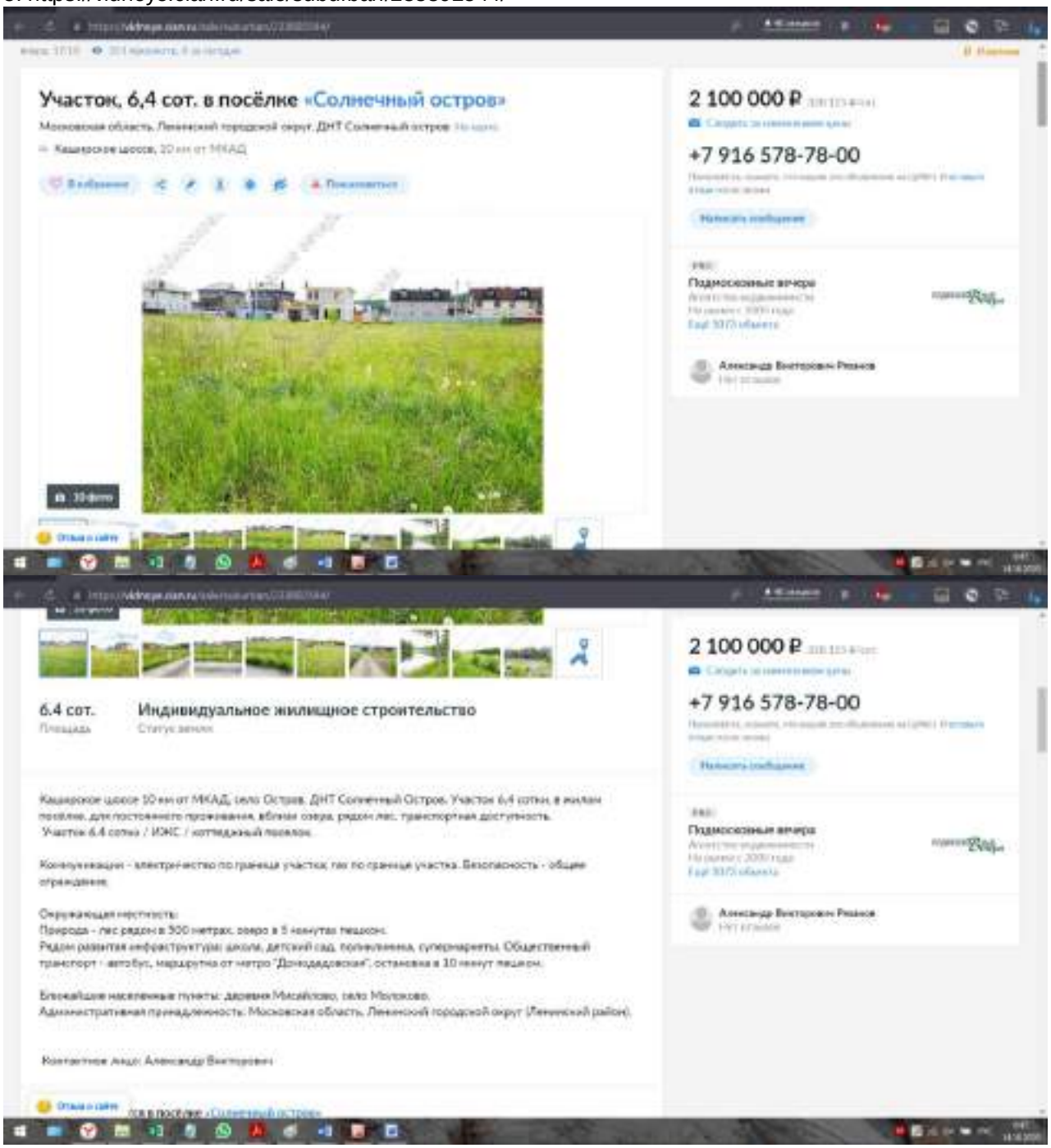
3. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/232108191/



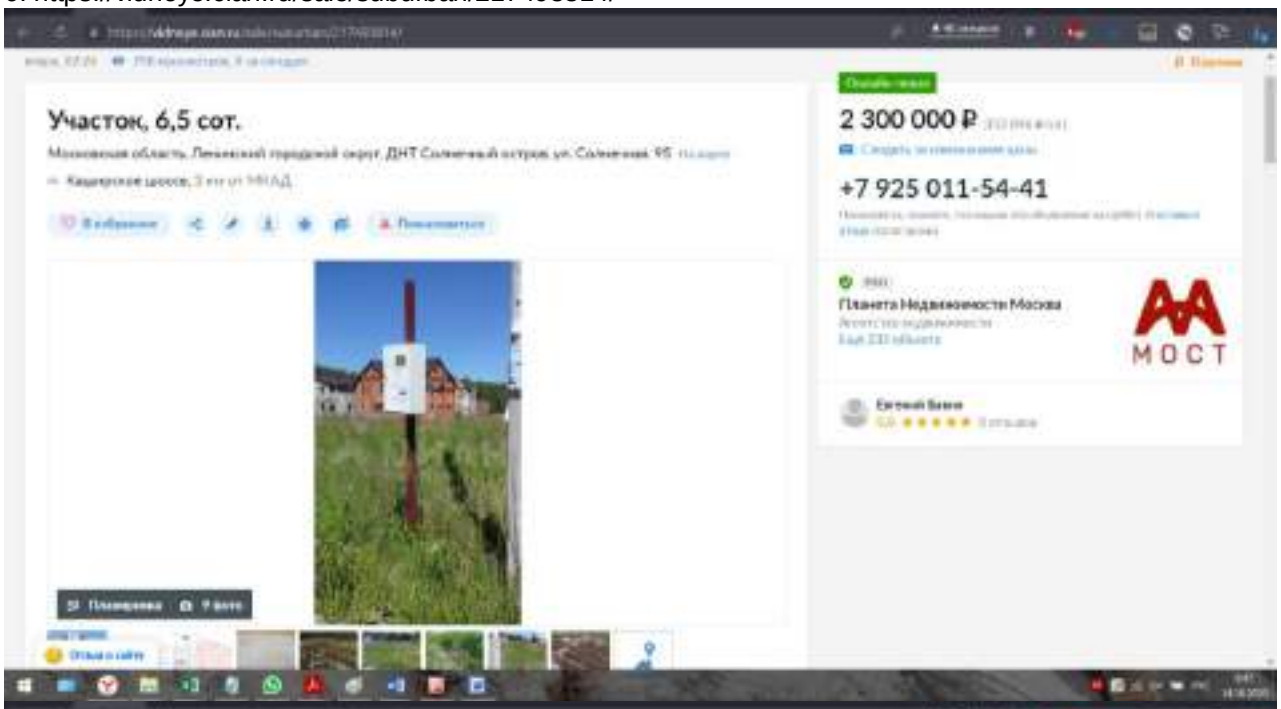
4. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/242074743/

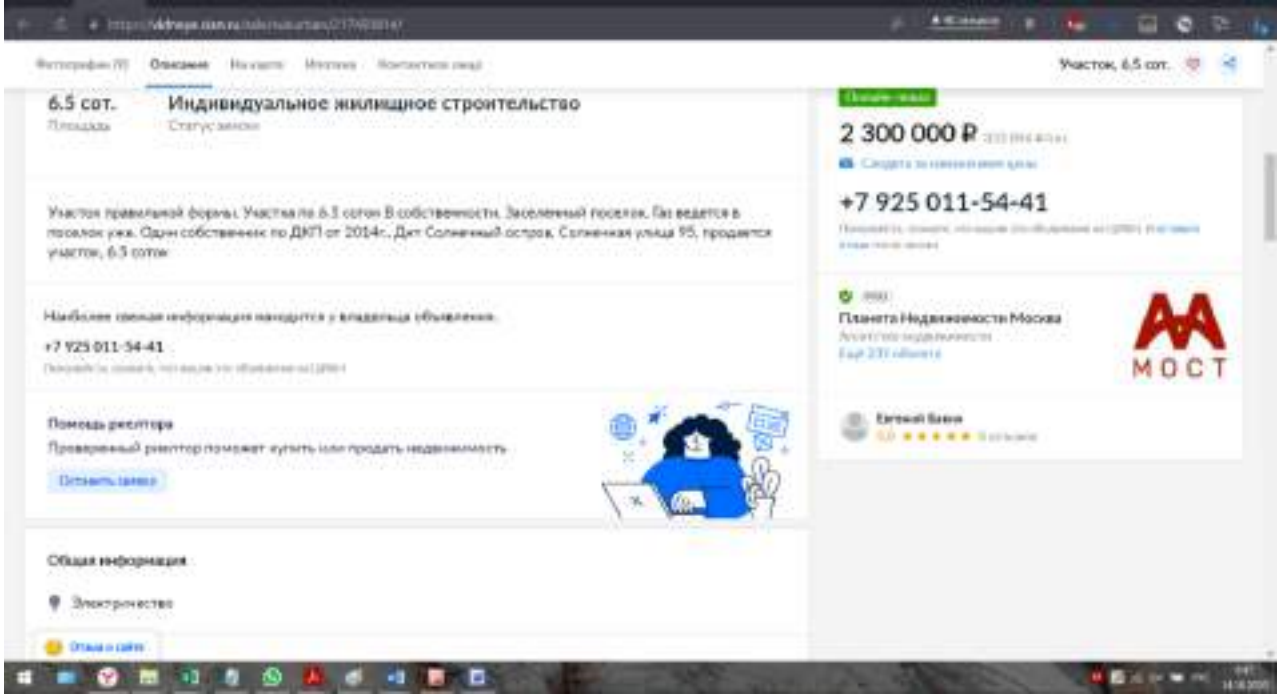


5. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/233892544/

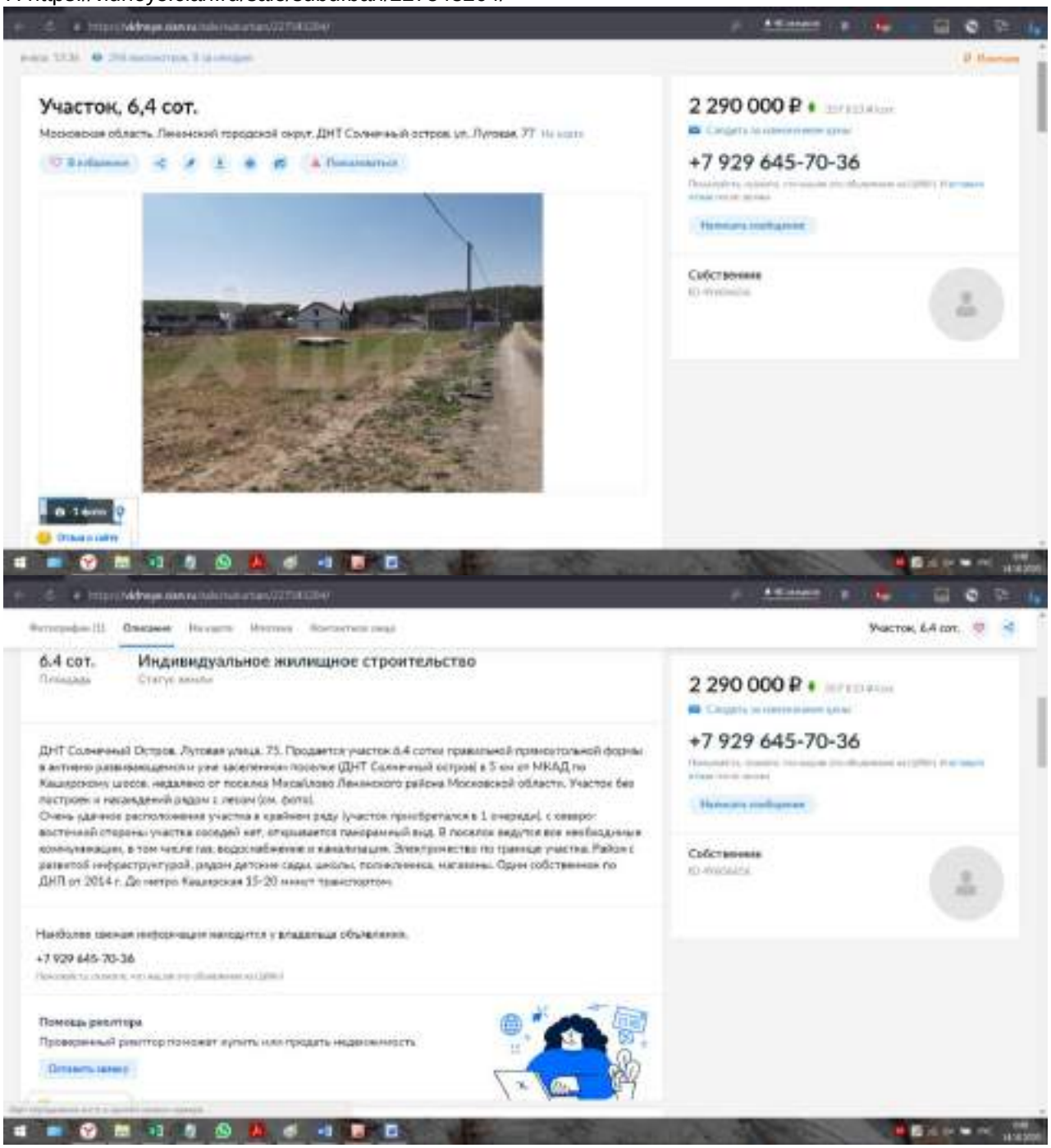


6. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/217493814/

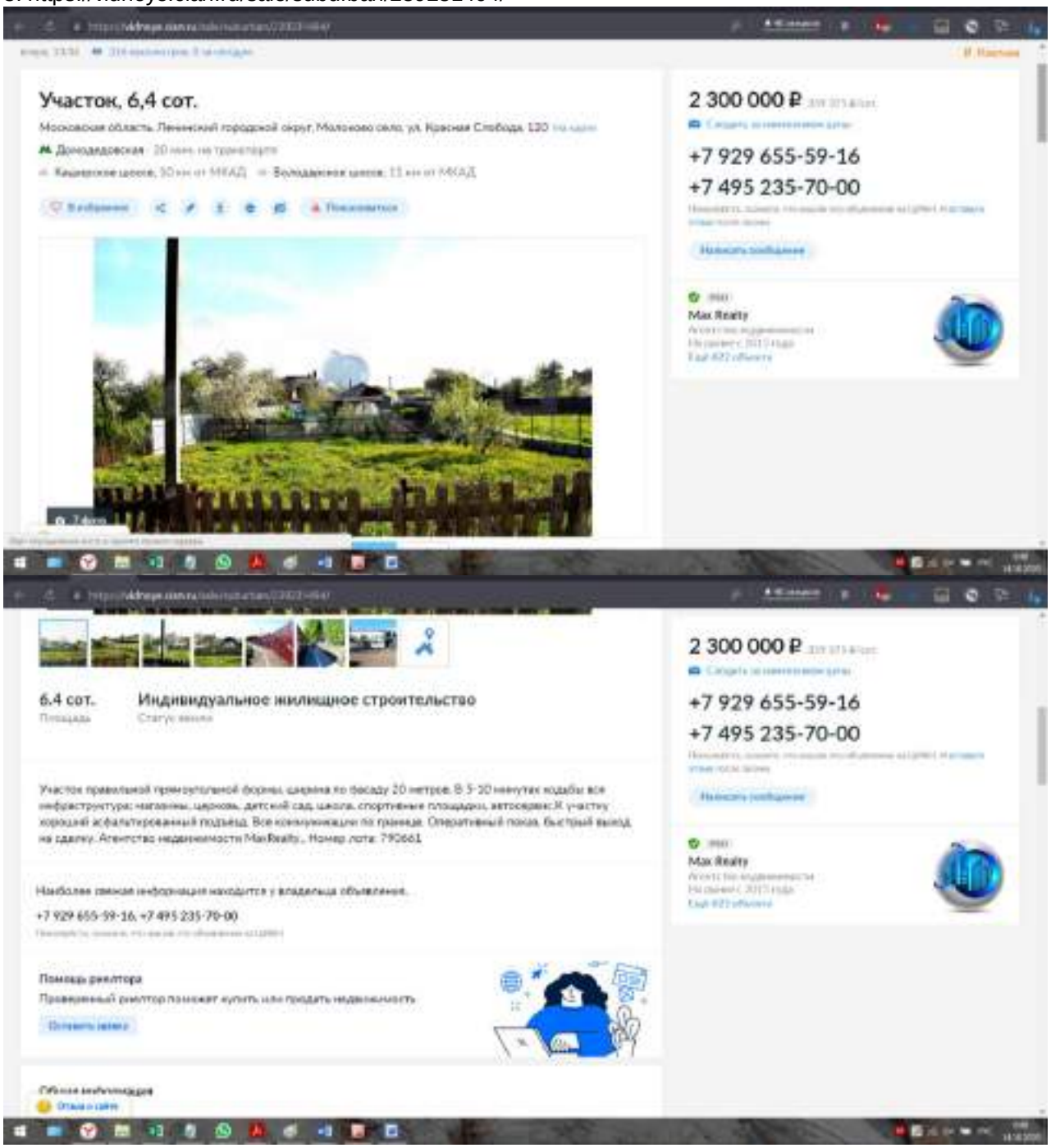




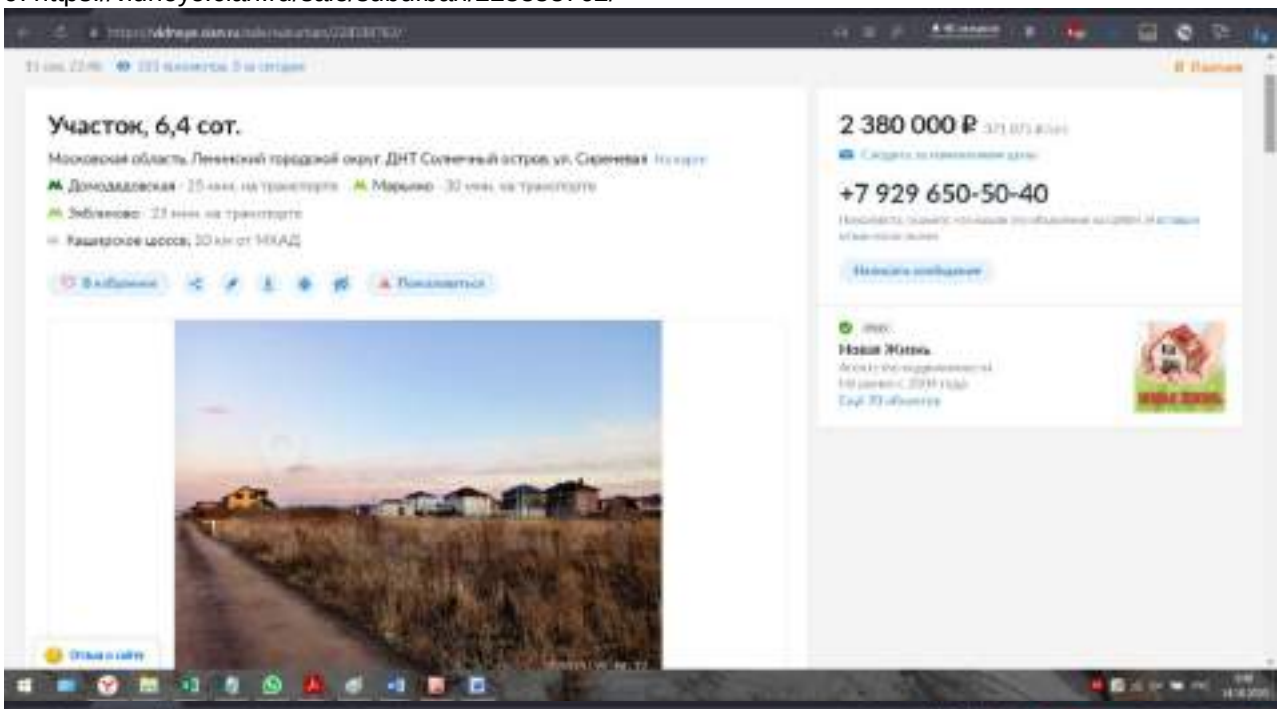
7. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/227543204/

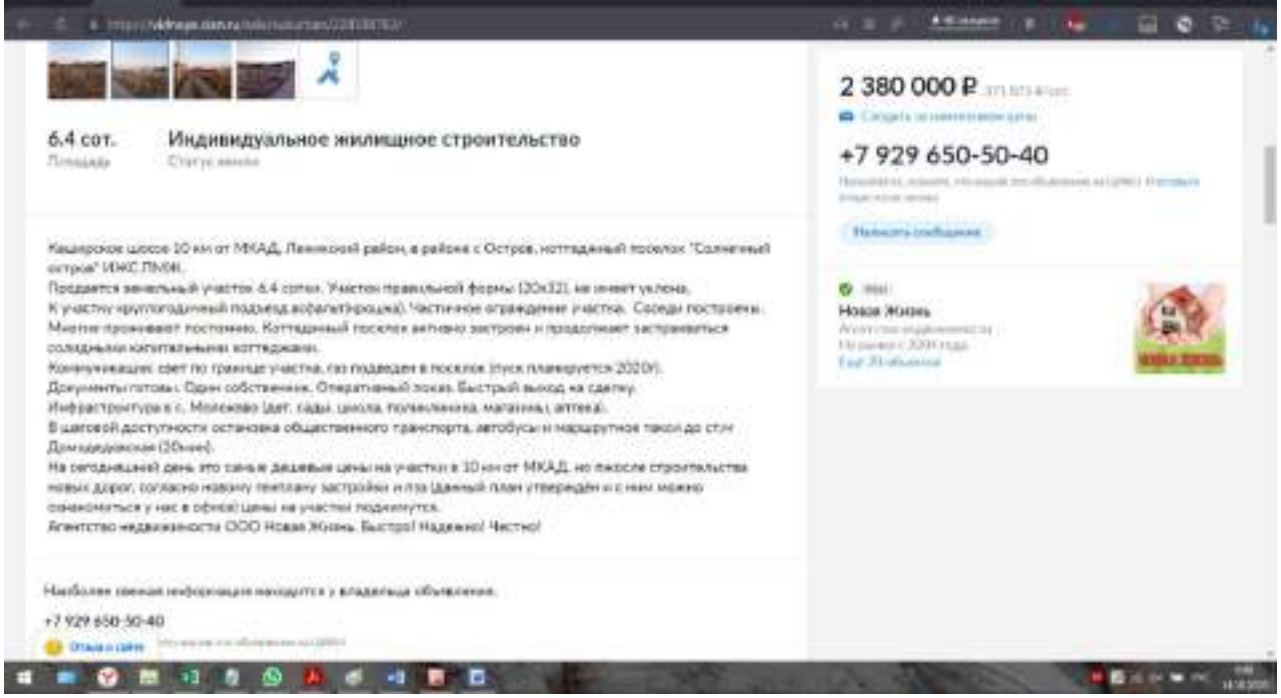


8. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/239231494/

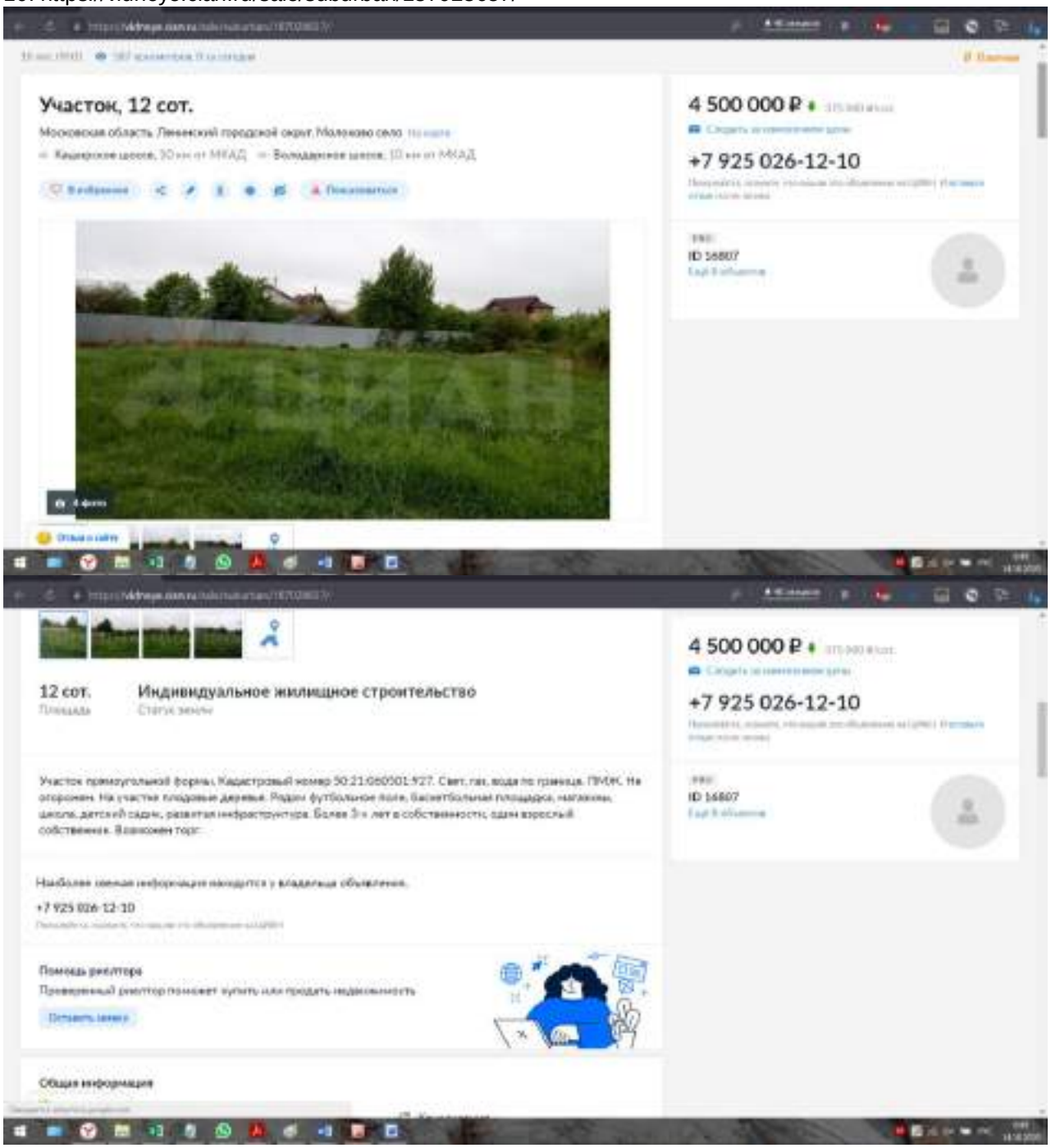


9. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/228338762/

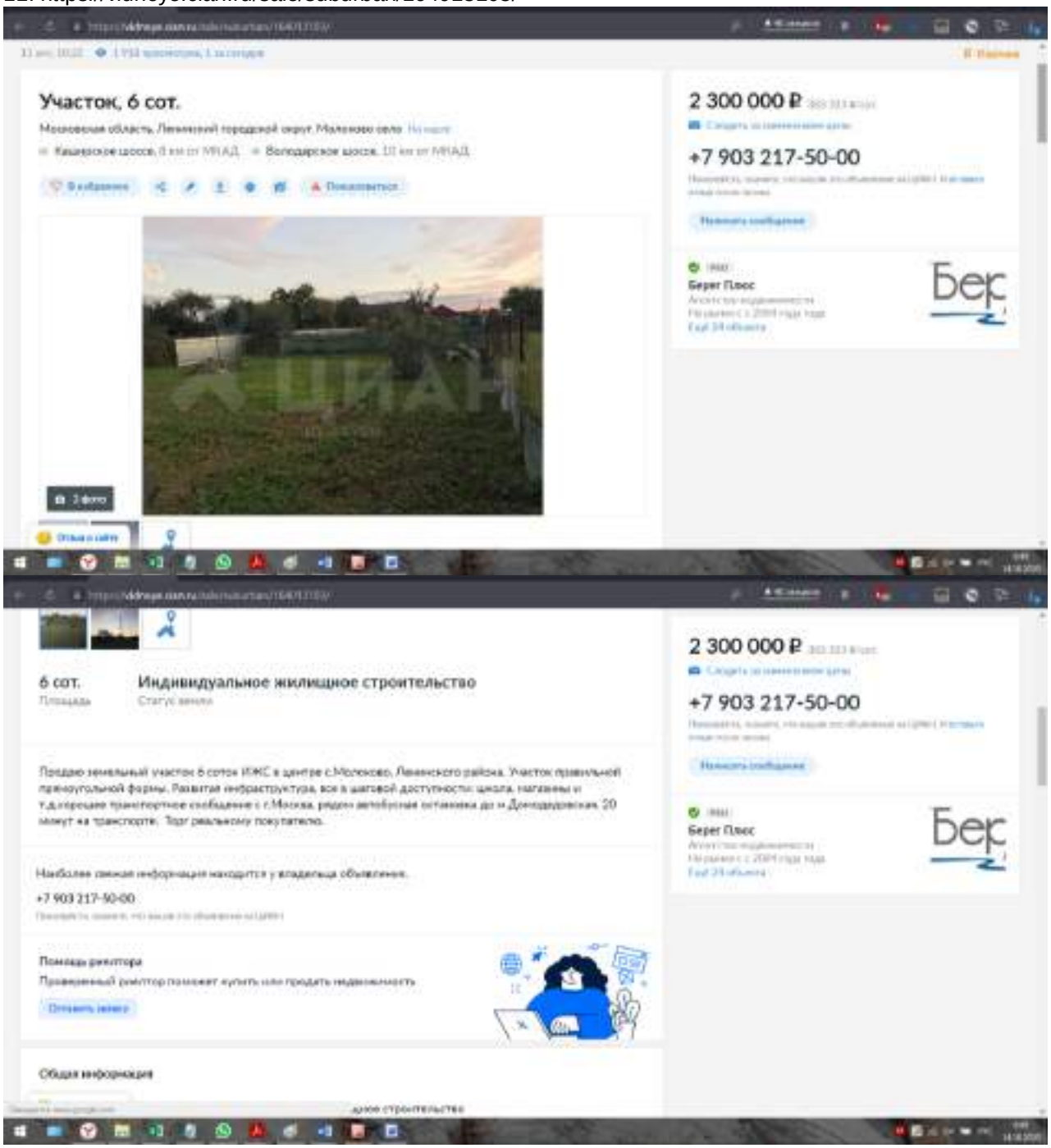




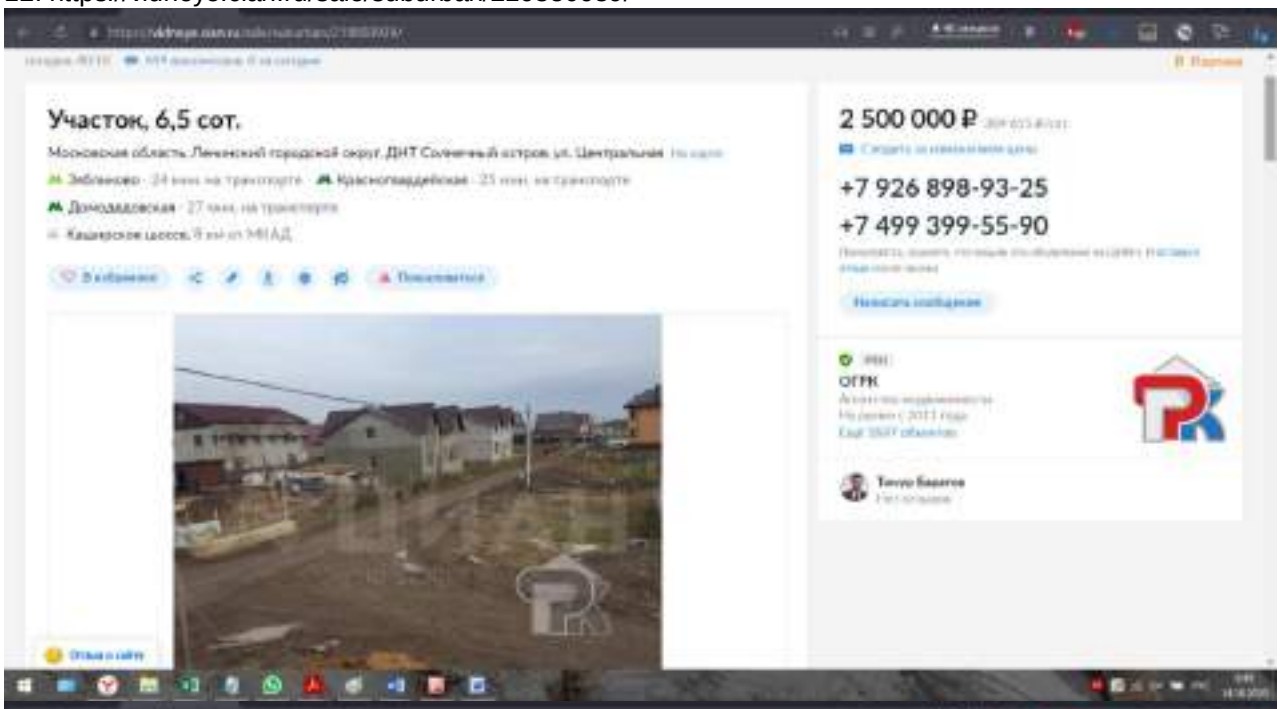
10. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/187028657/

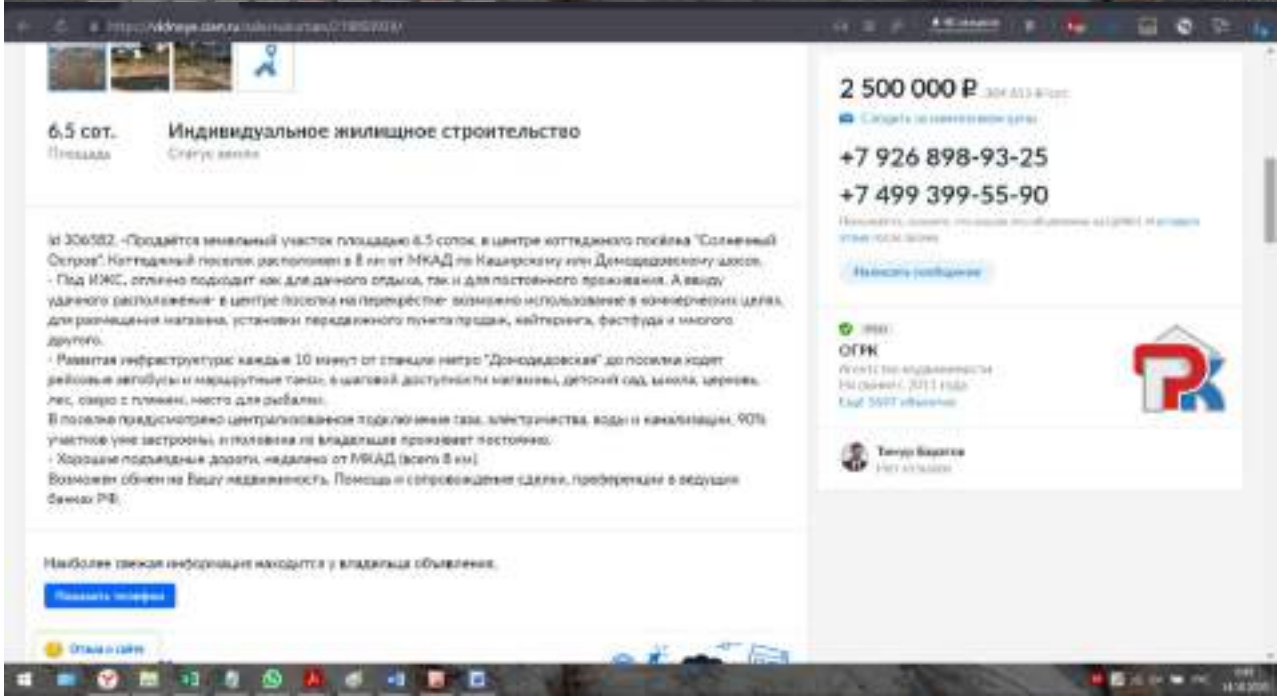


11. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/164013103/

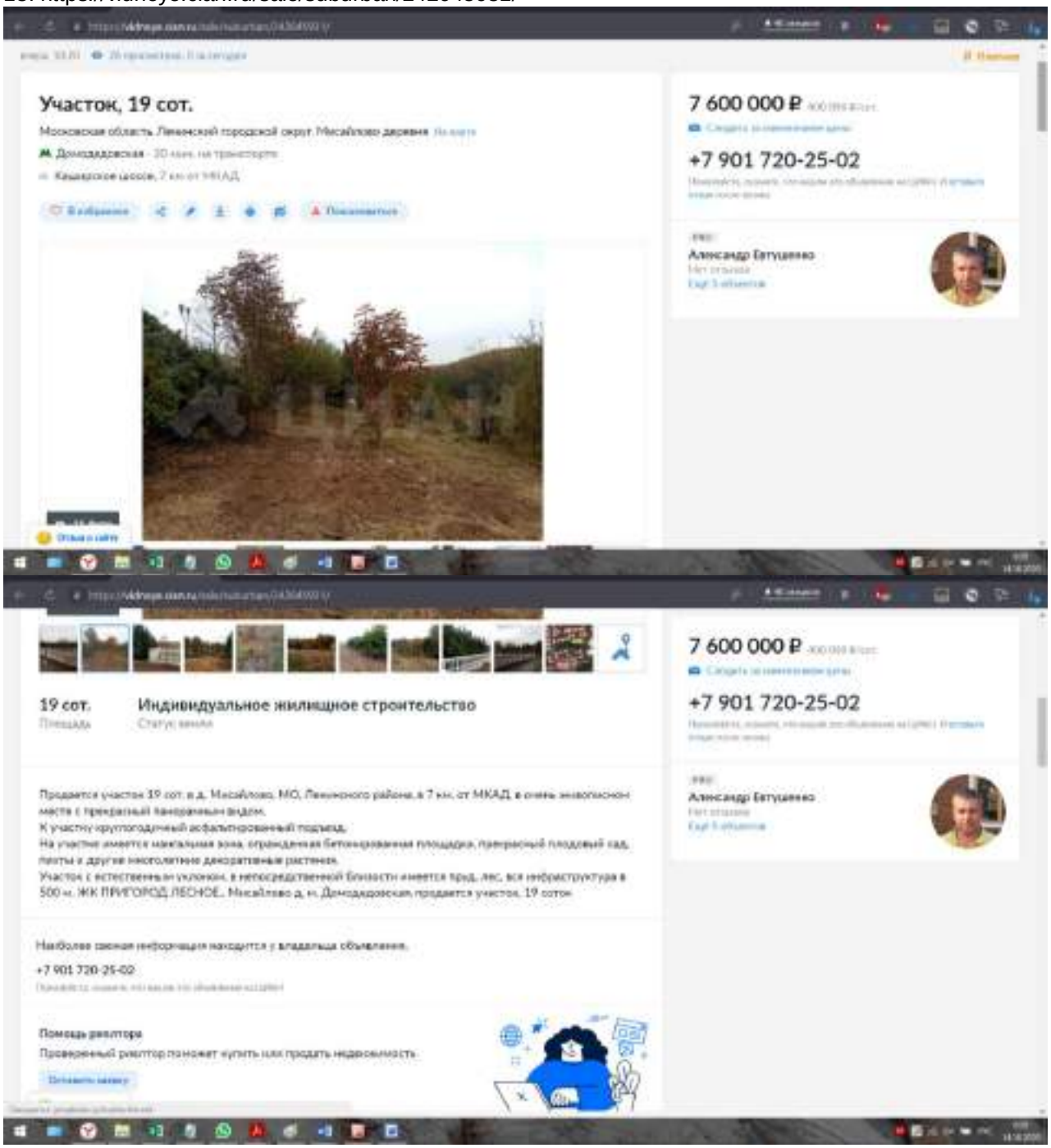


12. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/219850939/

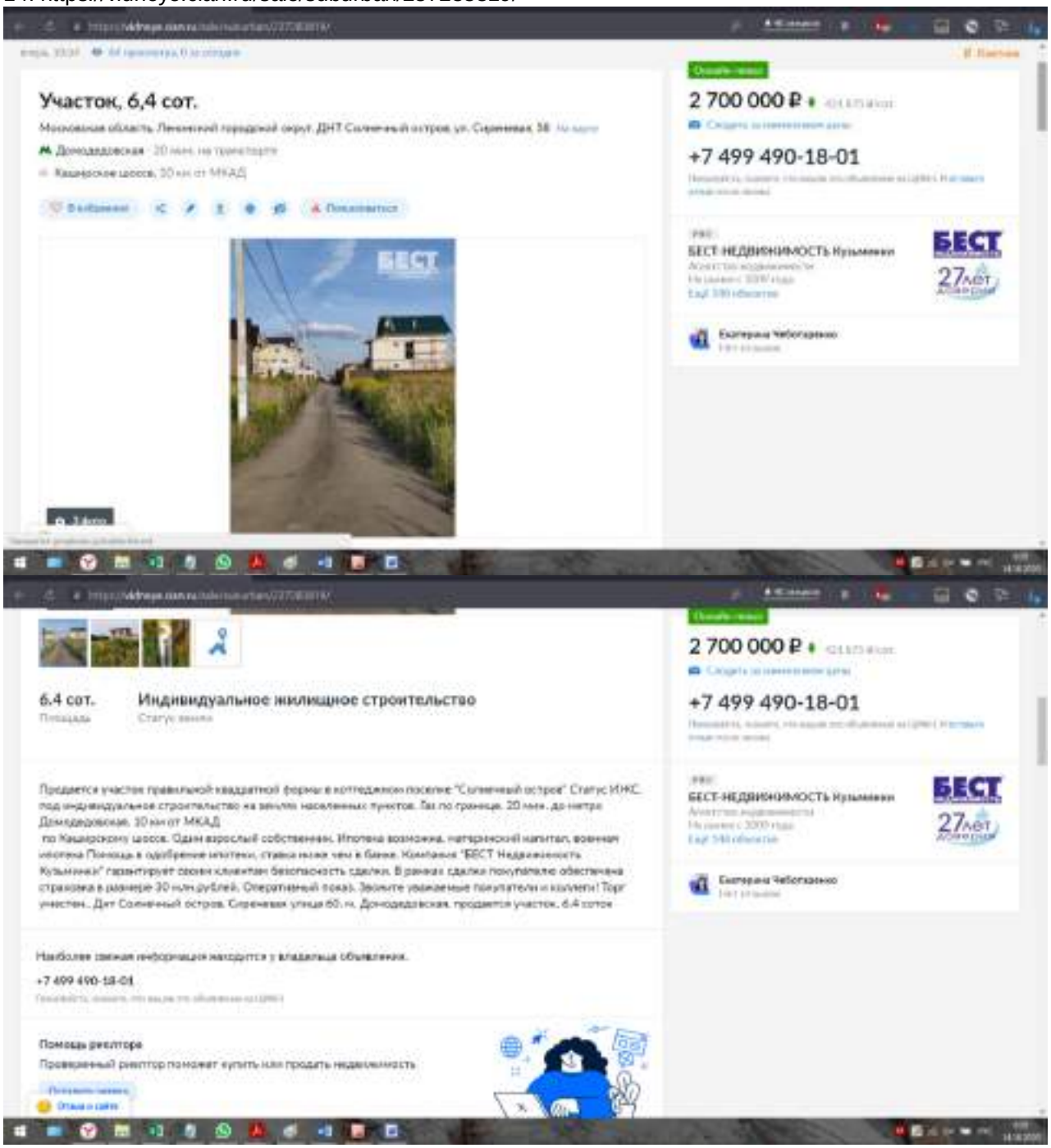




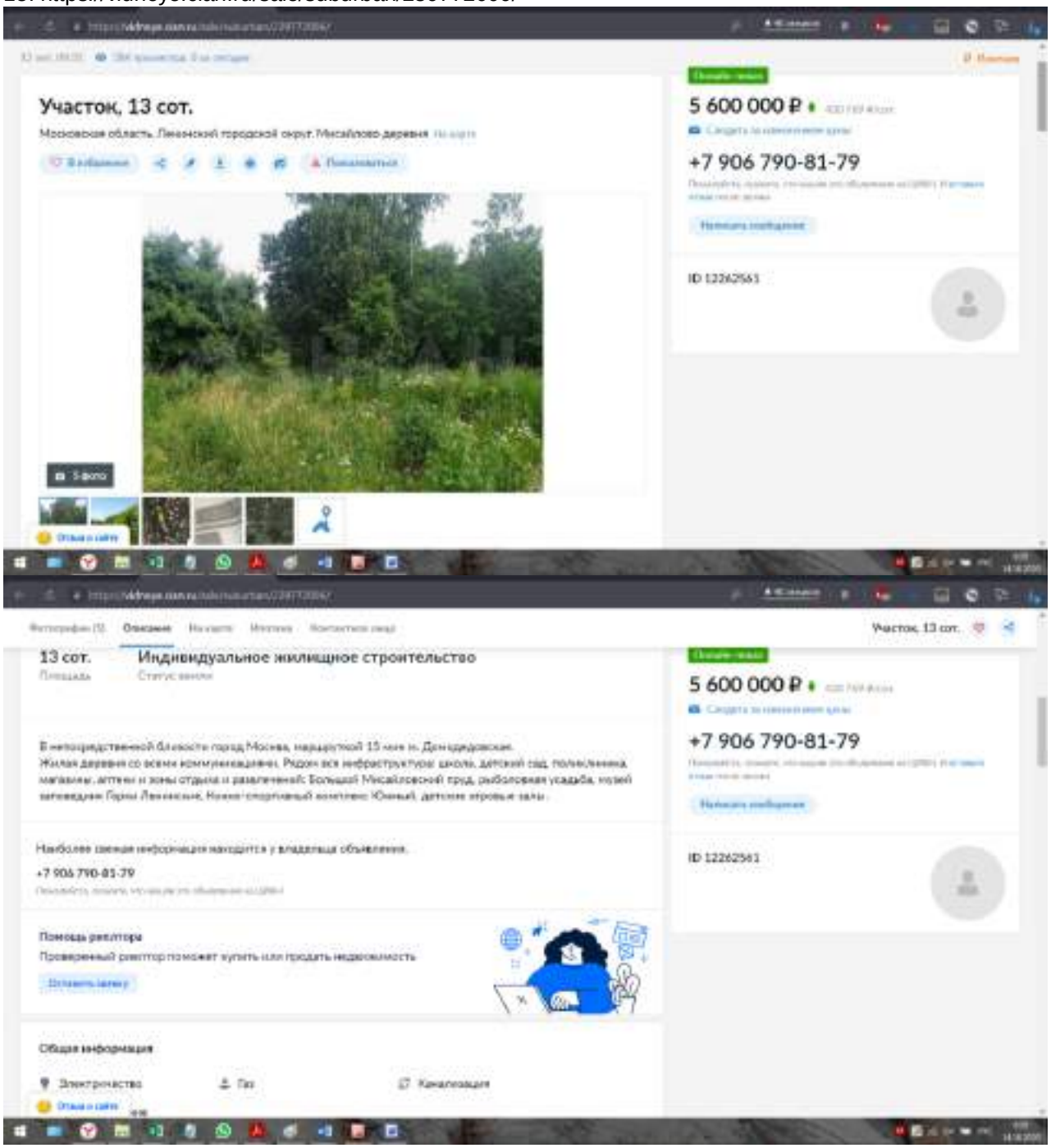
13. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/242645931/



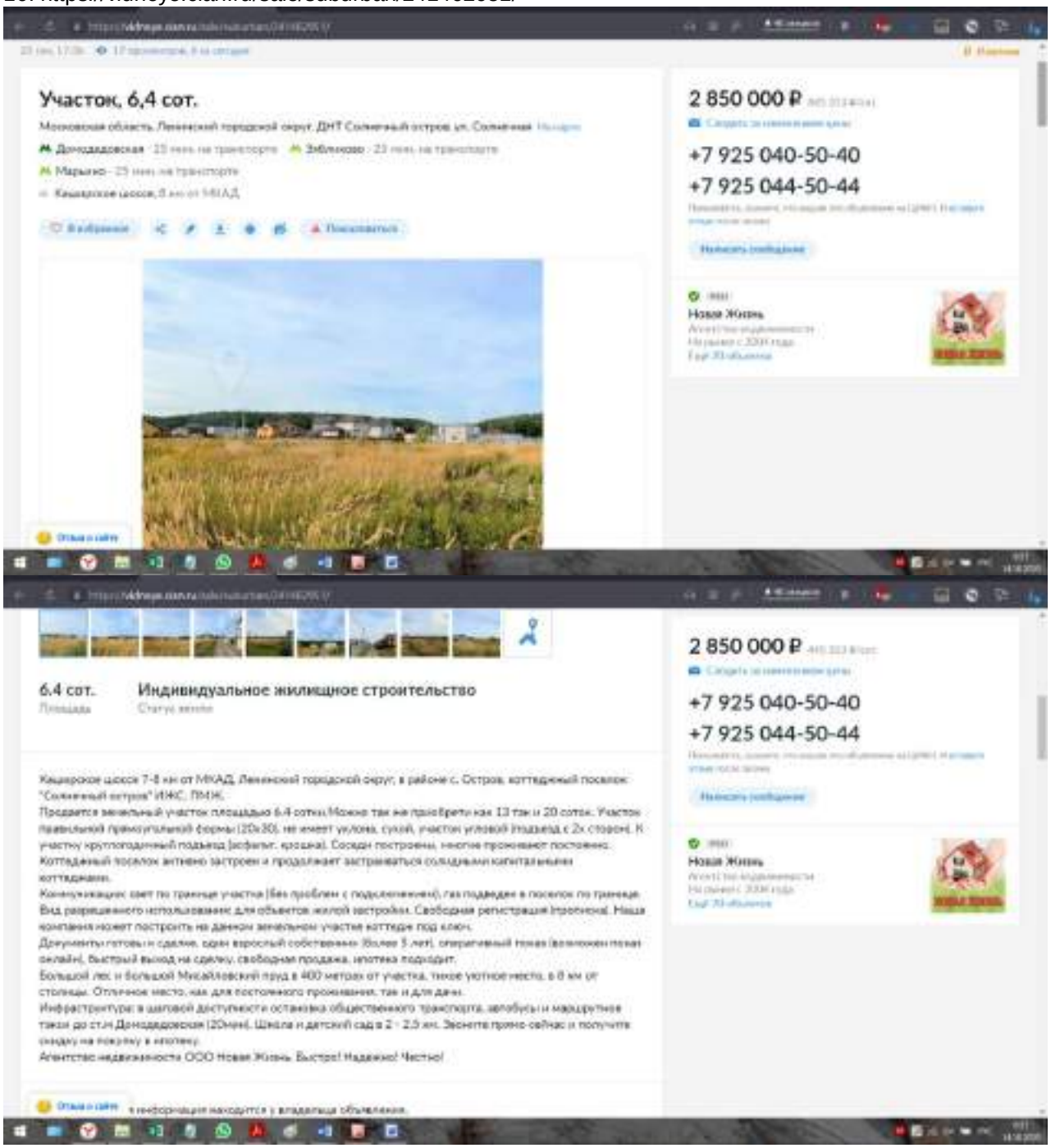
14. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/237283819/



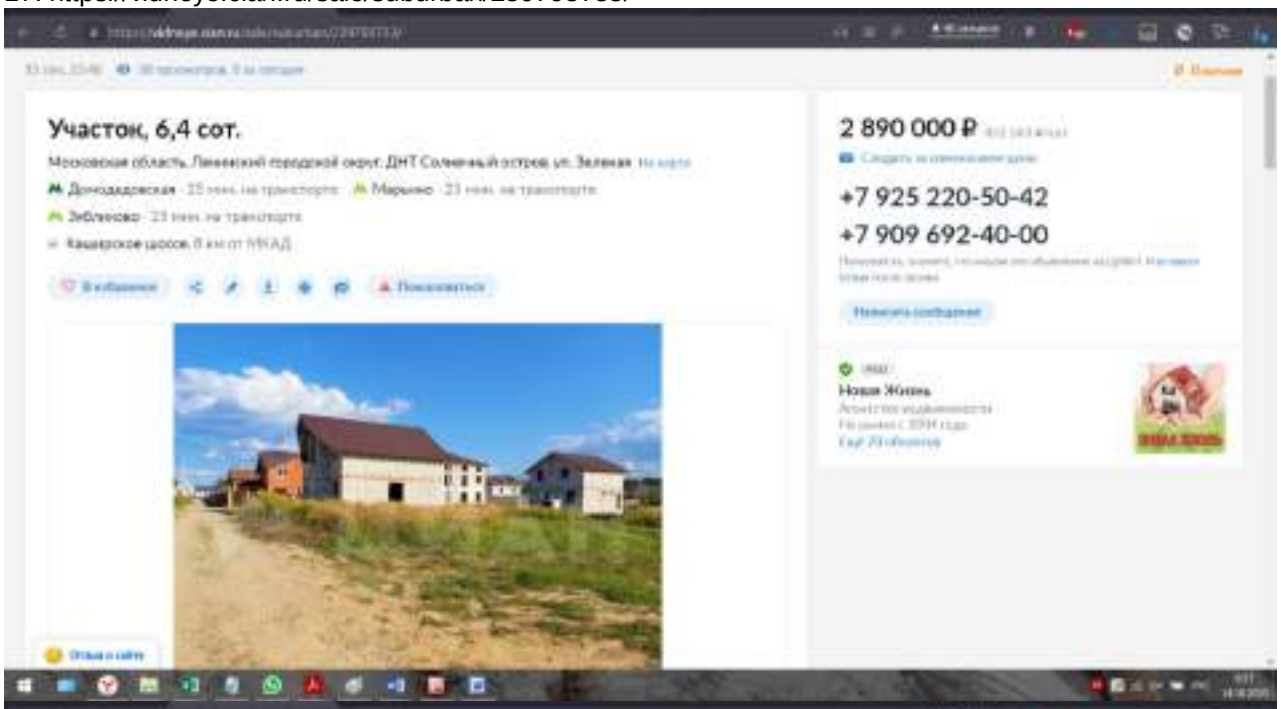
15. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/239772006/

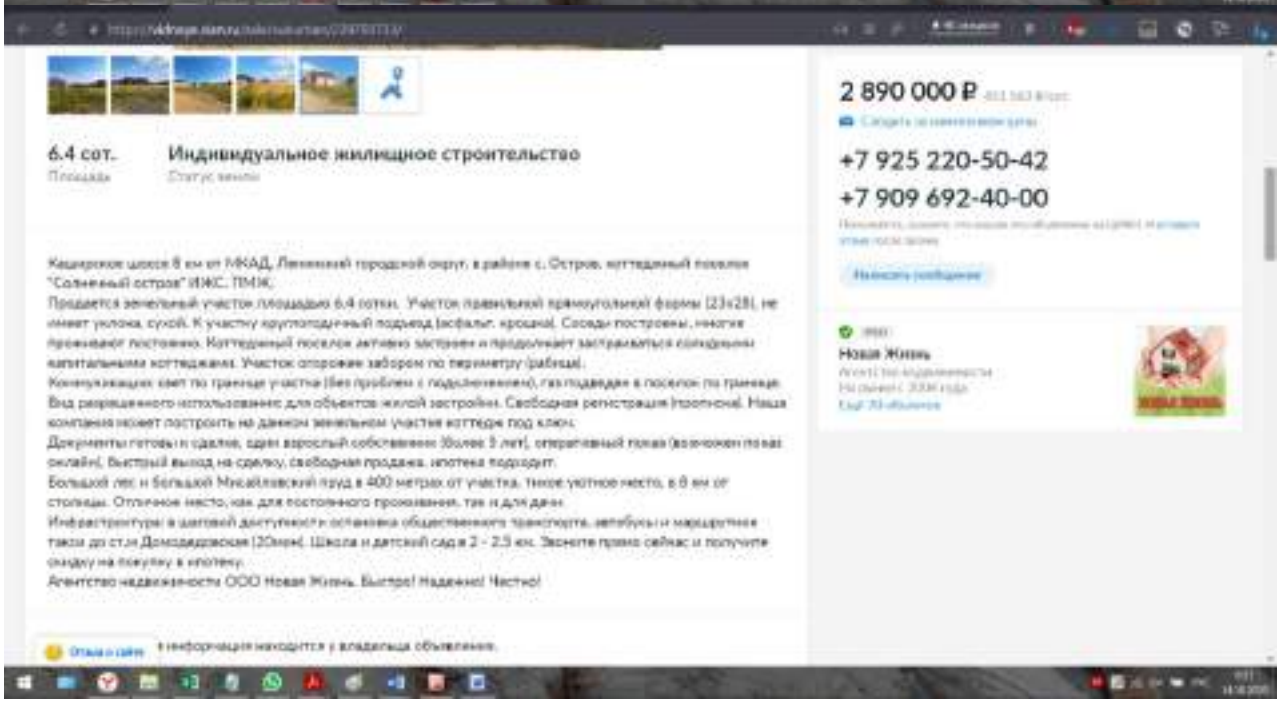


16. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/241462951/

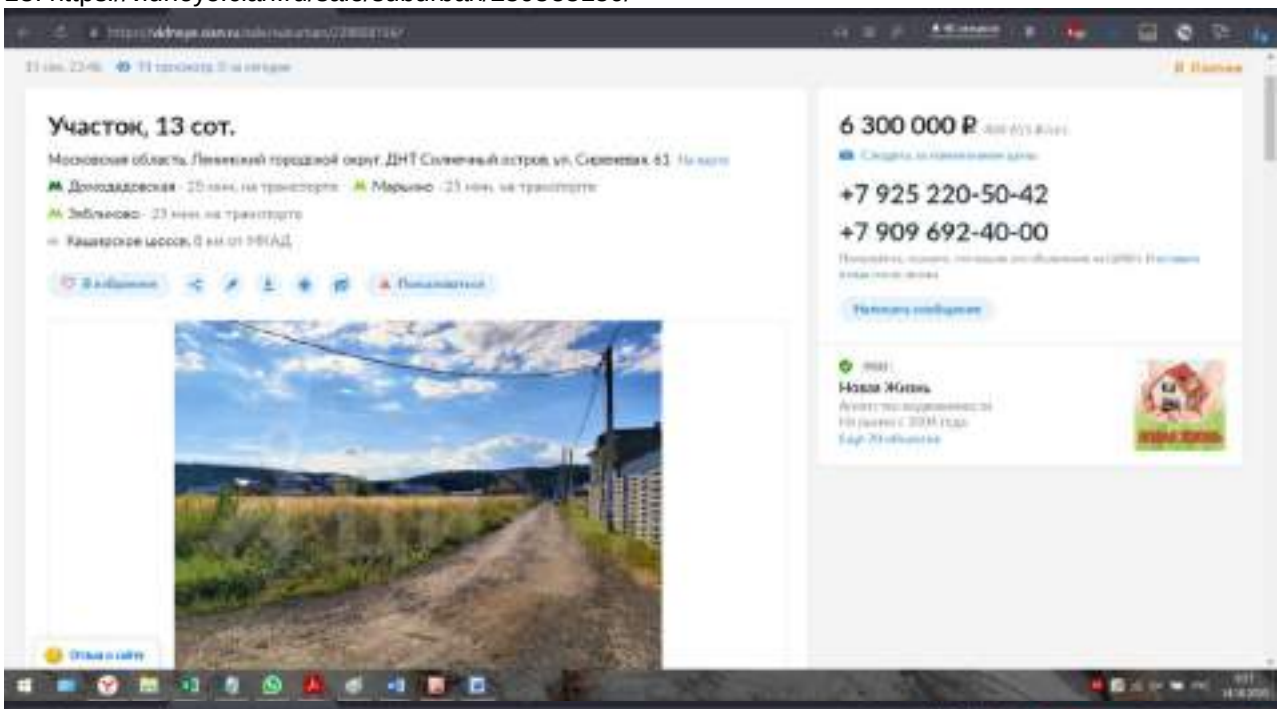


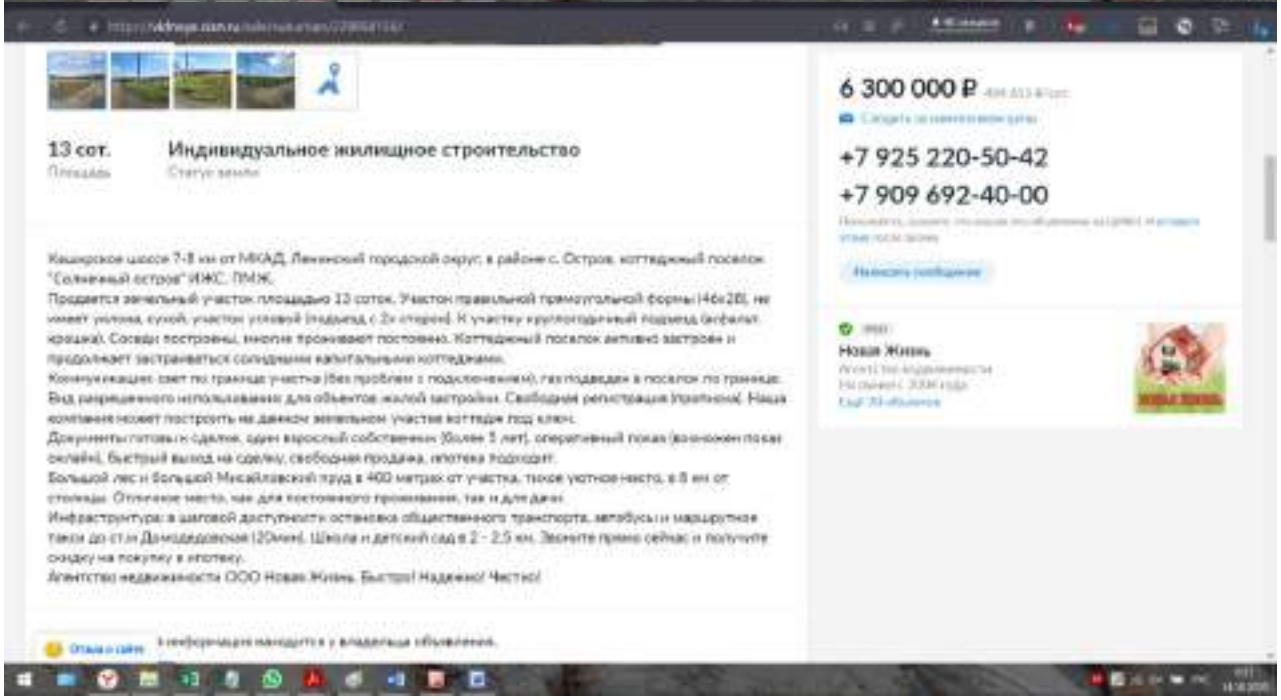
17. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/239793733/





18. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/239858156/





Аналог для затратного подхода

ОФИСЫ

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ | Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5 | **КС-1**

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3,5 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
nO1.01.000.0001	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Типовые	руб. на 1 м²	27 389
nO1.01.000.0002	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Типовые	руб. на 1 м²	18 702
nO1.01.000.0003	ФУНДАМЕНТЫ — Буговый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Типовые	руб. на 1 м²	12 641
nO1.01.000.0004	ФУНДАМЕНТЫ — Буговый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Типовые	руб. на 1 м²	8 528

	Фундаменты ленточные сборные	Колонны	Стены наружные кирпичные	Стены наружные трехслойные с утеплителем	Перекрытия	Лестницы	Лестницы наружные	Кровля	Полы	Внутренние двери	Прочие конструктивные	Прочие конструктивные работы	Отделка наружная	Отделка внутренняя	Отделка	Прочие системы	Прочие системы и отделка	Объект в целом
nO1.01.000.0001	644,7	428,0	1496,8	1165,3	1201,4	1137,7		1384,2	4171,6	4004,7	861,3	1946,8	4488,7	834,3	3591,6	140,3	121,4	27389,2
	2,35%	1,56%	5,46%	4,26%	4,39%	4,15%		5,05%	15,23%	14,62%	3,14%	7,11%	16,38%	3,05%	13,11%	0,51%	0,44%	100,00%
nO1.01.000.0002	644,7	428,0	1496,8	874,1	1201,4	682,6		1038,2	2085,8	2002,4	861,3	1968,6	2939,1	417,2	2188,5	116,9	116,3	18702,0
	3,45%	2,29%	8,00%	4,67%	6,42%	3,65%		5,55%	11,15%	10,71%	4,60%	10,52%	15,72%	2,23%	11,70%	0,63%	0,62%	100,00%
nO1.01.000.0003	644,7	428,0	1496,8	582,8	1201,4	227,5		461,4	834,3	667,5	861,3	1133,4	1959,4	278,1	1750,8	93,5	101,1	12641,2
	5,10%	3,39%	11,84%	4,61%	9,50%	1,80%		3,65%	6,60%	5,28%	6,34%	8,96%	15,50%	2,20%	13,85%	0,74%	0,80%	100,00%

Источник: С.А. Табакова, А.В.Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016. – 518с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" апреля 2014 года

Документы-основания: 1. Договор купли-продажи от 26.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь: 1 490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СНТ "Коллектив-плюс", М. Горюхово", в районе дер. Ордово, уч.№26

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:391

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-147

Регистратор

Пономарев М.Н.

(фамилия)

(подпись)

50-АЕМ 897361

Иные участники общей долевой собственности, сведения записаны Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрированы

Регистратор

Пономарев М.Н.

(фамилия)

(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" апреля 2016 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", лицами в которых управляющая на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СНТ "Колхоз-памятник им.М.Горького", в районе дер.Орешко

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:510

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Единым государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/094/2014-202

Регистратор Пономарев М. В.

50-АЕЖ 537359

Выписка участника общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Пономарев М. В.

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Пивоваров М. В.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 239 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им.М.Горького", в районе дер.Орлово

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060401:511

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218

Регистратор Пивоваров М. В.

МП (подпись)

50-1ЕК 537351

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 28.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 624 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СНТ "Колхоз-пионер" вблизи ж.д.М.Горького", в районе дер.Орлово

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:512

Существующие ограничения (обременения) права: аналогичные упомянутым в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним "08" марта 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216

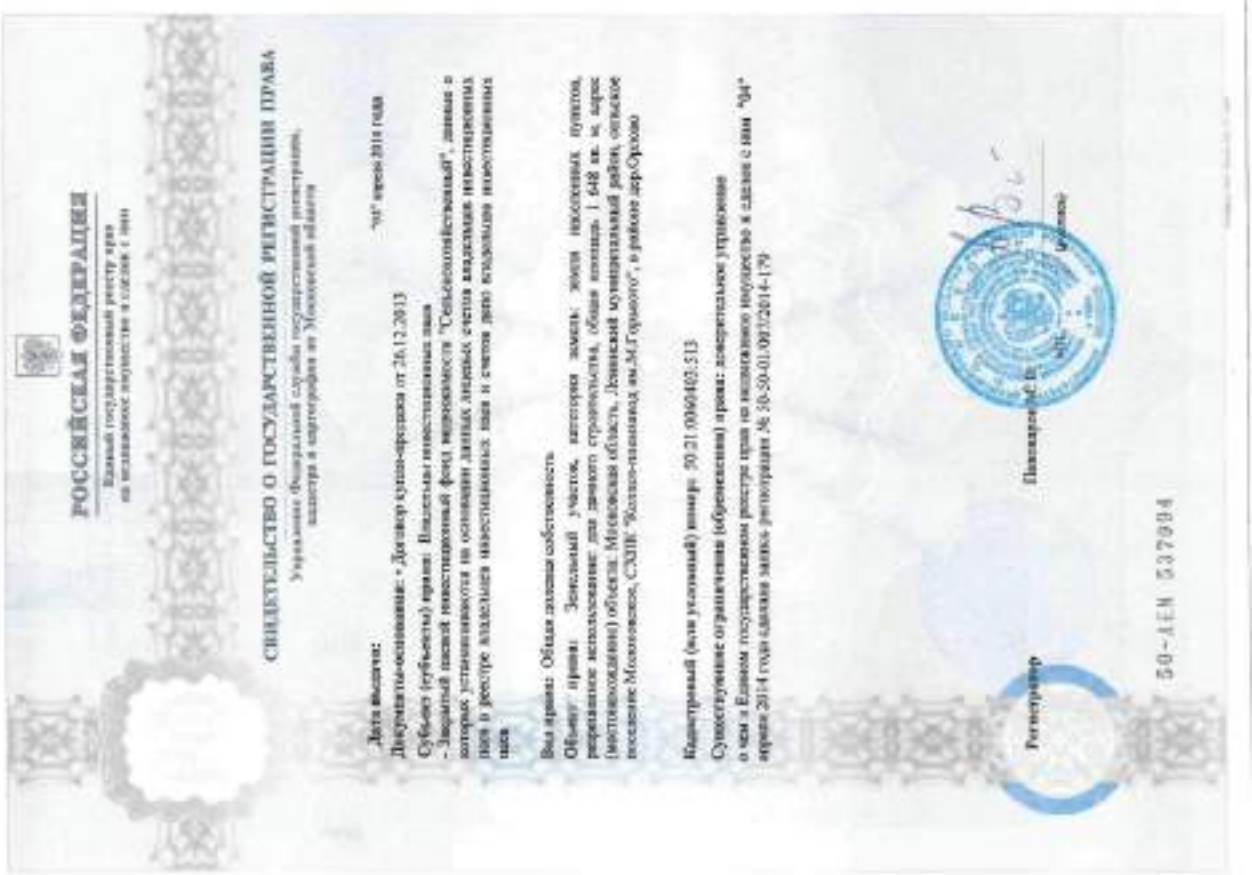
Регистратор Пономарев М.В.

50-АЕК 597352

Ранее участник общей долевой собственности данным заявлял в Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (

на зарегистрированное

Регистратор Пономарев М. В.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", паевые в которых установлены по основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лиц) владельцы инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь: 1 648 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СНТ "Колпо-пленинград им.М.Горького", в районе дер.Сухово

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:513

Существующие ограничения (обременения) права: ограничение управления

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/092/2014-179

Регистратор

50-АЕМ 537994

Иным участникам общей долевой собственности составлено заявление. Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Иные участники общей долевой собственности сделали записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано.

Регистратор Пономарев М. В.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь: 1 526 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им.М.Горького", в районе дер.Орехово

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0060403:514

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214

Регистратор Пономарев М. В.

М.П. (подпись)

50-АЕN 537059

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1

"07" мая 2014 г. № МО-14/58-687.108

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:391	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 50:21:0060403				
	Общие сведения				
5	Прежние номера: 50:21:0060403:74	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 24.12.2009		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Молоковское, СНТ "Колхоз-пионер имени М.И.Горького", в районе дер.Орново, уч.№28				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для дачного строительства				
11	Площадь: 1491 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 645801.21				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Стальногосударственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0060403:391 равнозначен кадастровому номеру 50:21:0060403:381.				
15	Сведения о прекращении объекта: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:21:0060403:381		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:21:0060403:74		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости: Статус записи о земельном участке: —		

Начальник Балашихинского отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О. А. Клименко

(инициалы, фамилия)

ПОЛУЧЕНО

05.06.14

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.2

"07" мая 2014 г. № МО-14/58-687.108

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:391	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
6	План (чертеж, схема) земельного участка				
8	Масштаб: 1:500		Характерные точки: —		

Начальник Балашихинского отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О. А. Клименко

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"17" мая 2014 г. № МО-14/ОП-087198

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:501			2 Лист № 1	3 Всего листов: 1
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	Номер части	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Энергет Энергет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Балашихинского отдела (наименование должности) (подпись) М.П. О. А. Кожевина (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"08" мая 2014 г. № МО-14/ОП-069598

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:510			2 Лист № 1	3 Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 50:21:0060403				
	Обмен сведениями				
5	Предыдущие номера: 50:21:0060403:472		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.09.2011	
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПДК «Колхоз-миллионер им.Горького», в районе д.Ортино				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для дачного строительства				
11	Площадь: 989+/-22 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4285687,54				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0060403:510 равнозначен кадастровому номеру 50:21:0060403:516				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:21:0060403:500, 50:21:0060403:501, 50:21:0060403:502, 50:21:0060403:503, 50:21:0060403:504, 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514, 50:21:0060403:515, 50:21:0060403:516, 50:21:0060403:517, 50:21:0060403:518		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:21:0060403:499		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

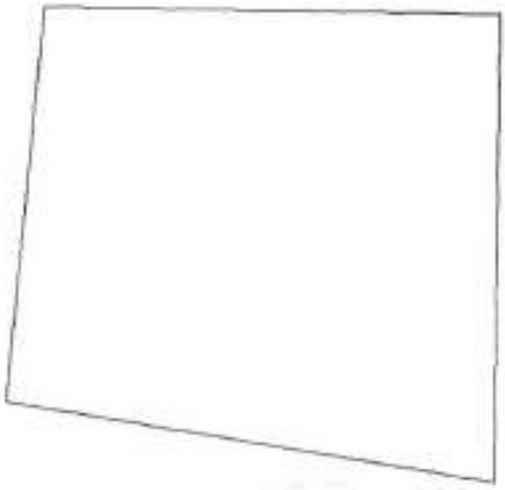
Начальник Балашихинского отдела (наименование должности) (подпись) М.П. О. А. Кожевина (инициалы, фамилия)

ПОЛУЧЕНО 15 мая 2014

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КПЗ.2

"08" мая 2014 г. № МО-14/09-698388

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:518	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб: 1:100	Условные знаки: —			



Начальник Балашихинского отдела — О. А. Клименко

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КПЗ.3

"08" мая 2014 г. № МО-14/09-698388

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:518	2	Лист № 3	3	Всего листов: 2

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Экспрет Эсет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Балашихинского отдела — О. А. Клименко

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КПЛ.1

"07" мая 2014 г. № МО-1420-684320

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:511	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:21:0060401				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 50:21:0060403:475	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.09.2011		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СНТ «Колос-Химмаш» на Горшкова, в районе д.Ерино				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для дачного строительства				
11	Площадь: 1259+/-25 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5366515.09				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документы	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0060403:511 равнозначен кадастровому номеру 50:21:0060403:511				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:21:0060401:500, 50:21:0060401:501, 50:21:0060401:502, 50:21:0060401:503, 50:21:0060401:504, 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514, 50:21:0060403:515, 50:21:0060403:516, 50:21:0060403:517, 50:21:0060403:518		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате надела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:21:0060403:475		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Балашихинского отдела (наименование должности) (подпись) О. А. Клименко (инициалы, фамилия)

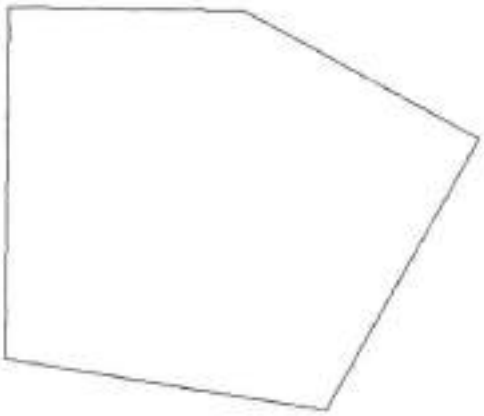
М.П.

ПОЛУЧЕНО 15 мая 2014

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КПЛ.2

"07" мая 2014 г. № МО-1420-684320

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:511	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5	Масштаб: 1:400	Условные знаки: —

Начальник Балашихинского отдела (наименование должности) (подпись) О. А. Клименко (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"07" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-686250

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:511			2	Лист № 1	3 Всего листов: 1
4	Сведения о частях земельного участка в обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	—	мка	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Экспорт Эсет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"	

Начальник Балашихинского отдела — О. А. Клемкина

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

МП

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"07" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-686251

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:512			2	Лист № 1	3 Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 50:21:0060403					
	Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:21:0060403:475		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.08.2011		
7	—					
8	Местоположение: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молаховское, СТСХА «Колхоз-миллионер им.Горького», в районе д.Пролом					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: для дачного строительства					
11	Площадь: 1224+/-24 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 703 870.44					
13	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ		
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—		
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0060403:512 равнозначен кадастровому номеру 50:21:0060403:512					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки	16.1	Номера обременяемых участков: 50:21:0060403:500, 50:21:0060403:501, 50:21:0060403:502, 50:21:0060403:503, 50:21:0060403:504, 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514, 50:21:0060403:515, 50:21:0060403:516, 50:21:0060403:517, 50:21:0060403:518			
		16.3	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:21:0060403:475			
		16.4	Характер ошибки государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

Начальник Балашихинского отдела — О. А. Клемкина

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

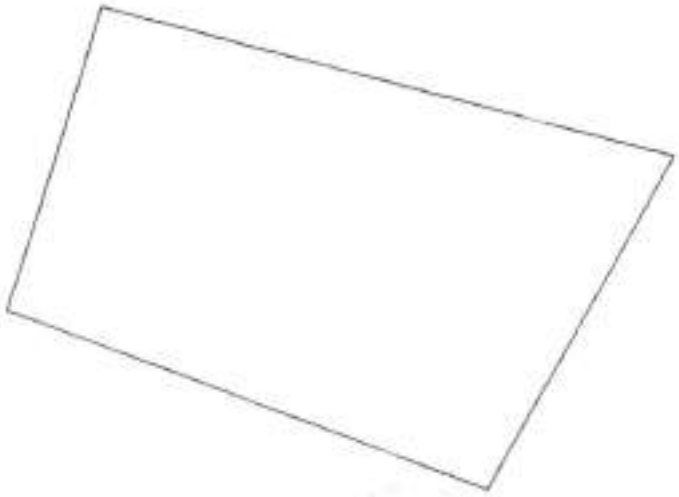
М.П.

ПОЛУЧЕНО 25 мая 2014

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"07" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-686351

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:512	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб: 1:400		Условные знаки: —		



Начальник Балашихинского отдела — О. А. Клименко

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"07" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-686351

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:512	2	Лист № 2	3	Всего листов 2

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эндаст Эсет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Балашихинского отдела — О. А. Клименко

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"07" мая 2014 г. № МО-14/Ш-68098

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:511	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:21:0060403				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 50:21:0060403:475	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.09.2013		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Истринский район, сельское поселение Новопетровское, СНТ "Русско-немецкий дом Германсто", в районе д.Фролово				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для личного строительства				
11	Площадь: 1648+/-28 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 713470.88				
13	Сведения о правах				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Стольконтбеспечный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0060403:511 (ранее присвоенный кадастровый номер 50:21:0060403:475)				
15	Сведения о прежних объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:21:0060403:500, 50:21:0060403:501, 50:21:0060403:503, 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:504, 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514, 50:21:0060403:515, 50:21:0060403:516, 50:21:0060403:517, 50:21:0060403:518		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:21:0060403:475		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Балашихинского отдела — О. А. Кравцова

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

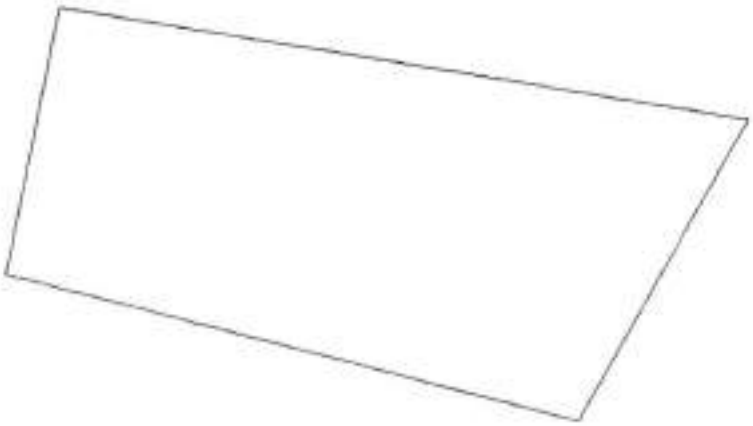
М.П.

ПОЛУЧЕНО 25 ИЮ 2014

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"07" мая 2014 г. № МО-14/Ш-68098

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:511	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5	Масштаб: 1:400 Условные знаки: —

Начальник Балашихинского отдела — О. А. Кравцова

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"07" мая 2014 г. № МО-14/38-696984

1	Кадастровый номер 50:21:0060403:511			2 Лист № 1	3 Всего листов 1
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	[illegible]	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Энергет Эсет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Балашихинского отдела (наименование должности) М.П. О. А. Кравцова (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"08" мая 2014 г. № МО-14/38-698652

1	Кадастровый номер 50:21:0060403:514			2 Лист № 1	3 Всего листов 1
4	Номер кадастрового квартала: 50:21:0060403				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 50:21:0060403:275		6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.09.2011		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-миллионер им. Горького», в районе д.Орлово				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для дачного строительства				
11	Площадь: 1336+/-27 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 866852.86				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0060403:514 равнозначен кадастровому номеру 50:21:0060403:514				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:21:0060403:500, 50:21:0060403:501, 50:21:0060403:502, 50:21:0060403:503, 50:21:0060403:504, 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509, 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514, 50:21:0060403:515, 50:21:0060403:516, 50:21:0060403:517, 50:21:0060403:518		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:21:0060403:471		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (номера записей о земельных участках): —		

Начальник Балашихинского отдела (наименование должности) М.П. О. А. Кравцова (инициалы, фамилия)

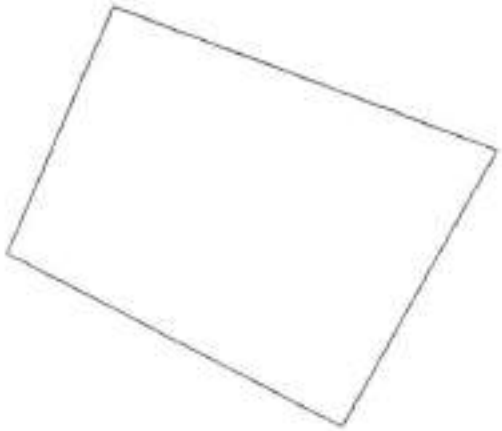
ПОЛУЧЕНО 25 [illegible] 2016

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПЗ.2

"08" мая 2014 г. № МО-14/38-698657

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:514	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб: 1:500	Условные знаки: —			



Начальник Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О. А. Клименко
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПЗ.3

"08" мая 2014 г. № МО-14/38-698657

1	Кадастровый номер: 50:21:0060401:514			2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Сведения о частях земельного участка в обременениях				
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	весь	Декоративное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Энергос Эколог Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О. А. Клименко
(инициалы, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1:	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2017			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:3729	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	24.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Талдомский городской район, сельское поселение Мелеховское, СНТ "Колос-[illegible] им. М.Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:	802 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2666244.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0060403:6378
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Гарант-недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экспрет Эссет Менеджмент"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ		[illegible]
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2017			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:3729	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджет Эссет Менеджмент", данные о которых установлены по наличию записи лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельца инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:21:0060403:3729-50/021/2017-2 от 31.08.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Лесной городок, СНТ "Колхоз-племсовхоз им.М.Горького", в районе пгт Дедовск, уч. № 50:21:0060403:3729, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйства, общая площадь 902 кв. м
	дата государственной регистрации:		31.08.2017
	номер государственной регистрации:		50:21:0060403:3729-50/021/2017-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта:		с 06.12.2011 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджет Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Ренталем закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджет Эссет Менеджмент" от 06.12.2011 №2271
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Д.Ю.Ковалева
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 3
Земельный участок
Лист № Раздела 2
Всего листов раздела 2
Всего листов выписки
31.08.2017
Кадастровый номер
50:21:0040103:3729
Масштаб 1:
Условные обозначения
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 3

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:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2017			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:6378	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/021-50/021/003/2015-823/а
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, с/п. Молоковское, СНТ "Колхоз имени им. М. Горького", в районе д. Орлово
Площадь, м²:	352.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Хозяйственные строения вспомогательного назначения
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6989942.84
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0060403:3729
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Эссет Менеджмент"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Стрекозова А.Б.
(должность уполномоченного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2017			
Кадастровый номер:		50:21:0000403:6378	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергет Эссет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 50:21:0000403:6378-50/021/2017-2 от 31.08.2017
3.	Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Договор аренды земельного участка, Московская область, Ленинский муниципальный район, с/п. Молоковское, СНТ "Коттеджный поселок им. М. Горького", в районе д. Орлово, кад.№ 50:21:0000403:6378. Хозяйственное строение встроенное в основное назначение, назначение: нежилое, площадь: 752, 2 кв.м., количество этажей: 2
		дата государственной регистрации:	31.08.2017
		номер государственной регистрации:	50:21:0000403:6378-50/021/2017-3
		срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергет Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергет Эссет Менеджмент" от 06.12.2011 №2271
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Стрельникова Е.С.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УТВЕРЖДЕНА
приказом Минэкономразвития России
от 3 ноября 2009 г. № 447

ДЕКЛАРАЦИЯ
об объекте недвижимого имущества[1]

1. Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации: Московская область

Район: Ленинский муниципальный район

Город[2]:

Населенный пункт (село, поселок и т. д.)[3]: с.п.Молоковское СПХК "Колхоз-племзавод им. М.Горького",в районе дер. Орлово

Наименование некоммерческого объединения граждан[4]:

Улица (проспект, переулок и т. д.)[5]:

Номер дома (владения, участка)[6]:

Номер корпуса (строения)[7]:

2. Вид (название) объекта: Правильный вариант заполняется (V)

2.1 Здание:

дом[3]: [ ]

гараж[4]: [ ]

иное здание[5]: хозяйственное строение: [V]

2.2 Сооружение[6]: [ ]

3. Назначение объекта: Правильный вариант заполняется (V)

[ ] Жилое[7] [V] Нежилое

4. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества[8]

50:21:0060403:3729

5. Техническое описание объекта:

5.1. Общая площадь[9] (кв. м): 352,2

5.2. Этажность[10]: 02 Подземная этажность: - -

5.3. Год создания: 2011

5.4. Материал наружных стен[11]: Правильный вариант заполняется (V)

Кирпич [V] Бетон [V] Прочий каменный [ ] Деревянный [ ] Деревянно-каменный [ ]

Металлический [ ] Прочий [ ]

5.5. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения[12]

Электричество	Водопровод	Канализация	Горячее водоснабжение
Центральное [V]	Центральный [V]	Центральная [V]	Центральное [ ]
Автономное [ ]	Автономный [ ]	Автономная [ ]	Автономное [V]

Газоснабжение	Отопление	
Центральное [ ]	Центральное [ ]	Телефон [ ]
Автономное [ ]	Автономное [ ]	

6. Правообладатель объекта недвижимого имущества

Фамилия[13]:

Имя[13]:

Отчество[13]:

Дата рождения[13]: Пол[13] муж. [ ] жен. [ ]

Гражданство[13]:

Вид документа, удостоверяющего личность[13]:

Серия и номер документа, удостоверяющего личность[13]:

Кем выдан[13]:

Дата выдачи документа[13]: ИНН[14]:

Полное наименование юридического лица: Некоммерческое партнерство "Содействие развитию рынка доступного жилья Лидер"

ОГРН[15]: 1065044019226

Дата государственной регистрации[15]: 29 03 2006

Страна регистрации (инкорпорации)[16]:

Дата регистрации[16]: Номер регистрации[16]:

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Лидер»

ИНН: 5044052608, ОГРН: 1065044019226, адрес: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. Толмачева, д. 5

Исх. № 6/в от «17» июля 2017 года **По месту требования**

О предоставлении информации

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Лидер», далее – Партнерство, в лице Директора Топчарова А.Г., действующего на основании Устава, настоящим сообщает следующее:

Партнерство является собственником хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый (условный) номер: 50-50/021-50/021/005/2015-8236, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово.

Указанное хозяйственное строение имеет следующие характеристики:

Строительный объем = 1587,1 куб.м.;
Высота этажей: тех. этаж(подполье) = 2,1 м., 1 эт. = 3,8 м., 2 эт = 3,5 м.
Высота от отмостки до конька кровли = 8,95 м
Высота от отмостки до свеса кровли = 7,83 м.

КОНСТРУКЦИИ И МАТЕРИАЛЫ:

Фундамент, - монолитная железобетонная плита толщиной 300мм, стены цокольного этажа, - монолитные железобетонные, толщиной 300мм, каркас здания- пилоны и плиты, толщиной 200мм.

Ядром жесткости здания являются стены лестничной клетки.

Железобетонные плиты, стены, колонны и пилоны выполнены из бетона класса B25 W6 F100, под плиту фундамента выполнена бетонная подготовка из бетона класса B7.5, толщ. 50 мм.

Лестница монолитная железобетонная с толщиной площадок 200мм., из бетона класса B25 W4 F100.

Несущий каркас - железобетонные конструкции.

Наружные стены – керамзитобетонный блок ROSSER 7-ми пустотный СКЦ-1РГ по ГОСТу: КСР-ПР-ПС-39-35-F15-1440 или аналог.

Кладка стен до отметки низа окон и под перемычками из полнотелого керамического кирпича М-75.

Для кладки простенков и стенок эркеров менее 510мм использовать доборный кирпич или керамзитобетонные блоки Rosser, подгоняемые по месту (см. СНиП 3.03.01-87).

Несущие конструкции кровли - деревянные. Кровля - металлическая, фальцевая с титано-цинковым покрытием.

Уклон всех скатов кровли 10 градусов.

Деревянные конструкции обработаны антисептиком и антипиренном.

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ.

Утеплитель наружных стен - минераловатные плиты ROCKWOOL "Каменная Батс" или аналог.

Утеплитель плиты перекрытия 2-го этажа - Пеноплэкс 35 или аналог.

Утеплитель конструкций фундамента, – экструдированный Пеноплэкс 35 или аналог.

Гидроизоляция конструкций фундамента и террасы – гидростеклоизол либо аналог.

Пароизоляция кровли - паропроницаемая мембрана типа "Изоспан С" или аналог.

Перекрытия 2-го этажа - "Изоспан В" или аналог.

Облицовка стен 2-го этажа и фронтона - гиперпрессованный кирпич М-200, F-75.

Отделка стен 1-го этажа - штукатурка по сетке 30 мм с горизонтальной рустовкой.

Мощение отмостки - бетонная тротуарная плитка ("бульвонит английский черный").

Отделка цоколя здания - клинкер из керамического гранита для наружных работ. Цвет и фактуру согл. с Архитектором по образцам перед закупкой основной партии.

Окна и двери на балкон – ПВХ профиль. Цвет - белый. Стеклопакет двухкамерный с наружным К или И-стеклом.

Декоративные элементы – полиуретан.

Окраска штукатурной отделки и декоративных элементов по RAL - фасадная краска.

Директор А.Г. Топчаров

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора *N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор *N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	ООО «Центр оценки инвестиций»
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /Г.Р.Юрьева/	_____ /Р.С.Лунский/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Ананьева О.И.
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 797-03-30 | energy@mk-garant.ru | energygarant.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

05.07.2017 г. № 1582

Булавка
Валерий Михайлович

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 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

001069

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 961691

Настоящий диплом выдан Булатову Валерию Михайловичу

в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете

по программе профессиональной переподготовки Оценщик по специальности (направлению подготовки) оценка недвижимости (недвижимости)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Булатова Валерия Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки недвижимости (недвижимости)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Москва 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001444-1 «20» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «20» декабря 2017 г. № 35

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» декабря 2020 г.

001923 - КА1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович

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.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность) оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	**10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,035%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «24» мая 2020 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «24» мая 2020 г.**	**по «23» мая 2021 г.**

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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ /**А.Н. Мочалова** /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи «13» мая 2020 г.*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

161 (Сто шестьдесят одна) страница.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.