

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-114

от 20 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maslova".

Маслова А.В.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	53
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	58
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	73
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	74
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	75
5.1. Общие положения	75
5.2. Общие понятия оценки	75
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	75
5.4. Согласование результатов оценки	81
5.5. Выбор подходов и методов оценки	81
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	83
6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	83
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	101
6.2.1. Общие положения	101
6.2.2. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж	101
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	122
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	122
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	125
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	149

**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.**

«20» октября 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 114 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:

- нежилого строения - гаража, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здания: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гаража, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.

Оценка проведена по состоянию на 20 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 ООО «Абсолют страхование». 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:

Итоговая величина 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», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

44 400 000

(Сорок четыре миллиона четыреста тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	26 000 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 300 000

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).

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 № 114 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:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.

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 Свидетельства о государственной регистрации права собственности Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности Серия 50-АЕ № 762202 от 28 декабря 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности Серия 50-АЕ № 762199 от 28 декабря 2013 года;
- копиях Технических паспортов на здания;
- 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, 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 **20.10.2020г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее 20.10.2020г.**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.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, 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 допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения, указанные ниже, а также при проведении расчетов в соответствующих разделах отчета:

- 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, подписавшем 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	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
----------------------------	--

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Место нахождения Оценщика

Почтовый адрес Оценщика

Номер контактного телефона

Адрес электронной почты

Страхование ответственности юридического лица

Место нахождения СРО

Адрес СРО

Саморегулируемая организация оценщиков

Страхование гражданской ответственности

по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г.

Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года.

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 соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.

141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.

+7 (495) 229-49-71

79265920249@yandex.ru

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.

г. Москва

107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж

Маслова Антонина Викторовна

НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Маслова Антонина Викторовна

Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 № 114 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

20 октября 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-114

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	11 518 446	14 526 000	не использовался	13 300 000	11 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	38 016 573	26 657 000	не использовался	31 200 000	26 000 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	7 153 332	9 777 000	не использовался	8 700 000	7 300 000
ИТОГО					53 200 000	44 400 000

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

** - 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).

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, 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	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года	копия
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762202 от 28 декабря 2013 года	копия
3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762199 от 28 декабря 2013 года	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
4	Технические паспорта на здания	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

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 источников¹, 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.

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

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.

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-Мертон 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 объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Необходимо отметить, что каждое из оцениваемых зданий расположено на земельном участке, выделенном для его эксплуатации, а именно:

- на земельном участке площадью 950 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040501:142 расположено нежилое строение - гараж площадью 769 кв. м с кадастровый номером 50:15:0000000:80600;
- на земельном участке площадью 6 668 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040501:140 расположено здание: контора-общежитие площадью 1 102,4 кв. м с кадастровый номером 50:15:04:01430:001;
- на земельном участке площадью 2 584 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040501:141 расположен гараж площадью 467,5 кв. м с кадастровый номером 50:15:04:01457:002.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат 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 свидетельствами о государственной регистрации права собственности.

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.
50:15:0000000:80600	нет данных
50:15:04:01430:001	нет данных
50:15:04:01457:002	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 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, 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.

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.

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.

Данные о виде использования оцениваемых зданий представлены в табл. 3.

Таблица 3.**Данные о виде использования оцениваемых зданий**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
50:15:0000000:80600	нежилое (нежилое строение - гараж, назначение: нежилое)
50:15:04:01430:001	нежилое (здание: контора-общеежитие)
50:15:04:01457:002	нежилое (гараж)

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

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях:

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

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр, столицы республик, города Федерального значения – 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 до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах области (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 до 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- 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, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (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; окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, 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.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.**Данные об адресе объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:80600	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
50:15:04:01430:001	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
50:15:04:01457:002	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23

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

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1, 2).

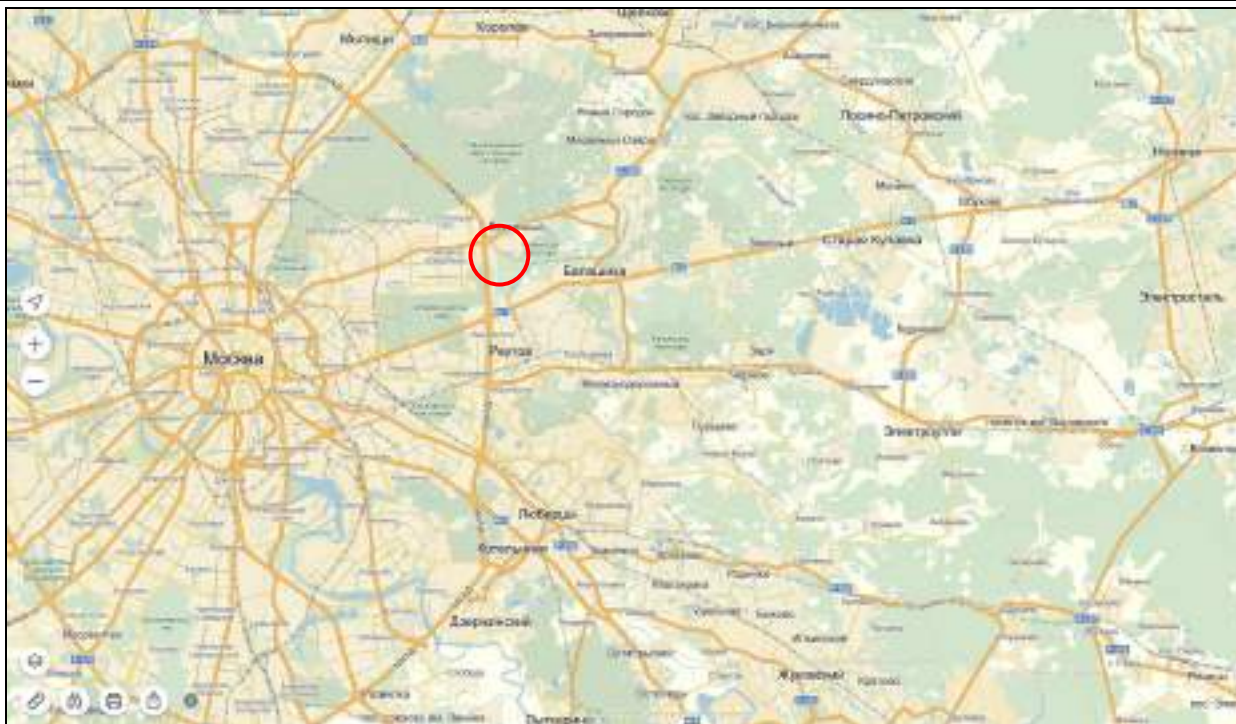


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:80600	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:04:01430:001	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:04:01457:002	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе

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

2. «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.

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

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

3.1. При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых зданий использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объектов недвижимости (табл. 6, 7);
- характеристики типа объектов недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объектов недвижимости (общая площадь, площадь застройки, строительный объем);
- характеристики конструктивных элементов объектов недвижимости, в том числе коммуникаций;
- характеристики расположения объектов недвижимости (этажность зданий);
- характеристики технического состояния зданий (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объектов недвижимости (состояние отделки);
- год постройки объектов недвижимости.

Таблица 6.

Описание классов объектов офисно – торговой недвижимости и сходных типов объектов

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С 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 многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	Высокотрендовые 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. Высокотрендовая 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.
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, 2018 год.

Таблица 7.

Описание классов объектов производственно - складской недвижимости и сходных типов объектов

Наименование класса	Базовые объекты группы
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно – складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно – складским объектам можно отнести также склады классов С и D. Отапливаемые помещения, площадью до 1 000 кв. м в хорошем состоянии

Наименование класса	Базовые объекты группы
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококласные складские объекты – отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства – формируют особую группу среди объектов производственно – складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты, сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно – складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, киномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно – складские объекты.

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

Физические характеристики оцениваемых зданий, представлены в табл. 8-10.

Таблица 8.

**Физические характеристики нежилого строения - гараж, кадастровый (или условный) номер:
50:15:0000000:80600**

Наименование характеристики	Значение характеристики		
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект		
Тип объекта	отдельно стоящее здание		
Общая площадь, кв. м	769,0		
Площадь застройки, кв. м	794,6		
Строительный объем объекта, куб. м	3 121		
Конструктивные элементы объекта, в том числе:	<u>лит. В</u>	<u>лит. В1</u>	<u>лит. В</u>
- фундамент	железобетонный	железобетонный	бутовые столбы и деревянные стулья
- стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, гипсолитовые, асбоцементные, деревянные	кирпичные	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты	железобетонные плиты	деревянные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая кровля по обрешетке
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	линолеум по бетонному основанию	плитка по бетонному основанию
- проемы оконные	двойные створные		
- проемы дверные	заводского изготовления, ворота - металлические	дверь заводского изготовления	дверь заводского изготовления
- отделочные работы	штукатурка, окраска	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска	стены – штукатурка, окраска; потолки – пластиковые подвесные
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон	центральное отопление, электроснабжение, сигнализация, вентиляция	внутреннее освещение

Наименование характеристики	Значение характеристики
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	отмостка
Техническое состояние здания	2 (подземных нет)
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	удовлетворительное состояние
Год постройки	с отделкой
	1968

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

Таблица 9.

Физические характеристики здания: контора-общежитие, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	административно-офисные объекты, общежития
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	1 102,4
Площадь застройки, кв. м	554,6
Строительный объем объекта, куб. м	4 756
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты
- кровля	мягкая рулонная
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка
- проемы оконные	деревянные двойные створные, пластиковые
- проемы дверные	заводского изготовления – деревянные, металлические
- отделочные работы	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска, подвесные потолки
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	3 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1973

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

Таблица 10.

Физические характеристики гаража, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	467,5
Площадь застройки, кв. м	539,4
Строительный объем объекта, куб. м	1 996
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты
- кровля	мягкая рулонная

Наименование характеристики	Значение характеристики
- полы	бетонные, дощатые
- проемы оконные	двойные створные
- проемы дверные	фабричной работы, ворота - металлические
- отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	1 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1968

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.



Фото 1. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 2. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 3. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 4. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 5. Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 6. Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 7. Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 8. Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 9. Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 10. Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 11. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.

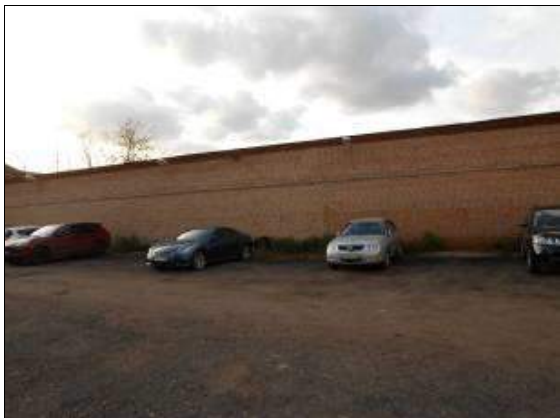


Фото 12. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 13. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 14. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 15. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 16. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.

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
50:15:0000000:80600	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:04:01430:001	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:04:01457:002	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 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
50:15:0000000:80600	отсутствует
50:15:04:01430:001	отсутствует
50:15:04:01457:002	отсутствует

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

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

6.1. При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) оцениваемых зданий были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых зданий, а также ограниченности доступа к оцениваемым зданиям (табл. 13).

Таблица 13.

Данные о прочих характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Внутриквартальное расположение объекта	Ограниченность доступа к объекту
1	50:15:0000000:80600	без существенных преимуществ	нет
2	50:15:04:01430:001	без существенных преимуществ	нет
3	50:15:04:01457:002	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 как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объектов или сдачи в аренду.

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.

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 недвижимости. В общем случае, рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом 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 объема 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 2019г²

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

² Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

	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.	ноябрю 2018 г.

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), исключая 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-правового 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 недвижимости³

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 показатели⁴

	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.

³ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202020%20март.docx>

⁴ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	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.							

	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), исключая 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-правового 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%.

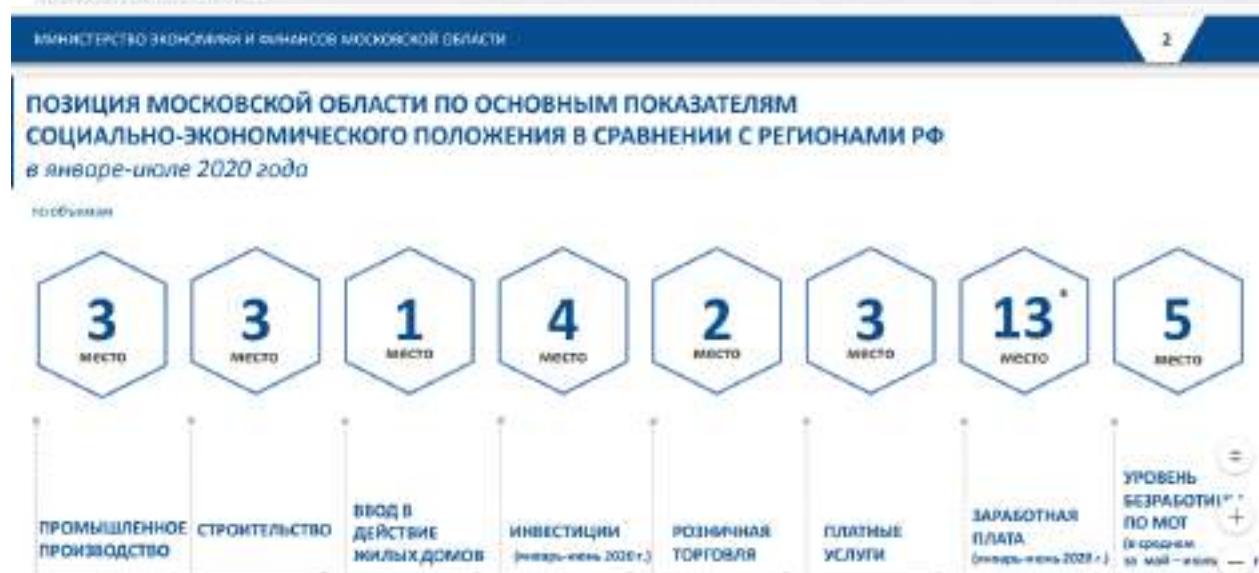
Безработица. В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

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 области⁵.

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

Выводы и перспективы российской экономики⁶

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

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/8568573>

⁶ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202020%20октябрь.docx>

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 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 комфортабельные 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 поддерживать 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.

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;

⁷ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>

- 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, 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. 14.

Таблица 14.

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; г. Юбилейный
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
Кашинское; М-4 «Дон»; Спирidonовское (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
Новоржевское (М-9); Волоколамское; Истринское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://ptagroup.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 иными 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. 15.

Таблица 15.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлено экономическое направление	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный, г. Москва, п.с. северный	Долгопрудское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Королёв, г. Железнодорожный	Воскресенское (М-8)
	Восток	до 10 км	г. Москва, г. Воскресенский, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щербининское (А-103), Горьковское (М-7), Воскресенское
	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, г. Щербинка	Калужское М-4 «Дорога», Спасско-Ямское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	до 10 км	г. Москва, г. Мытищинский, г. Отрадный	Котловское (А-100), Косовское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск, г. Москва	Новосильское (М-6), Волоколамское, Палкинское (А-109)
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км	г. Ховрино, г. Москва	Долгопрудское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фрязино	Воскресенское (М-8), Фрязинское (Р-109), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 38 км	г. Долгопрудный, г. Ступино, Кузьмино, г. Пески, г. Загорянский, г. Загорянский	Горьковское (М-7), Волоколамское, Кудрявское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Лыткарино, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Горьковское (Р-105)
	Юг	от 10 до 28 км	г. Домодедовский, г. Подольск, г. Климово	Калужское М-4 «Дорога», Спасско-Ямское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 38 км	г. Москва, г. Троица, г. Аэропорт, г. Раменское	Котловское (А-100), Косовское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	от 10 до 32 км	г. Истринский, г. Пески, г. Савва, г.г. Пески, г. Дзержинский	Новосильское (М-6), Волоколамское, Палкинское (А-109)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 35 км	г. Долгопрудный, г. Щелково	Долгопрудское (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 40 км	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	Воскресенское (М-8)
	Восток	от 38 до 48 км	г. Орехово-Тучково, г. Пашковский, Пески, г. Загорянский, г. Курьяновский, Пески, Дзержинский	Горьковское (М-7), Волоколамское
	Юго-восток	от 40 до 45 км	г. Воскресенский, г. Воскресенский, г. Воскресенский	Новорязанское (М-5), Горьковское (Р-105)
	Юг	от 28 до 35 км	г. Москва, г. Сергиев Посад	Спасско-Ямское (М-2)
	Юго-запад	от 28 до 40 км	г. Наро-Фоминское, г. Бужинка	Калужское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 45 км	г. Истрин, г. Рязань	Новосильское (М-6), Волоколамское
за пределами МКАД (А-108)	Северо-запад	от 28 до 40 км	г. Солнечногорск, г. Железнодорожный	Загорянский (М-3)
	Север	от 35 до 45 км	г. Дубна, г. Талдом	Долгопрудское (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	от 40 до 50 км	г. Шаховской, г. Рязань	Автомобильная дорога Р-106
	Восток	от 45 до 50 км	г. Коломна, г. Луковники	Новосильское (М-6)
	Юго-восток	от 45 до 50 км	г. Коломна, г. Луковники	Новосильское (М-6)
	Юг	от 45 до 50 км	г. Коломна, г. Луковники	Новосильское (М-6)
	Юго-запад	от 45 до 50 км	г. Коломна, г. Луковники	Новосильское (М-6)

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.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 офиса (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 валовой 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. 16.

Таблица 16.

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://ptfgroup.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. 17.

Таблица 17.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена продажи коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м., с НДС											
			Офисная недвижимость			Торговая недвижимость			ПСН			Производственно-складская недвижимость		
			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	Стор.	до ≈10 км	14 000	220 000	77 200	30 000	220 000	110 900	26 200	156 000	91 700	18 900	64 000	32 800
	Стор.-вост.	до ≈10 км	30 000	124 500	81 800	29 500	221 100	101 000	30 000	160 000	86 500	16 400	74 000	41 500
	Вост.	до ≈12 км	31 300	125 000	78 700	44 500	255 800	112 500	30 000	191 500	88 700	12 500	50 000	40 200
	Юго-вост.	до ≈10 км	27 000	172 800	78 200	31 100	245 000	120 800	28 100	197 900	107 800	28 000	108 500	42 500
	Юг	до ≈10 км	31 500	129 000	91 700	45 100	264 800	129 900	39 100	200 000	119 000	13 800	95 000	47 800
	Юго-запад	до ≈12 км	17 300	140 000	99 800	44 400	287 300	130 700	42 800	230 000	117 800	19 700	96 000	49 000
	Запад	до ≈10 км	48 000	120 000	81 500	43 500	275 000	132 900	36 000	222 100	119 800	27 400	84 000	46 800
	Стор.-запад	до ≈10 км	37 000	140 500	91 300	28 600	280 600	132 200	29 000	168 000	100 000	29 400	84 000	43 200
	Стор.	от ≈10 до ≈20 км	25 000	70 700	42 400	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	71 800	17 000	49 000	26 400
	Стор.-вост.	от ≈10 до ≈20 км	18 300	75 000	46 300	25 300	135 000	77 700	24 900	117 000	67 200	10 000	60 000	26 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Вост.	от ≈12 до ≈20 км	17 300	87 000	42 900	24 000	178 200	72 900	23 000	115 200	68 200	10 500	60 000	24 900
	Юго-вост.	от ≈10 до ≈20 км	26 000	80 300	35 800	24 600	185 000	84 600	26 000	127 800	78 800	13 800	73 400	32 400
	Юг	от ≈10 до ≈20 км	18 600	134 100	55 600	25 000	198 300	96 300	29 500	154 000	78 800	17 400	77 400	34 300
	Юго-запад	от ≈12 до ≈20 км	21 300	90 000	34 200	27 100	163 000	85 900	26 200	140 000	78 800	13 900	73 100	37 800
	Запад	от ≈10 до ≈20 км	25 700	85 000	38 200	29 200	166 000	87 200	24 000	125 300	63 600	14 200	66 700	24 900
	Стор.-запад	от ≈10 до ≈20 км	28 900	175 100	87 500	30 000	150 000	107 100	29 000	141 700	91 400	17 000	66 100	36 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Стор.	от ≈20 до ≈30 км	14 000	34 800	45 500	15 800	178 000	99 500	24 800	34 800	52 700	7 100	52 100	22 600
	Стор.-вост.	от ≈20 до ≈30 км	14 600	69 500	43 400	15 900	178 200	99 100	18 900	33 400	51 300	4 000	46 400	20 800
	Вост.	от ≈20 до ≈30 км	9 700	61 000	27 900	12 300	178 000	49 900	22 000	83 700	44 100	2 800	30 100	12 800
	Юго-вост.	от ≈20 до ≈30 км	13 800	72 000	40 100	14 700	178 000	51 800	17 900	85 900	59 200	2 800	31 300	12 400
	Юг	от ≈20 до ≈30 км	11 300	81 700	48 200	15 800	147 200	63 800	20 000	86 500	55 000	3 700	44 000	26 200
	Юго-запад	от ≈20 до ≈30 км	16 000	70 000	42 900	17 800	178 400	60 600	20 000	101 600	51 400	6 500	56 500	22 600
	Запад	от ≈20 до ≈30 км	16 000	68 800	33 400	17 800	178 200	65 600	16 000	102 000	51 600	6 500	41 000	20 200
	Стор.-запад	от ≈20 до ≈30 км	11 300	83 000	47 800	12 100	172 300	65 600	20 000	88 900	59 500	3 000	59 100	16 000
	Стор.	от ≈30 до ≈40 км	20 000	69 900	43 500	17 800	177 400	58 500	24 800	78 100	50 000	6 000	56 000	16 200
	Стор.-вост.	от ≈30 до ≈40 км	17 300	69 900	43 500	17 800	177 400	58 500	24 800	78 100	50 000	6 000	56 000	16 200
за пределами МБК (А-108)	Вост.	от ≈40 до ≈50 км	7 300	20 400	34 100	13 300	83 500	43 000	14 100	83 700	48 900	2 700	25 600	10 100
	Юго-вост.	от ≈40 до ≈50 км	14 300	92 000	48 000	15 300	137 300	50 000	15 300	88 900	44 000	1 900	38 100	11 200
	Юг	от ≈40 до ≈50 км	9 800	24 000	34 500	12 400	124 000	52 100	20 000	113 900	48 500	2 000	38 100	11 200
	Юго-запад	от ≈40 до ≈50 км	13 600	84 000	26 700	15 600	83 300	47 100	20 000	108 000	37 000	3 000	25 700	14 500
	Запад	от ≈40 до ≈50 км	12 200	68 100	28 100	12 200	92 200	38 600	17 000	74 900	33 800	1 800	43 200	12 900
	Стор.-запад	от ≈40 до ≈50 км	12 200	68 100	28 100	12 200	92 200	38 600	17 000	74 900	33 800	1 800	43 200	12 900
	Стор.	от ≈50 до ≈60 км	12 200	68 100	28 100	12 200	92 200	38 600	17 000	74 900	33 800	1 800	43 200	12 900
	Стор.-вост.	от ≈50 до ≈60 км	12 200	68 100	28 100	12 200	92 200	38 600	17 000	74 900	33 800	1 800	43 200	12 900
	Вост.	от ≈60 до ≈70 км	12 200	68 100	28 100	12 200	92 200	38 600	17 000	74 900	33 800	1 800	43 200	12 900
	Юго-вост.	от ≈60 до ≈70 км	12 200	68 100	28 100	12 200	92 200	38 600	17 000	74 900	33 800	1 800	43 200	12 900

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://ptfgroup.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. 3.



Рис. 3. 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. 4.



Рис. 4. 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. 5.

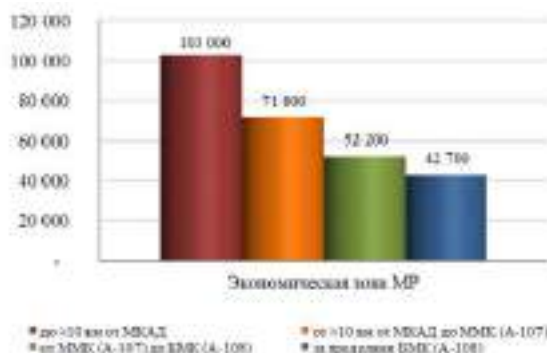


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

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. 6.

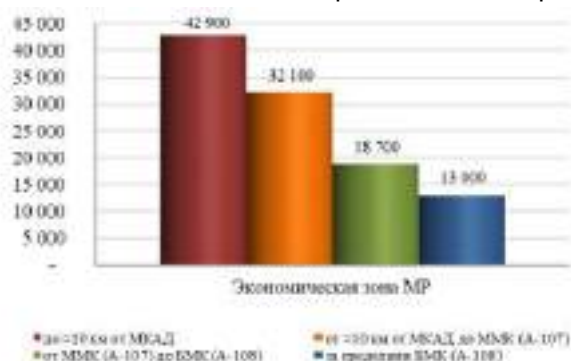


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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. 18.

Таблица 18.

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	Jan2010	Apr2010	Jul2010	Oct2010	Jan2011	Apr2011	Jul2011	Oct2011	Jan2012	Apr2012	Jul2012	Oct2012	Jan2013
до 10 км от МКАД	до 10 км	Объекты складского назначения	31 000	33 200	34 700	36 300	38 300	39 800	40 800	41 800	42 800	43 800	44 800	45 800	46 800
		Торговые помещения	112 200	120 700	121 600	129 300	120 600	120 700	112 900	121 800	124 500	122 100	124 700	119 500	118 100
		ОФУ	110 800	112 100	107 700	101 200	101 700	104 300	82 500	107 100	100 200	100 200	107 400	98 600	95 200
		Производственно-складская недвижимость	45 300	40 700	40 400	47 800	47 300	47 300	46 500	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	44 300
от 10 до 15 км от МКАД, до МБК (А-107)	от 10 до 15 км	Объекты складского назначения	64 700	67 000	62 300	67 300	62 200	61 600	60 100	60 100	61 100	61 800	62 900	61 100	61 800
		Торговые помещения	81 700	76 500	79 000	79 000	81 800	82 300	80 800	81 700	78 000	80 000	81 000	78 700	81 000
		ОФУ	64 600	76 500	77 500	76 100	71 800	70 300	73 000	67 200	67 600	68 000	71 100	67 000	67 300
		Производственно-складская недвижимость	14 100	36 700	31 500	20 400	15 900	14 800	11 800	11 900	11 000	10 200	11 100	12 100	10 600
от МБК (А-107) до МБК (А-108)	от 15 до 20 км	Объекты складского назначения	47 200	47 200	44 700	40 000	44 200	40 000	45 300	42 900	41 000	40 900	41 000	40 000	42 200
		Торговые помещения	80 000	78 200	79 100	71 900	78 000	69 300	69 300	68 800	67 000	66 000	66 000	66 200	66 700
		ОФУ	69 100	59 500	67 000	59 100	58 200	57 500	50 600	54 900	57 100	57 400	50 600	49 900	49 600
		Производственно-складская недвижимость	21 000	23 500	23 100	21 300	21 300	20 800	20 800	20 200	20 000	19 000	19 000	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 20 до 25 км	Объекты складского назначения	41 700	30 000	31 000	22 400	17 000	14 400	11 300	11 300	11 000	11 000	12 000	11 000	14 000
		Торговые помещения	64 700	21 700	40 300	49 500	38 700	31 400	30 000	30 200	38 100	30 000	30 200	30 700	31 200
		ОФУ	50 800	40 000	40 100	49 500	47 300	47 300	44 300	44 000	44 000	47 000	41 400	44 000	46 500
		Производственно-складская недвижимость	16 100	14 200	14 900	14 100	17 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 100	12 100	12 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2 кв17	3 кв17	4 кв17	1 кв18	2 кв18
до ≈10 км от МКАД	от 10 км	Офисное предложение	83 900	86 300	85 700	88 100	84 400
		Торговое предложение	118 200	116 300	106 100	128 900	125 300
		ПСН	130 100	97 300	96 300	107 800	93 800
от 10 км до МКАД (А-107)	от 10 до 20,5 км	Офисное предложение	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600
		Торговое предложение	80 100	79 900	76 800	82 700	80 800
		ПСН	69 200	69 900	68 800	68 400	71 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 21,5 до 44,15 км	Офисное предложение	42 600	41 100	42 700	41 900	40 100
		Торговое предложение	58 800	60 900	67 600	61 800	59 400
		ПСН	51 200	51 500	51 600	52 700	52 800
за пределами МКАД (А-308)	от 44,25 км	Офисное предложение	31 900	34 800	34 600	32 700	32 000
		Торговое предложение	31 600	50 700	51 300	50 600	48 400
		ПСН	44 500	45 900	41 700	45 600	42 700

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. 7 – 10.

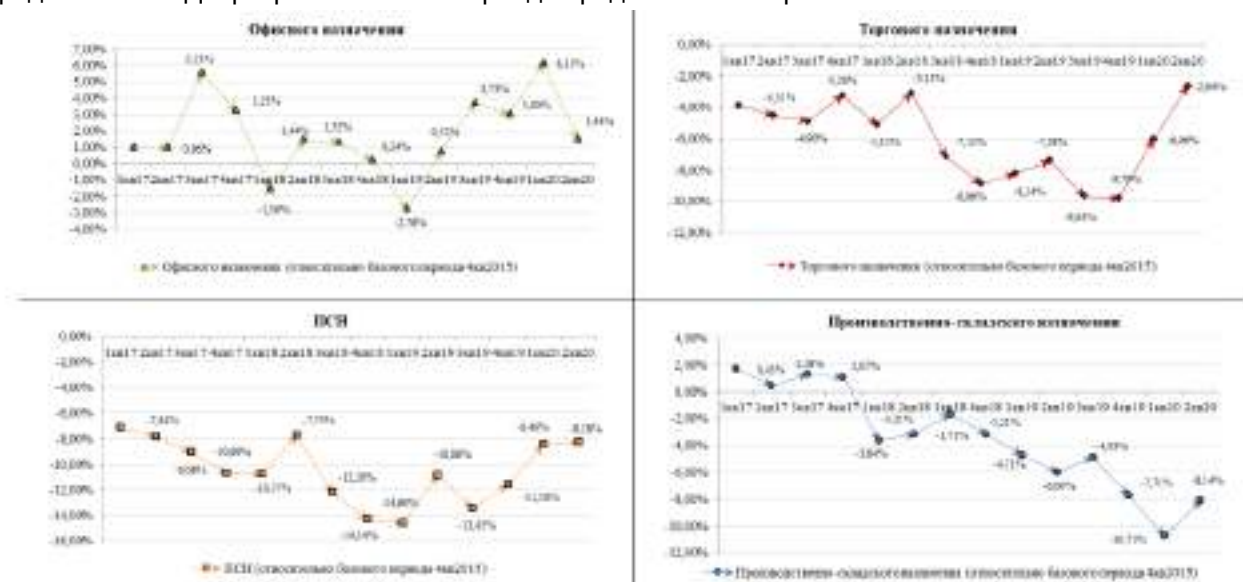


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

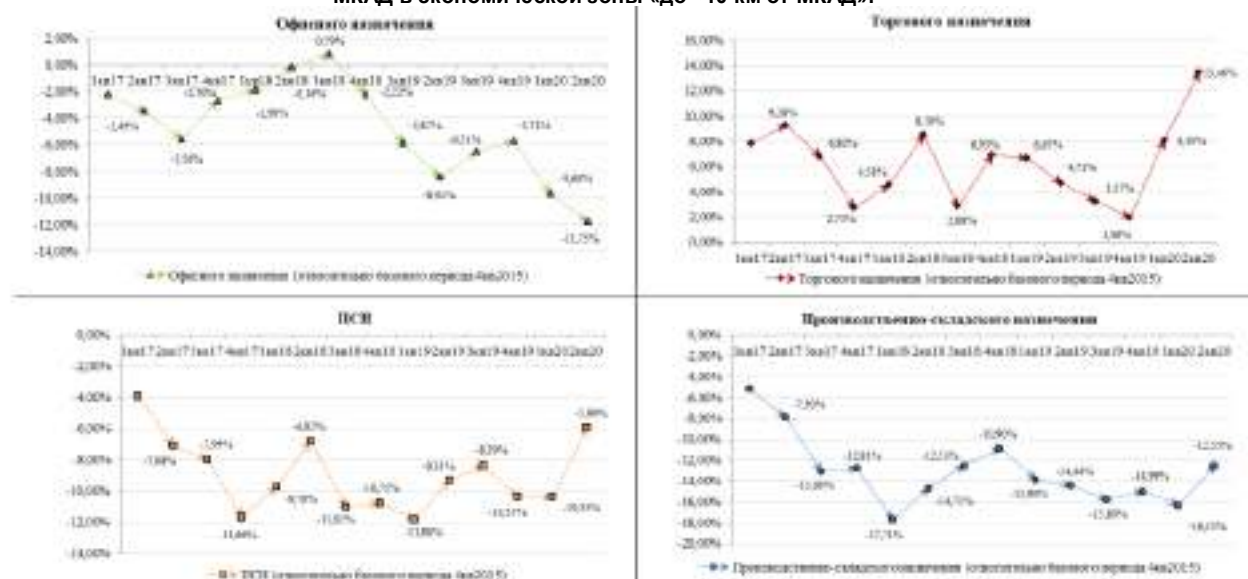


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)».

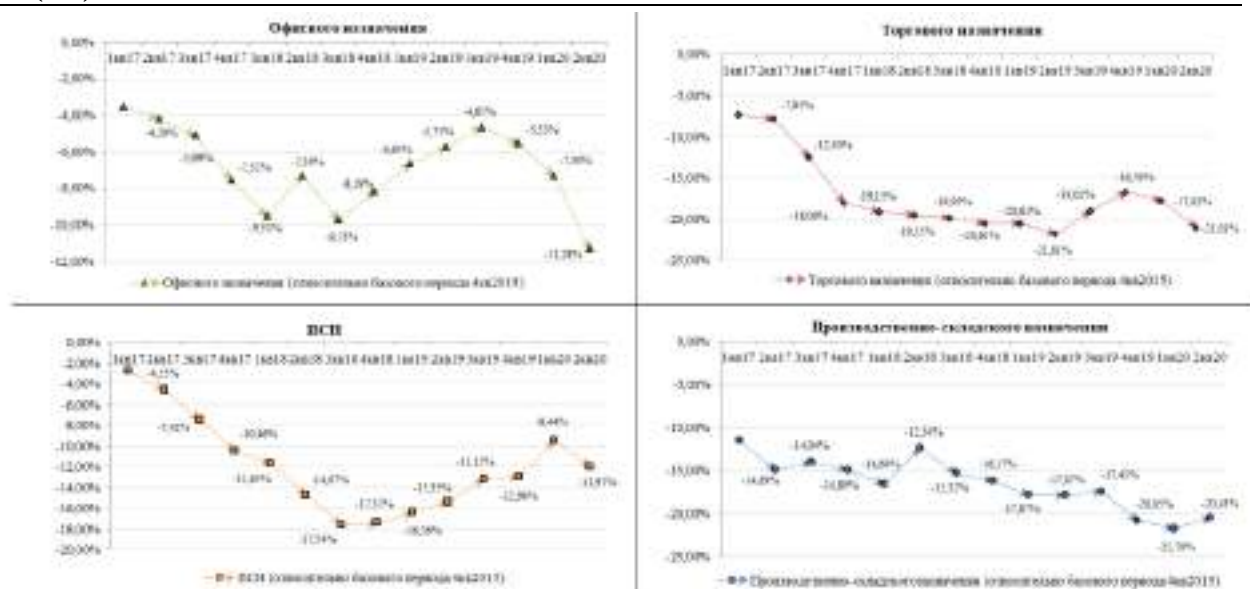


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

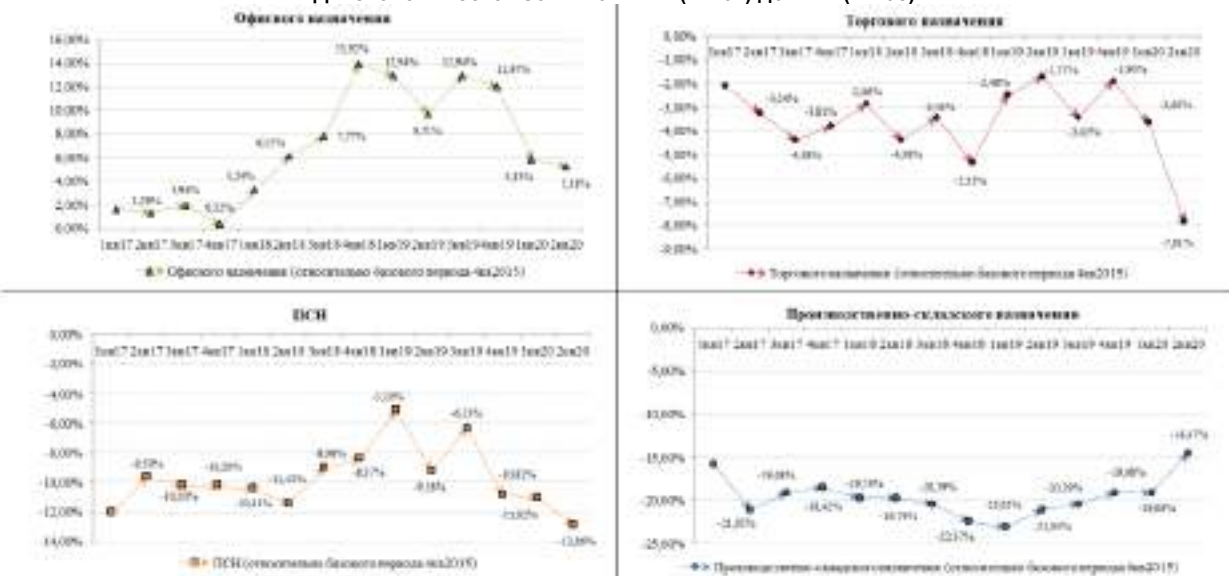


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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. 19.

Таблица 19.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Вспомогательная информация из МКАД, включая наименование населенного пункта	Удаленность от МКАД, км	Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости в экономической зоне за пределами МКАД (с 2017 по 2020 гг.)											
			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
от МКАД до МКАД	Сред.	от 10 км	4 500	15 500	9 000	3 000	15 000	10 200	5 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 100
	Северо-запад	от 10 км	4 000	15 000	9 700	4 200	16 000	10 500	5 000	24 000	12 000	2 000	7 500	4 900
	Восток	от 10 км	4 200	15 500	9 000	4 000	16 000	10 500	5 700	24 000	12 000	2 000	8 000	4 700
	Юго-запад	от 10 км	3 800	15 000	9 200	3 000	14 000	10 200	4 000	24 000	12 000	2 000	7 500	4 400
	Юг	от 10 км	4 000	15 000	9 000	3 000	15 200	10 000	5 300	24 000	12 000	2 000	8 000	5 100
	Запад	от 10 км	3 700	15 000	9 100	3 200	16 000	10 400	5 700	24 000	12 000	2 000	8 000	5 200
от МКАД до МКАД до МКАД (А-107)	Сред.	от 10 км до 25 км	4 000	15 500	9 700	4 100	17 000	11 000	5 000	24 000	12 000	2 000	8 000	4 800
	Северо-запад	от 10 км до 25 км	3 800	15 500	9 700	4 000	17 000	11 000	4 500	24 000	12 000	2 000	7 500	4 600
	Восток	от 10 км до 25 км	4 000	15 500	9 700	4 100	17 000	11 000	5 000	24 000	12 000	2 000	8 000	4 800
	Юго-запад	от 10 км до 25 км	3 800	15 500	9 700	4 000	17 000	11 000	4 500	24 000	12 000	2 000	7 500	4 600
	Юг	от 10 км до 25 км	4 000	15 500	9 700	4 100	17 000	11 000	5 000	24 000	12 000	2 000	8 000	4 800
	Запад	от 10 км до 25 км	3 800	15 500	9 700	4 000	17 000	11 000	4 500	24 000	12 000	2 000	7 500	4 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Сред.	от 25 км до 55 км	3 800	15 500	9 700	3 900	17 000	11 000	4 800	24 000	12 000	2 000	7 500	4 700
	Северо-запад	от 25 км до 55 км	3 700	15 500	9 700	3 800	17 000	11 000	4 700	24 000	12 000	2 000	7 500	4 600
	Восток	от 25 км до 55 км	3 900	15 500	9 700	3 900	17 000	11 000	4 800	24 000	12 000	2 000	7 500	4 700
	Юго-запад	от 25 км до 55 км	3 700	15 500	9 700	3 800	17 000	11 000	4 700	24 000	12 000	2 000	7 500	4 600
	Юг	от 25 км до 55 км	3 900	15 500	9 700	3 900	17 000	11 000	4 800	24 000	12 000	2 000	7 500	4 700
	Запад	от 25 км до 55 км	3 700	15 500	9 700	3 800	17 000	11 000	4 700	24 000	12 000	2 000	7 500	4 600

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое определяет экономическую зону	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от вида недвижимости (руб./кв.м./год с НДС)								
			Офисное назначение			Торговое назначение			ПСН		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ~52 до ~125 км.	2 500	12 000	5 200	2 500	24 000	8 000	2 400	14 000	6 000
	Северо-восток	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Восток	от ~48 до ~143 км.	7 000	9 000	8 200	5 500	24 000	8 000	7 500	12 000	8 000
	Юго-восток	от ~42 до ~145 км.	2 400	9 200	5 000	2 000	30 000	10 000	2 000	17 000	8 000
	ЮЗ	от ~36 до ~155 км.	3 000	17 000	7 400	3 000	27 000	9 200	3 000	18 000	8 100
	Юго-запад	от ~87 до ~137 км.	4 000	12 000	8 000	3 000	25 000	8 000	3 000	14 300	8 000
	Запад	от ~66 до ~146 км.	3 000	12 000	8 400	3 000	28 000	8 300	4 000	12 500	6 900
Северо-запад	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения

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».

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

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

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

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

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

Среднее значение 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. 11.

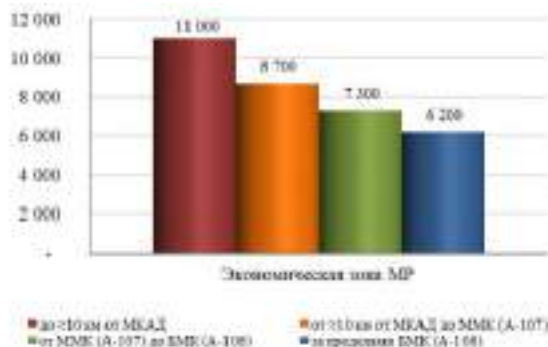


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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».

Анализ рынка аренды недвижимости торгового назначения

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».

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

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

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

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

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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. 12.



Рис. 12. 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».

Анализ рынка аренды помещений свободного назначения

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».

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

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

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

руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

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

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

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

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

Среднее значение 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. 13.



Рис. 13. 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».

Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения

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».

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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)».

Минимальное значение 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.

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

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

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

Минимальное значение 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.

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

Среднее значение 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. 14.

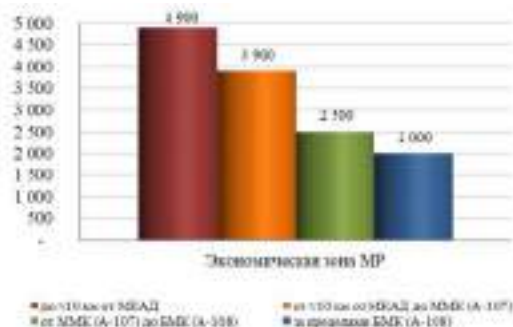


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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».

Динамика изменения цены предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 20.

Таблица 20.

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
до МКАД от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 000	8 000	10 000	10 100	10 200	10 300	10 400	10 500	10 600	10 700	10 800
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 800	21 900	22 000	22 100	22 200	22 300	22 400	22 500	22 600	22 700
		ИСЦ	11 800	11 200	11 700	11 200	11 300	11 400	11 500	11 600	11 700	11 800	11 900	12 000
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 800	4 900	5 000	5 100	5 200	5 300	5 400	5 500	5 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 10 до 11,5 км	Офисного назначения	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200
		Торгового назначения	11 400	11 300	11 400	11 500	11 600	11 700	11 800	11 900	12 000	12 100	12 200	12 300
		ИСЦ	10 900	10 800	10 900	11 000	11 100	11 200	11 300	11 400	11 500	11 600	11 700	11 800
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 11,5 до 14,5 км	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 400	7 500	7 600	7 700	7 800	7 900
		Торгового назначения	11 200	10 800	10 900	11 000	11 100	11 200	11 300	11 400	11 500	11 600	11 700	11 800
		ИСЦ	9 500	9 700	9 800	9 900	10 000	10 100	10 200	10 300	10 400	10 500	10 600	10 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900
за пределами МКАД (А-108)	от 14,5 до 17,5 км	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 100	6 200	6 300	6 400	6 500	6 600	6 700	6 800	6 900
		Торгового назначения	8 700	8 700	8 800	8 900	9 000	9 100	9 200	9 300	9 400	9 500	9 600	9 700
		ИСЦ	7 600	7 500	7 600	7 700	7 800	7 900	8 000	8 100	8 200	8 300	8 400	8 500
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100

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

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

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 15 – 18.

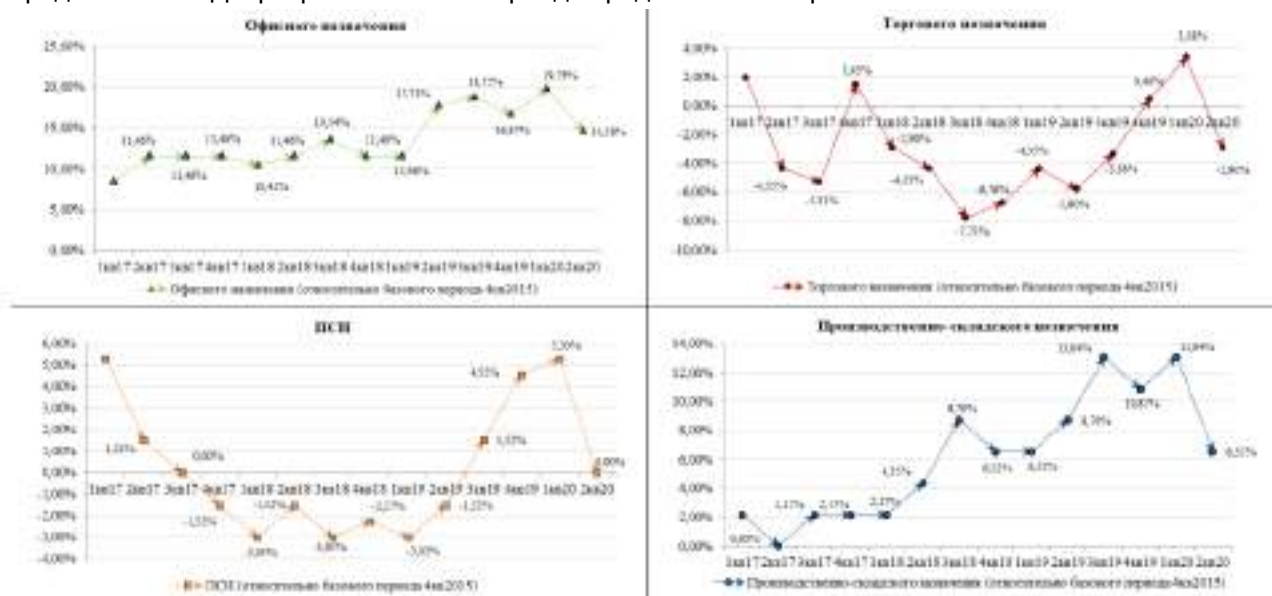


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

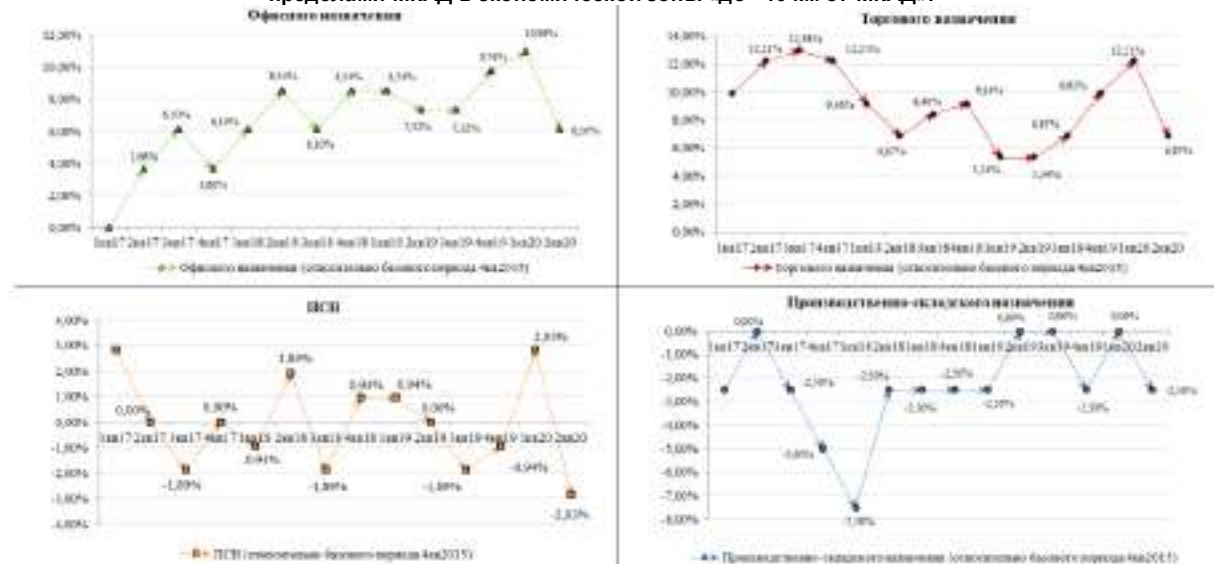


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

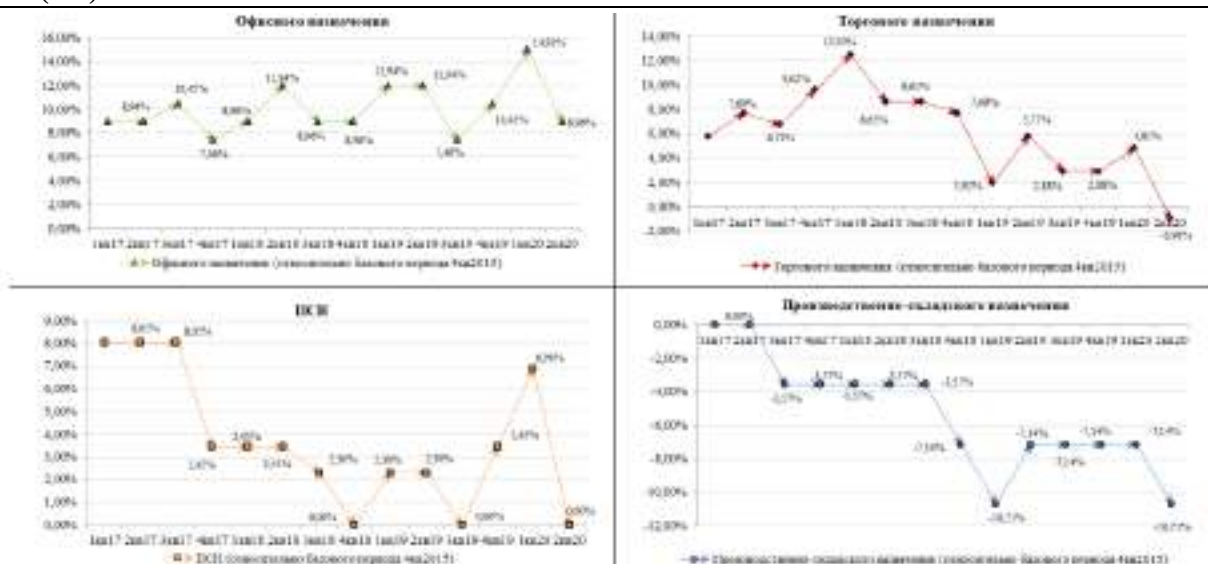


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

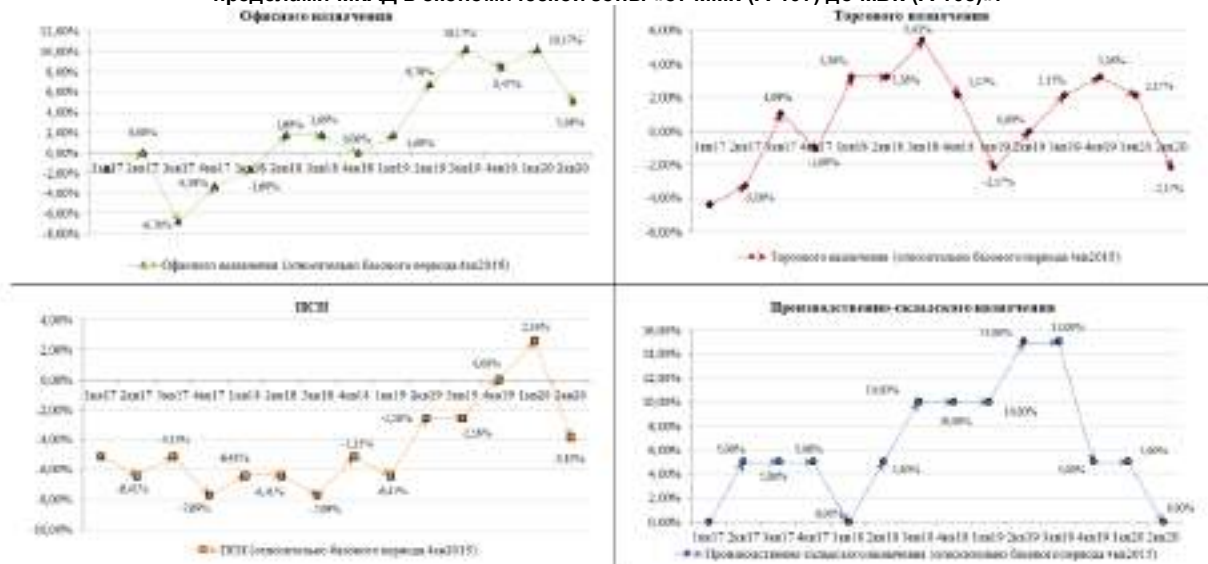


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.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. 21.

Таблица 21.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2017-2018			2018-2019			2019-2020		
		Прекосна (руб./кв.м.)	Арендн (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прекосна (руб./кв.м.)	Арендн (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прекосна (руб./кв.м.)	Арендн (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное предложение	до МКАД	83 200	93 000	8,33	83 200	93 000	8,33	83 200	93 000	8,33
	от МКАД до ММК (А-107)	60 700	8 000	8,28	60 700	8 000	8,28	60 700	8 000	8,28
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 700	7 800	6,74	47 700	7 800	6,74	47 700	7 800	6,74
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 700	6,71	41 700	6 700	6,71	41 700	6 700	6,71
Торговое предложение	до МКАД	112 300	21 100	6,16	112 300	21 100	6,16	112 300	21 100	6,16
	от МКАД до ММК (А-107)	91 700	11 400	7,14	91 700	11 400	7,14	91 700	11 400	7,14
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	86 600	11 100	7,26	86 600	11 100	7,26	86 600	11 100	7,26
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67
ИЗС	до МКАД	110 000	13 800	7,97	110 000	13 800	7,97	110 000	13 800	7,97
	от МКАД до ММК (А-107)	84 800	10 900	7,71	84 800	10 900	7,71	84 800	10 900	7,71
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 500	9 300	6,47	60 500	9 300	6,47	60 500	9 300	6,47
	за пределами МБК (А-108)	56 600	7 600	6,59	56 600	7 600	6,59	56 600	7 600	6,59
Промышленно-складское предложение	до МКАД	31 300	4 700	5,64	31 300	4 700	5,64	31 300	4 700	5,64
	от МКАД до ММК (А-107)	24 100	4 300	6,53	24 100	4 300	6,53	24 100	4 300	6,53
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 400	2 900	7,34	21 400	2 900	7,34	21 400	2 900	7,34
	за пределами МБК (А-108)	18 400	2 100	8,76	18 400	2 100	8,76	18 400	2 100	8,76

Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	2008г			2009г			2010г		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	54 500	8 000	8,45	54 500	10 100	8,45	54 500	10 100	8,45
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	63 500	8 200	7,78	62 200	8 800	7,49	61 800	8 200	7,21
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	63 000	7 100	8,34	64 700	7 200	8,14	61 800	7 100	8,57
	за пределами ММК (А-108)	52 400	6 000	5,40	51 800	6 100	5,21	51 400	5 600	5,41
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	120 500	11 000	5,87	121 000	11 000	5,79	121 500	11 100	5,86
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	79 900	13 300	5,84	81 300	13 600	5,98	82 500	14 000	5,71
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	72 300	10 600	6,80	70 800	10 600	6,68	69 500	11 000	6,26
	за пределами ММК (А-108)	69 700	5 600	8,70	69 700	6 400	8,00	61 400	6 800	8,80
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	103 200	11 500	7,54	103 700	11 500	7,50	104 300	11 600	7,40
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	76 100	10 800	7,85	75 900	11 000	6,68	71 800	10 900	6,71
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,32	57 500	9 800	6,16
	за пределами ММК (А-108)	49 700	7 300	6,83	49 800	7 700	6,11	41 300	7 400	6,85
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	47 000	4 000	10,39	47 100	4 000	10,14	47 500	4 200	10,11
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	15 600	4 000	8,80	15 800	3 900	9,18	14 800	3 900	8,92
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,45
	за пределами ММК (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	13 800	2 000	6,40
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	2011г			2012г			2013г		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	64 000	10 700	7,85	63 600	10 700	8,11	63 900	10 700	8,00
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 500	7,18	59 500	8 300	6,94	60 000	8 300	7,45
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	45 300	7 100	5,93	42 900	7 400	5,68	41 500	7 200	5,86
	за пределами ММК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 200	5,72	31 000	5 700	5,44
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	122 500	11 500	6,21	122 400	11 600	6,14	124 500	11 600	5,92
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,53	78 000	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	60 800	11 200	6,19	60 800	11 300	6,03	61 000	11 400	6,08
	за пределами ММК (А-108)	50 800	9 900	5,71	50 700	9 800	5,48	48 000	9 800	5,55
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	103 500	11 400	7,72	103 100	11 200	7,73	100 500	11 000	7,77
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	69 700	10 400	6,79	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	56 600	9 400	6,82	54 800	9 400	5,84	53 100	9 800	5,98
	за пределами ММК (А-108)	44 300	7 100	6,87	44 000	7 400	5,99	44 800	7 200	6,11
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	46 900	4 000	10,20	47 300	4 300	10,06	47 300	4 700	10,00
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	21 500	4 000	8,45	21 900	3 900	8,18	22 300	3 900	8,42
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 800	2 700	7,40
	за пределами ММК (А-108)	12 900	2 100	5,71	12 300	2 300	5,08	12 400	2 300	5,99
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	2014г			2015г			2016г		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	61 900	10 600	7,13	61 800	10 700	7,29	64 400	10 900	7,13
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	61 000	8 700	7,09	62 900	8 800	7,07	63 300	8 700	7,09
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	40 900	7 500	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800	7 500	5,59
	за пределами ММК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 000	6 000	5,55
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	122 100	10 100	6,87	124 700	10 800	6,39	129 800	11 000	6,26
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	80 000	14 300	5,89	82 000	14 000	5,95	78 700	14 200	5,84
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	60 000	11 700	5,20	60 500	11 300	5,25	60 200	11 300	5,23
	за пределами ММК (А-108)	61 000	9 600	6,37	60 500	9 800	6,28	58 700	9 700	6,20
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	103 200	11 600	7,83	103 600	11 600	7,87	99 800	11 600	7,79
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 800	10 400	6,35
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	52 400	9 000	6,01	50 600	9 000	6,02	48 900	8 900	6,19
	за пределами ММК (А-108)	41 900	7 500	6,01	43 400	7 700	5,98	44 600	7 700	6,09
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	45 800	4 100	9,37	45 300	4 800	9,42	47 900	5 000	9,38
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	20 200	3 700	8,36	21 300	3 800	8,05	22 300	3 900	8,23
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	19 000	2 700	7,30	20 600	2 700	7,63	19 900	2 700	7,57
	за пределами ММК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 000	2 200	5,70
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	2017г			2018г			2019г		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	63 400	10 700	7,29	63 900	10 700	7,36	63 800	11 300	7,42
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	61 000	8 900	6,91	59 800	8 900	6,66	57 500	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	41 900	7 500	5,68	42 700	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами ММК (А-108)	32 000	5 900	5,97	34 000	6 000	5,82	33 900	6 200	5,38
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	122 000	10 900	6,80	124 100	10 800	6,36	129 200	11 000	6,23
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	81 000	14 300	5,71	81 000	13 800	5,81	80 300	13 800	5,86
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	59 500	11 200	5,33	59 700	10 800	5,63	58 800	11 000	5,33
	за пределами ММК (А-108)	60 500	9 400	6,29	61 200	9 000	6,40	61 600	9 200	6,03
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	96 200	12 000	7,66	95 900	12 000	7,49	100 100	12 000	7,79
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	68 300	10 700	6,36	67 500	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	49 600	8 700	5,63	49 600	8 800	5,87	50 500	8 900	5,64
	за пределами ММК (А-108)	44 900	7 400	6,37	46 500	7 500	6,37	44 500	7 600	5,96
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	45 200	4 500	9,21	44 500	4 900	9,08	45 900	5 100	8,79
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	22 200	3 900	8,58	21 600	3 900	8,19	21 400	4 000	7,80
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	19 700	2 600	7,58	19 500	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами ММК (А-108)	11 800	2 200	5,36	11 700	2 200	5,22	12 000	2 300	5,22
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	2020г			2021г			2022г		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	НРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	60 500	11 400	7,87	60 700	11 200	7,65	60 800	11 500	7,68
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	58 900	8 800	6,89	59 400	9 000	6,60	56 900	8 100	6,24
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	45 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами ММК (А-108)	34 900	6 300	5,37	34 600	6 400	5,41	33 700	6 500	5,05
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	120 500	10 000	5,81	116 100	10 600	5,58	121 000	11 400	5,85
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	79 900	14 000	5,64	78 000	14 400	5,41	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 000	10 900	5,67
	за пределами ММК (А-108)	60 700	9 400	5,39	61 500	9 500	5,47	60 600	9 600	5,38
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	97 700	11 400	7,28	99 500	11 500	7,30	101 800	11 900	7,40
	от 10 кв.м. 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 ММК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	49 700	8 900	5,77
	за пределами ММК (А-108)	45 900	7 600	6,04	45 700	7 000	5,60	45 600	8 000	5,45
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	45 400	5 700	8,54	45 100	5 100	8,45	41 700	5 700	8,07
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	32 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами ММК (А-108)	12 100	2 100	5,76	12 300	2 100	5,86	12 900	2 100	5,86

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2 кв. 2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./мес.)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 км от МКАД	55 400	11 000	7,67
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 100	7 500	5,49
	за пределами МКАД (А-108)	32 500	6 200	5,34
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	125 500	28 000	6,33
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	86 800	14 900	6,28
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 600	10 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	46 400	9 000	5,36
ПСН	до 10 км от МКАД	183 000	13 200	7,88
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,97
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	67 200	8 700	6,89
	за пределами МКАД (А-108)	42 700	7 500	5,68
Производственно- складская недвижимость	до 10 км от МКАД	42 900	4 800	8,76
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 100	3 900	8,23
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	18 700	2 500	7,48
	за пределами МКАД (А-108)	15 000	2 000	6,58

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.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 уравнивается объемом спроса), отмечается незначительное 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 незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.

В целом тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона по итогам 2 квартала 2020 г. заключаются в колебании цен продаж и арендных ставок коммерческой недвижимости, что в принципе соответствует общей экономической обстановке.

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 на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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 завершённые 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 улучшения (здания), представлено в табл. 22.

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для оцениваемых улучшений (зданий)

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 22 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми улучшениями (зданиями). 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. 23.

Таблица 23.

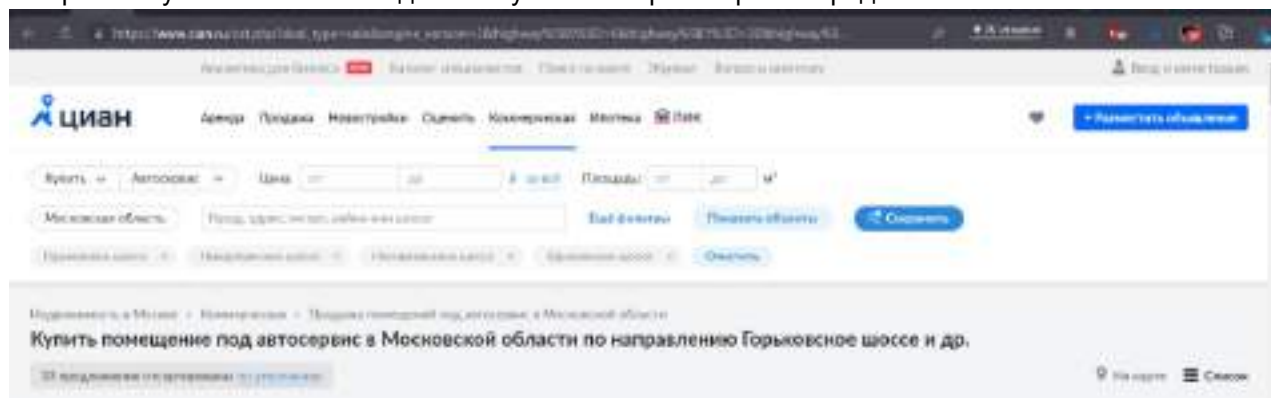
Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений (зданий)

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилое
Характеристики местоположения	Адрес объекта	не локализовался
	Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2
	Типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5
	Удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики	Класс объектов недвижимости	универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств; административно-офисные объекты, общежития
	Тип объектов недвижимости	отдельно стоящие здания с земельными участками, на которых они расположены, и незастроенные земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения*
	Общая площадь объекта	не локализовалась
	Строительный объем объекта	не локализовался
	Конструктивные элементы объекта	капитальные здания
	Наличие коммуникаций в объекте	не локализовался
	Этажность объекта	не локализовалась
	Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние, хорошее
	Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
	Год постройки	не локализовался

* - в качестве объектов анализа используются незастроенные земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения, т.к. в расчетах предполагается использовать метод регрессионного анализа, одним из исходных показателей в котором является плотность застройки. Для достоверности (точности) расчетов предлагается использовать земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения (в данном случае плотность застройки равна нулю).

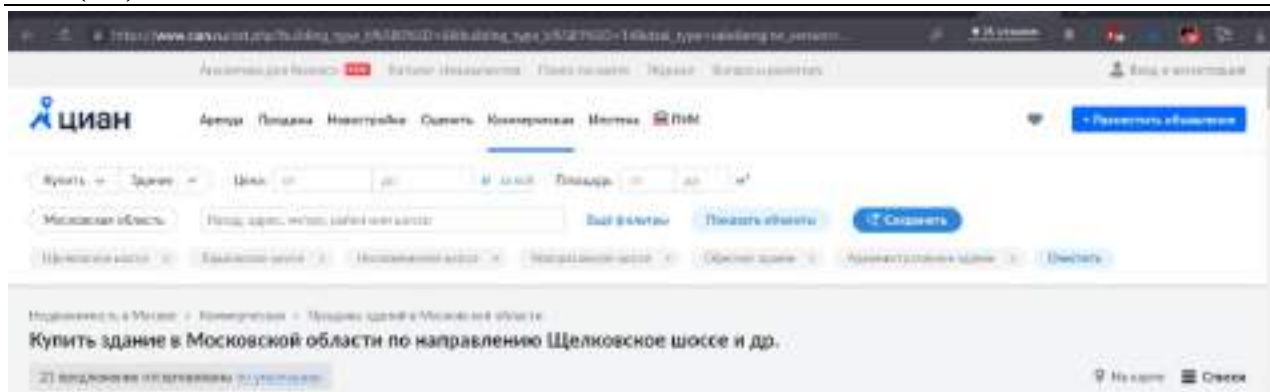
Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки доступно 33 предложения в Московской области в направлении Щелковского, Горьковского, Носовихинского и Новорязанского ш. по продаже зданий и помещений, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств:



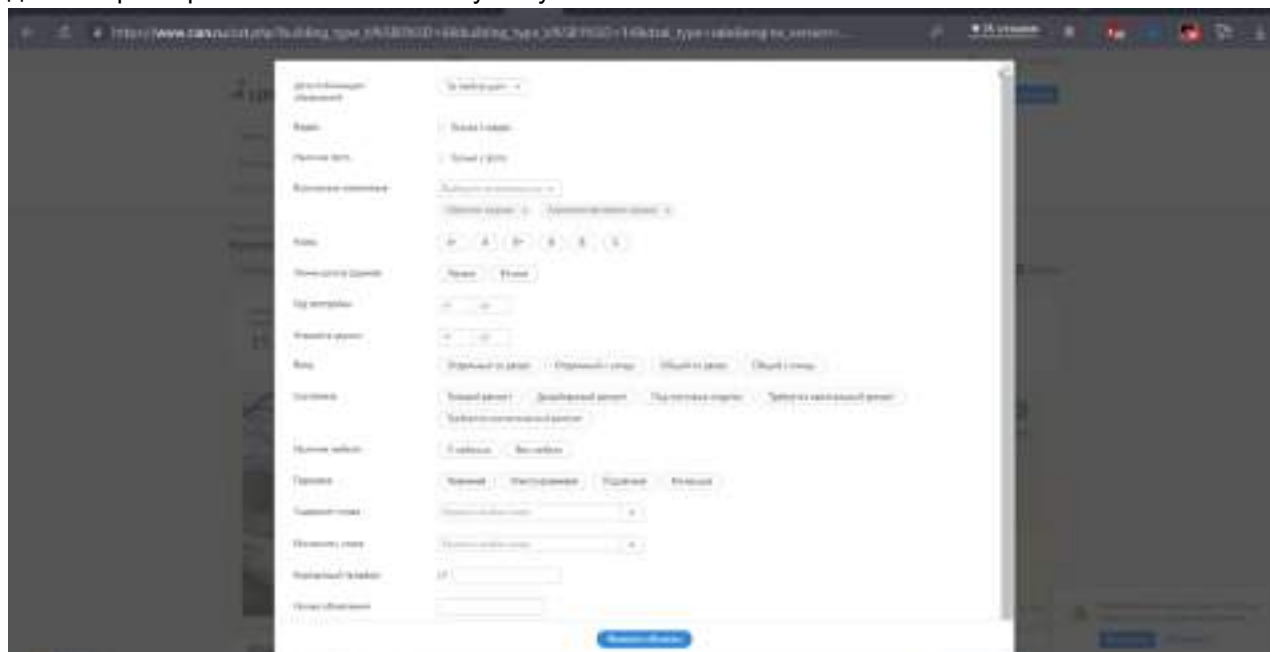
https://www.cijan.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&highway%5B0%5D=6&highway%5B1%5D=20&highway%5B2%5D=22&highway%5B3%5D=34&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=9

Также доступно 21 предложение по продаже офисных и административных зданий на данных направлениях Московской области:



https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&highway%5B0%5D=34&highway%5B1%5D=6&highway%5B2%5D=22&highway%5B3%5D=20&maxarea=1500&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=11

Указанное выше количество доступных предложений не учитывает удалённость от МКАД, т.к. данный фильтр в системе поиска отсутствует:



В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 23 условиями локализации. В качестве источников информации для оцениваемых объектов использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

На представленных в Приложении 1 к настоящему Отчету ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа для проведения оценки.

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.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости (универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания автотранспорта, а также административно-офисные объекты и общежития), предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Правила отбора представлены в табл.23 данного Отчёта.

Описание объектов анализа для зданий гаражей представлено в табл. 24 – табл. 32. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 2	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 3	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 4	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 5	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 6	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 7	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Савино), Савино микрорайон, ул. Промышленная, 37
Объект 3	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1
Объект 4	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. 24-й, проезд Трудовых Резервов, 4Ас1
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Савино), ул. Пригородная, 28А
Объект 7	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	15
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6
Объект 4	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	2
Объект 5	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	8
Объект 6	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	14
Объект 7	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	12

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты для обслуживания автотранспортных средств	встроенное помещение	115	0	нет данных
Объект 2	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1000	3 580	нет данных
Объект 3	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	350	800	нет данных
Объект 4	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	нет данных	нет данных
Объект 5	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 508	нет данных	нет данных
Объект 6	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	212,9	709	нет данных
Объект 7	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	611	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 1	встроенное помещение в капитальном здании	в наличии	1	удовлетворительное	с отделкой	нет данных
Объект 2	капитальное здание (здания)	в наличии	1	удовлетворительное	с отделкой	нет данных

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 3	капитальное здание (здания)	в наличии	1	удовлетворительное	с отделкой	нет данных
Объект 4	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	с отделкой	нет данных
Объект 5	капитальное здание (здания)	в наличии	2	удовлетворительное	с отделкой	нет данных
Объект 6	капитальное здание (здания)	в наличии	1	хорошее	с отделкой	нет данных
Объект 7	капитальное здание (здания)	в наличии	1	удовлетворительное	с отделкой	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

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 31.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшений, руб./кв. м
Объект 1	2 995 000	24 742
Объект 2	37 000 000	37 000
Объект 3	14 000 000	40 000
Объект 4	29 999 000	99 997
Объект 5	105 600 000	70 027
Объект 6	13 000 000	61 062
Объект 7	16 990 000	56 634
	мин	24 742
	макс	99 997
	среднее	55 637
	медиана	56 634
	стандартное отклонение	23 151

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 32, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 24 742 до 99 997 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

Стоимость объектов анализа указана с учетом НДС (за исключением земельных участков, т.к. 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). Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Описание объектов анализа для здания конторы-общеджития представлено в табл. 33 – табл. 41. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	здание, назначение: нежилое, кабинетная планировка

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш., 42
Объект 2	Московская область, г.Балашиха, ул.Зелёная, д.18
Объект 3	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Носовихинское ш., 229А
Объект 4	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш., 4
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, ул. Свердлова, 12
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Абрамцево, 103А
Объект 7	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 2
Объект 8	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Ленина, 2Ак8
Объект 9	Московская область, Люберцы, Котельнический проезд, 27А
Объект 10	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	11
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5,9
Объект 4	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6
Объект 5	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	10
Объект 6	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	1
Объект 7	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	3
Объект 8	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	2
Объект 9	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 10	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 180	2 300	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 289	2 000	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	700	600	нет данных
Объект 4	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	300	650	нет данных
Объект 5	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 587	4 940	нет данных
Объект 6	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	431,4	н/д	нет данных
Объект 7	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	3 107	2 600	нет данных
Объект 8	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 320	3 472	нет данных
Объект 9	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	236	346	нет данных
Объект 10	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	2 400	6 800	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 1	капитальное здание (здания)	в наличии	2	удовлетворительное	хорошее	нет данных
Объект 2	капитальное здание (здания)	в наличии	2	удовлетворительное	хорошее	нет данных
Объект 3	капитальное здание (здания)	в наличии	3	удовлетворительное	хорошее	нет данных
Объект 4	капитальное здание (здания)	в наличии	3	новое	хорошее	нет данных
Объект 5	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	хорошее	нет данных
Объект 6	капитальное здание (здания)	в наличии	1	хорошее	хорошее	нет данных
Объект 7	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	хорошее	нет данных
Объект 8	капитальное здание (здания)	в наличии	2	удовлетворительное	требуется косметический ремонт	нет данных
Объект 9	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	хорошее	нет данных
Объект 10	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	хорошее	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

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 40.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 41.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	44 900 000	38 051
Объект 2	47 000 000	36 462
Объект 3	22 000 000	31 429
Объект 4	14 700 000	49 000
Объект 5	219 000 000	137 997
Объект 6	60 000 000	139 083
Объект 7	179 000 000	57 612
Объект 8	85 000 000	64 394
Объект 9	17 500 000	74 153
Объект 10	105 000 000	43 750
	мин	31 429
	макс	139 083
	среднее	69 215
	медиана	57 612
	стандартное отклонение	39 321

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 31 429 до 139 083 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

Стоимость объектов анализа указана с учетом НДС (за исключением земельных участков, т.к. 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). Интервал цен указан без учета скидки 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 рыночную 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 уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в представленных аналитических материалах нет разделения рынка коммерческой недвижимости на «Московскую» и «Подмосковную». В данных материалах представлено позиционирование единого рынка коммерческой недвижимости «Московского региона». При этом уровень и динамика цен в указанных аналитических и обзорных материалах соответствует рынку г. Москвы. Также справедливо предположить, что общие тенденции развития рынка нежилкой недвижимости, в целом, идентичны общим тенденциям развития рынка жилой недвижимости.

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке коммерческой недвижимости в регионе, в котором находится оцениваемый объект (Московская область) не представляется возможным.

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 42).

Таблица 42.

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 рыночной 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):

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - 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 $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Поскольку количество использованных объектов анализа ограничено 3 объявлениями для каждого типа оцениваемых зданий (см. Приложение 1 к данному Отчёту), проведение регрессионного анализа невозможно.

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

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

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. 43.

Таблица 43.

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 (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

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

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

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.

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

Ниже представлены скидки на торг для земельных участков (табл.44):

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	7,3%	16,4%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	6,3%	14,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,3%	20,6%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	7,0%	15,8%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	5,3%	13,3%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	9,1%	18,7%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7,0%	16,6%	11,8%

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. 254.

По данным аналитического портала statrilett.ru, существуют следующие скидки на торг для коммерческих объектов недвижимости (табл.45):

Таблица 45.

Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа

А. При продаже объектов

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Исочник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

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.

2.6.1. Исследования, представленные 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. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
областного центра				
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

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. 81.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,80	0,76	0,84
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной	T3 № 2	0,87	0,86	0,89

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
застройки				
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
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.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская 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 производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам области представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам области (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,74	0,71	0,76
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,74	0,71	0,76
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,53

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская 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 производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам города (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
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.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,81	0,78	0,83
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.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,81	0,79	0,83

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

2.6.3. 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 области представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
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 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 города представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
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
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.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик улучшений (зданий) рассматривались: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта; класс объекта; наличие отопления.

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 изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;
- «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. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская 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	0,90	0,89	0,91
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,91	0,90	0,92
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 удельной 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. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2. «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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости				
Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
Наземный этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подземная часть	Тип 2	0,82	0,81	0,84
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 удельной 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. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2. «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 в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)						
Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Коэффициент изменения удельной цены/ арендной ставки						
0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
300-500	0,89	1,00	1,08	0,27	1,42	1,47
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская 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 предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для объектов офисного назначения)

Диапазон площадей	Снижение цены по сравнению с площадью до 100 кв.м., % в среднем
до 100 кв.м.	
от 100 до 500 кв.м.	-7,75
от 500 до 2500 кв.м.	-12,81
от 2500 до 5000 кв.м.	-18,33
от 5000 до 20000 кв.м.	-24,39
более 20000 кв.м.	-26,72

Источник: 1. Электронный справочник оценщика, ссылка: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/930>

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 56.

Таблица 56.

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

Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,21	1,25
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,20	1,25
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,73

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

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. 57.

Таблица 57.

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 (требуется ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
Коэффициент изменения удельной 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 (требуется 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. 58.

Таблица 58.

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

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

Класс качества

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 59.

Таблица 59.

**Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта
(для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена/удельная арендная ставка				
Объект класса А, А+	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект класса В, В+	Тип 2	0,85	0,83	0,87
Объект класса С и ниже	Тип 3	0,79	0,77	0,80

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

Наличие отопления

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отопления (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 60.

Таблица 60.

**Данные об изменении цен в зависимости от наличия отопления
(для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена/удельная арендная ставка				
Отапливаемый объект	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Неотапливаемый объект	Тип 2	0,76	0,74	0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно - складская 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 в качестве физических характеристик **земельных участков**, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Площадь объекта

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. 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.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 61-66.

Таблица 61.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку, усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	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. 101.

Таблица 62.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1-3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	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. 101.

Таблица 63.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоквартирное жилищное строительство (МЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	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.

Таблица 64.

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.

Таблица 65.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под объекты рекреации

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	1,07	1,19	1,24
1-3	0,94	1	1,12	1,16
3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
>10	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 66.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков
под объекты дорожного сервиса**

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены 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.

В табл. 67 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 67.

**Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на
оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями
Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)**

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-8%	-25%	-21%	-21%	-33%
Э	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
Г	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-27%
Э, Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

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. 183-185.

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.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены 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. (см. табл. 68).

Таблица 68.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,30	1,25

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. 155.

Форма объекта

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния формы земельных участков на их стоимость не выявлены.

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 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 изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;
- «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 производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для производственно-складской 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	0,86	0,85	0,88
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,86	0,84	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская 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. 70.

Таблица 70.

**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 удельной 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. 71.

Таблица 71.

**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 удельной 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.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся 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.

1. Динамика рынка.

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 незначительное 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 незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости региона: на рынке продажи и рынке аренды объем спроса уравновешен с объемом предложений (отмечается стагнация цен).

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

4. 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.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

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 объектов 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.

Так как объекты оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие здания. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов как зданий.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты оценки, оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие здания.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка показывает, что отдельно стоящие здания могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов следует рассматривать использование в качестве отдельно стоящих зданий нежилого назначения.

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 объекту 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 недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое)

устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями 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. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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 объекта 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 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 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 м², 1 м³) 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 неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый 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 (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта 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.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями 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. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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 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.

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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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-Мертон 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 соответствии с положениями 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. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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. 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.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых зданий представлен в табл. 72.

Таблица 72.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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 справочников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемых зданий. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы), то данный метод (метод разбивки по компонентам), Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
Метод единичных	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
расценки	укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы), то данный метод (метод единичных расценок), Оценщик принял решение не использовать.	не целесообразно	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки применялся метод сравнения продаж с использованием экспертных оценок для определения части корректировок.	Целесообразно использовать метод сравнения продаж	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов, однако ограниченное количество сопоставимых объектов не позволяет применить в рамках данной оценки метод регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	используются метод сравнения продаж с использованием метода экспертных оценок для
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод корректировок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	определения части корректировок
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объектов оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты оценки способны приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости зданий, используются:

- затратный подход, в рамках которого применяется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяется метод сравнения продаж с использованием метода экспертных оценок для определения части корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

Для определения стоимости затрат на замещение оцениваемых зданий методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{об} = C_{y\partial} * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i,$$

где:

$C_{y\partial}$ – 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» стр.26 данная поправка для нежилых зданий (руб./куб.м) определяется по формуле:

$$Ch = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 * Ц_{карк}) * ((h_a - h_o) / h_o),$$

где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

hо, hа – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, 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:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

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. 73.

Таблица 73.

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
0,3 – 0,49	1,2	0,5 – 0,85	1,1
0,5 – 0,7	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник: 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

«Регионально – климатические коэффициенты» 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:

$$K_{\text{сейсм.}} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

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. 74.

Таблица 74.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Поправка на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио}/\text{Испр},$$

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 оцениваемых зданий, проводился на основе использования следующих источников информации:

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.;
- справочника 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:

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

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 здания: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 10 000 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006 стр.173). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	7 466
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	4 756	до 10 000
Общая площадь, кв. м	1 102,4	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1 этаж – 3,2 м; 2 этаж – 2,6 м	4,4 м
Этажность	2	2
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный, бутобетонный или сборный железобетонный
- каркас		
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные, деревянные оштукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит
- перекрытия и покрытие	железобетонные	железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рулонная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
- проемы	двери - фабричной работы, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	дощатые, в санузлах - из керамической плитки
- отделка	штукатурка, побелка	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	673,12	9,02
- стены	1342,62	17,98
- перегородки	223,28	2,99
- перекрытия и покрытие	746,46	10
- кровля	299,87	4,02
- проемы	746,46	10
-полы	596,15	7,98
- отделка	596,15	7,98
-прочие конструкции	673,12	9,02
- особостроительные работы	874,25	11,71

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
-отопление и вентиляция	263,22	3,53
- водоснабжение и канализация	153,57	2,06
- электроосвещение	179,35	2,4
-слаботочные устройства	98,74	1,32
ИТОГО	7 466	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006.

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:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

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. 77.

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 77.

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	673,12	1	1	0,00
- стены	1342,62	1	1	0,00
- перегородки	223,28	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	746,46	1	1	0,00
- кровля	299,87	1	1	0,00
- проемы	746,46	1	1	0,00
-полы	596,15	1	1	0,00
- отделка	596,15	1	1	0,00
-прочие конструкции	673,12	1	1	0,00
- особостроительные работы	874,25	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	263,22	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	153,57	1	1	0,00
- электроосвещение	179,35	1	1	0,00
-слаботочные устройства	98,74	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» стр.26 данная поправка для нежилых зданий (руб./куб.м) определена по формуле:

$$Ch = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 * C_{\text{карк}}) * ((h_a - h_o) / h_o),$$

где:

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Согласно справочным данным:

Цпер = 746,46

Цпол = 596,15

Цкарк = 0

hа = 4,4м

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

$h_o = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9$ м.

Подставив значения в формулу получаем поправку на различие в высоте этажа:

Ch = 694,13 руб./куб.м.

Поправка 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) составляет:

$C = 0,00 + 694,13 = 694,13$ руб./куб.м.

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.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 10 000 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 4 756 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

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, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, 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. Ввиду 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 (Кинфл) определена по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио} / \text{Испр},$$

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 оцениваемых зданий, проводился на основе использования следующих источников информации:

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.;
- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.

Учитывая, что года издания справочников совпадает, данная поправка может быть применена сразу к двум справочникам.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №110, январь 2020г (копия страницы приведена ниже в отчете):

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. Таким образом $\text{Кинфл} = 124,756 / 106,207 = 1,175$.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

месц., год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месц., год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,372	1,444	Март 15	105,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,639	48,800	4,027	Июнь 15	107,359	0,893	78,029	0,429
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,696	Сентябрь 15	109,131	-1,154	82,317	5,591
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,790	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,789	53,521	1,936	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,489	-0,826	53,766	0,456	Июнь 16	107,243	0,906	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,816	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,848	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,200	0,504	Декабрь 16	110,295	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,728	0,800	54,363	1,239	Март 17	111,227	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,386	56,375	2,599	Июнь 17	112,098	0,610	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,476	1,934	85,800	0,098
Декабрь 10	74,304	2,767	58,274	3,922	Декабрь 17	115,656	1,067	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,638	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	86,400	0,350
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,295	0,576	94,148	4,743
Декабрь 11	76,802	2,057	62,424	0,923	Декабрь 18	118,573	1,055	94,248	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,961
Сентябрь 12	90,336	6,527	64,855	0,669	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,986	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,794	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,478	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,261	66,563	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,362	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,579	0,790	Сентябрь 20	124,736	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,338	1,184	68,905	-0,280	Декабрь 20	125,348	0,475	106,356	1,428
Март 14	102,129	-3,085	67,189	-0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	68,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	108,911	1,416
Сентябрь 14	104,968	1,319	67,258	-1,432	Сентябрь 21	126,837	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,964	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,457	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
					Июнь 22	128,241	0,310	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), 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. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых

объектов свободного назначения и сходные типы объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 78.

Таблица 78.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов (прибыль девелопера)

Тип объекта недвижимости	Источник информации	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов (мнение оценщиков)	«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	17,6%	19,5%	18,6%
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов (мнение сотрудников банков)	Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	13,4 %	15,6%	14,5%
Среднее значение		15,5%	17,6%	16,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В рамках настоящего отчета, значение величины прибыли предпринимателя было принято равным среднему значению средних значений прибыли предпринимателя (по мнению оценщиков и мнению сотрудников банков) в размере:

- 16,6% при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 14 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,166)^{14/12} - 1 = 0,196 = 19,6\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 19,6%, что соответствует коэффициенту 1,196.

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 объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 79.

Таблица 79.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	7 466
Поправки первой группы, руб.	694,13
Поправки второй группы, в т.ч.	1,686
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,175
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,196
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	13 757,98
Количество единиц сравнения, куб. м	4 756
Стоимость объекта, руб.	65 432 953
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	65 433 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом НДС и округлений, составит:

65 433 000 руб.

Расчет стоимости затрат на замещение нежилого строения - гаража, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002 стр.269). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 80.

Таблица 80.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	3 121	до 2 500
Общая площадь, кв. м	769	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1,2 этажи – 3,1 м; 3 этаж – 3,02 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, асбоцементные, деревянные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные плиты	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	рубероидная
- проемы	двери - заводского изготовления, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, окраска	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	464,54	10,99
- стены	887,11	20,98
- перегородки	83,91	1,98
- перекрытия и покрытие	464,54	10,99
- кровля	431,55	10,21
- проемы	845,14	19,99
-полы	167,82	3,97
- отделка	83,91	1,98
-прочие конструкции	464,54	10,99
-отопление и вентиляция	104,88	2,48

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- водоснабжение и канализация	104,88	2,48
- электроосвещение	83,91	1,98
-слаботочные устройства	41,95	0,99
ИТОГО	4 229	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код глМ4.04.006.0002.

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:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

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. 82.

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 82.

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	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка 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) составляет:

$C = 0,00$ руб./куб.м.

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 объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K = \frac{3\,121}{2\,500} = 1,25$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 73, для подобного соотношения объемов величина поправки равна 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, 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.

Рассчитана ранее и составляет: 1,175.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), 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. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство универсальных производственно – складских объектов и сходных типы объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство универсальных производственно – складских объектов и сходных типы объектов (прибыль девелопера)

Тип объекта недвижимости	Источник информации	Min значение	Max значение	Среднее значение
Универсальные производственно – складские объекты и сходные типы объектов (мнение оценщиков)	«Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.	10,9%	12,3%	11,6%
Универсальные производственно – складские объекты и сходные типы объектов (мнение сотрудников банков)	Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	11,8%	13,9%	12,8%
Среднее значение		11,4%	13,1%	12,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В рамках настоящего отчета, значение величины прибыли предпринимателя было принято равным среднему значению средних значений прибыли предпринимателя (по мнению оценщиков и мнению сотрудников банков) в размере:

- 12,2% при инвестициях в строительство универсальных производственно – складских объектов.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 8 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,122)^{8/12} - 1 = 0,08 = 8\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 8%, что соответствует коэффициенту 1,08.

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 объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,523
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,175
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,080
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 440,77
Количество единиц сравнения, куб. м	3 121
Стоимость объекта, руб.	20 101 643
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	20 102 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом НДС и округлений, составит:

20 102 000 руб.

Расчет стоимости затрат на замещение гаража, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 85.

Таблица 85.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	1 996	до 2 500
Общая площадь, кв. м	467,5	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	3,4 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рубероидная
- проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 86.

Таблица 86.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	464,54	10,99
- стены	887,11	20,98
- перегородки	83,91	1,98
- перекрытия и покрытие	464,54	10,99
- кровля	431,55	10,21
- проемы	845,14	19,99
-полы	167,82	3,97
- отделка	83,91	1,98
-прочие конструкции	464,54	10,99
-отопление и вентиляция	104,88	2,48
- водоснабжение и канализация	104,88	2,48
- электроосвещение	83,91	1,98
-слаботочные устройства	41,95	0,99
ИТОГО	4 229	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код М4.04.06.002.

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:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

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. 87.

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 87.

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	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка 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) составляет:

$C = 0,00$ руб./куб.м.

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.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 2 500 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 1 996 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2010 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, 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. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,175.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную)

деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), 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. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство универсальных производственно – складских объектов и сходных типов объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 82.

В рамках настоящего отчета, значение величины прибыли предпринимателя было принято равным среднему значению средних значений прибыли предпринимателя (по мнению оценщиков и мнению сотрудников банков) в размере:

- 12,2% при инвестициях в строительство универсальных производственно – складских объектов.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 5 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,122)^{5/12} - 1 = 0,049 = 4,9\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 4,9%, что соответствует коэффициенту 1,049.

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 объекта представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,479
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,175
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,049
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 254,69
Количество единиц сравнения, куб. м	1 996
Стоимость объекта, руб.	12 484 361

Наименование показателей	Значение показателей
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	12 484 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений, составит:

12 484 000 руб.

Определение износа оцениваемых зданий

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на замещение объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - 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 оцениваемым, 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 оцениваемых объектов 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 имущества 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 стоимости замещения.

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А,

Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

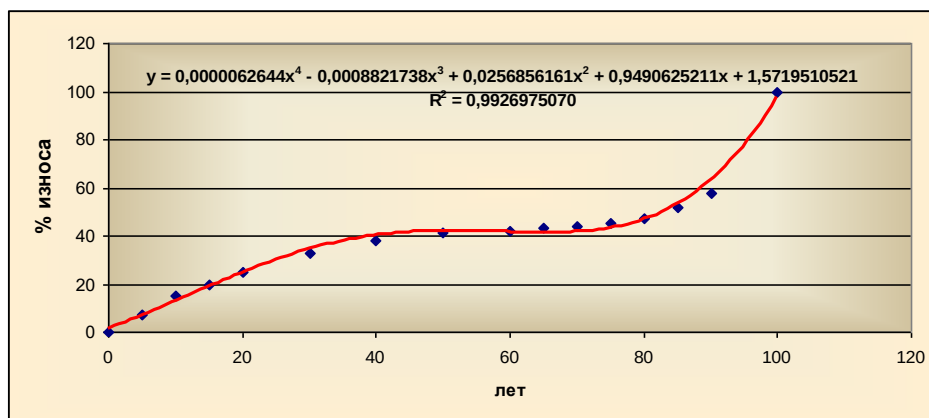
- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149;

- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

может быть определен на уровне 80 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 100 и 80 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данных моделей представлена на рис. 19 и 20.



**Рис. 19. Зависимость физического износа от срока жизни объекта
(для объектов со сроком службы 100 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$I_{\phi} = Y_0 + Y_1 * T_{\text{жс}}^4 + Y_2 * T_{\text{жс}}^3 + Y_3 * T_{\text{жс}}^2 + Y_4 * T_{\text{жс}}.$$

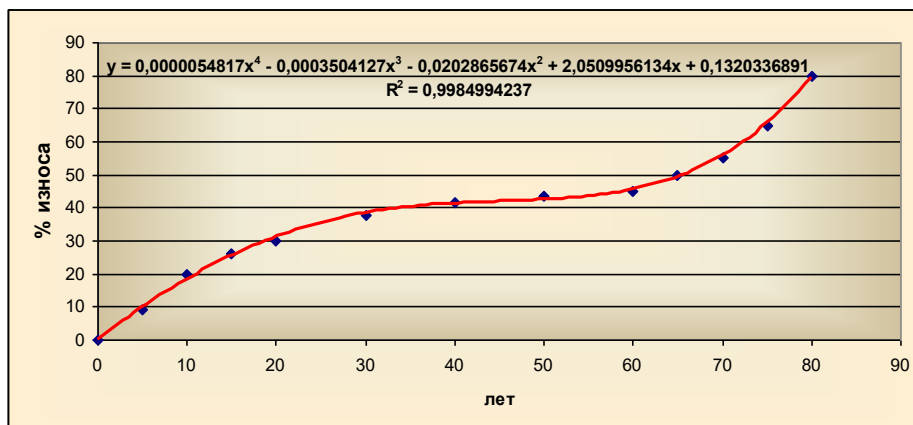
Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 89 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 89.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	1,5719510521
Y_1	0,0000062644
Y_2	- 0,0008821738
Y_3	0,0256856161
Y_4	0,9490625211

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



**Рис. 20. Зависимость физического износа от срока жизни объекта
(для объектов со сроком службы 80 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$I_{\phi} = Y_0 + Y_1 * T_{\text{жс}}^4 + Y_2 * T_{\text{жс}}^3 + Y_3 * T_{\text{жс}}^2 + Y_4 * T_{\text{жс}}.$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 90 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 90.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	0,1320336891
Y_1	0,0000054817
Y_2	-0,0003504127
Y_3	-0,0202865674
Y_4	2,0509956134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемых зданий (лет) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = \text{Год оценки} - \text{Год ввода},$$

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2020 г. (согласно заданию на оценку);
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию в эксплуатацию:
 - нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 1968 год;
 - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 1973 год;
 - гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149:

$$T = 2020 - 1968 = 52 \text{ года}$$

- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001:

$$T = 2020 - 1973 = 47 \text{ лет}$$

- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

$$T = 2020 - 1968 = 52 \text{ года}$$

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемых зданий, с учетом округлений, составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 42,7%;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 41,9%;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506,

условный номер: 50:15:04:01457:002 – 42,7%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 91.

Таблица 91.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.з} %	Ф _{функ.з} %	Ф _{внеш.з} %	С _{изн.} руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149.	20 102 000	42,7	0	0	11 518 446
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001.	65 433 000	41,9	0	0	38 016 573
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.	12 484 000	42,7	0	0	7 153 332

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1 Общие положения

В настоящем разделе стоимость оцениваемых зданий определялась на основе использования следующей зависимости:

$$C_{зд.} = C_{ИК} - C_{ЗУ},$$

где:

$C_{ИК}$ - общая стоимость имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и здания, расположенного на нем, руб.;

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, входящего в состав имущественного комплекса, руб.

Так как, согласно заданию на оценку, в настоящем отчете определяется стоимость только зданий (улучшений) без земельных участков, то для определения стоимости каждого из зданий, входящих в состав имущественных комплексов, необходимо определить стоимость этих имущественных комплексов и стоимость земельных участков, на которых они расположены.

В связи с этим, необходимо определить стоимость земельных участков, выделенных для эксплуатации объектов-аналогов.

6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Определение удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки.

Земельный участок не входит в состав Объекта оценки, однако информация об удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки необходима для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода, поскольку объекты-аналоги являются единственными объектами недвижимости (зданиями с учётом прав на земельные участки, на которых расположены здания-аналоги).

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. 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;

- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

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) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) цен 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 неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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.

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);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

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 рыночной стоимости 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 рыночной стоимости 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 рыночной стоимости 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 рыночной стоимости 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 простаивающих помещений.

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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости 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).

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 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.

Выбор методологических подходов к оценке.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Вывод: В настоящем отчете Оценщиком принято решение не применять метод распределения, поскольку нет необходимой информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка). Это связано с тем, что в ценах сделок/предложений земельных участков с улучшениями не указывается доля стоимости, приходящаяся на земельный участок. Отказ от метода предполагаемого использования связан с тем, что не предоставляется возможным с достаточной точностью предсказать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений земельного участка. В процессе анализа рыночных данных Оценщик не обнаружил достоверной и достаточной информации об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, что послужило основой для отказа от метода капитализации земельной ренты. Также было принято решение отказаться от использования метода остатка, поскольку отсутствуют предложения о сдаче в аренду аналогичных оцениваемому объекту зданий вместе с земельными участками, и от метода выделения, что связано с отсутствием достаточной информации для применения данного метода. Таким образом, определение стоимости оцениваемого земельного участка будет проведено методом сравнения продаж.

Описание подхода.

Метод сравнения продаж (экспертных корректировок) заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

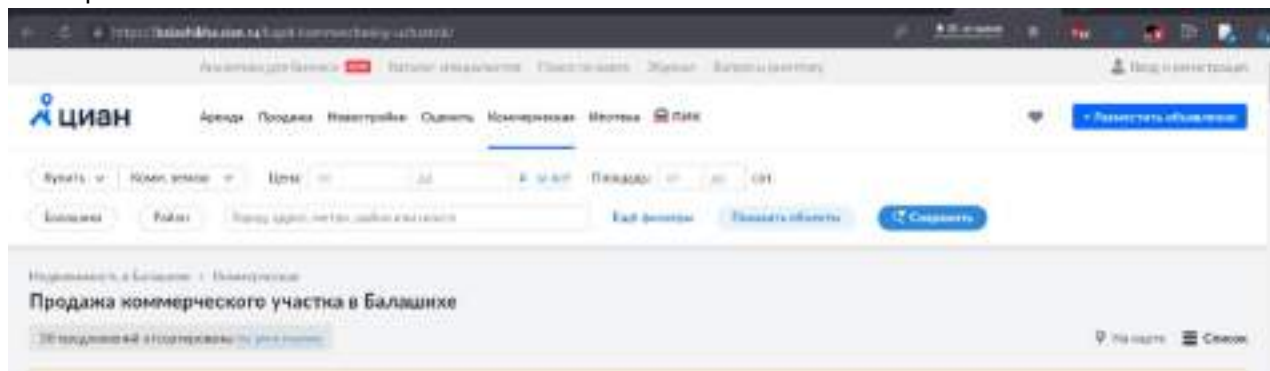
Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступно 50 предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г.Балашиха:



В оценочной практике при определении стоимости земельных участков выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; назначение; размер земельного участка; наличие коммуникаций. В качестве аналогов использовались объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и по физическим характеристикам с земельным участком, на котором расположены оцениваемые здания.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.92):

Таблица 92.

Характеристики аналогов				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	https://pro-balashiha.ru/board/01204407419-uchastok-145-ga-promnaznacheniya	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/221168246/	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/196824070/	
Общая площадь, кв.м.	14 500	1 000	7 000,0	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	120 000 000	6 500 000	53 100 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	8 276р.	6 500р.	7 586р.	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Белякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	5	0,3
Целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл.92 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на местоположение (удаление от МКАД);
- на площадь.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на характер передаваемых прав.

Оценивается право собственности. В расчётах использованы предложения по продаже участков, в которых к покупателю переходят права собственности по аналогам №1 и 3. Корректировка не требуется для данных аналогов. Для аналога №2, который находится в долгосрочной аренде, была применена поправка в размере $(1 / 0,84 - 1) * 100\% = +19\%$, рассчитанная на основе нижеприведенной информации (табл.93):

Таблица 93.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку 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	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75

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

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые участки и аналоги расположены в Восточном направлении Московской области в

г. Балашиха, однако удалённость от МКАД различна.

Для корректировки на удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать данные «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 г., поскольку:

- 1) в свободном доступе отсутствуют более поздние исследования зависимости удельной стоимости участка от расстояния до МКАД на Восточном направлении Московской области;
- 2) рынок земельных участков можно считать установившимся: тенденция снижения стоимости при удалении от МКАД характерна для всех временных периодов;
- 3) корректировка будет проводиться в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты исследования 2014 года, не может существенно повлиять на точность расчётов.

Ниже представлена копия страницы Справочника:

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Московская область)

Восточное направление

Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 31

Удалённость от МКАД объекта-аналога, км.	Удалённость от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	-70%	-80%	-87%	-91%	-94%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%	-91%
41 - 60	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%
61 - 80	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	40%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%

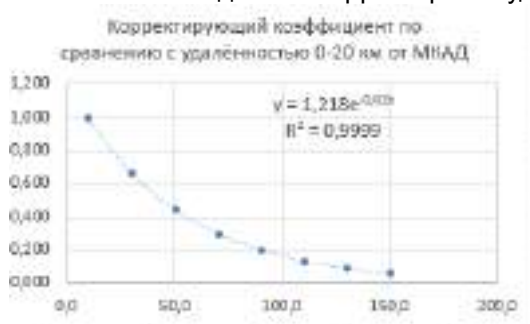
На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость величины корректировки по сравнению с принятой за «базовую» удалённостью «10 км от МКАД» (табл.94).

Таблица 94.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД

Интервал удалённости от МКАД, км.	Величина корректировки, %	Удалённость от МКАД, км., середина интервала	Корректирующий коэффициент по сравнению с 10 км от МКАД
0 - 20	0	10,0	1,000
21 - 40	-34	30,5	0,660
41 - 60	-56	50,5	0,440
61 - 80	-70	70,5	0,300
81 - 100	-80	90,5	0,200
101 - 120	-87	110,5	0,130
121 - 140	-91	130,5	0,090
141 - 160	-94	150,5	0,060

Наиболее точно данные корректировки удалось описать следующей функцией:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога. Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.95):

Таблица 95.

Определение корректировки на удалённость от МКАД				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Беякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	5	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{-0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	1,1021	1,1939	1,1021	1,2107
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,0985	1,0141	1,0985	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.96).

Таблица 96.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	7,3%	16,4%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	6,3%	14,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,3%	20,6%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	7,0%	15,8%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	5,3%	13,3%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	9,1%	18,7%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7,0%	16,6%	11,8%

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. 254.

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг -16,4% для земельных участков промышленного назначения, учитывая большое количество предложений по продаже земельных участков в районе расположения Объекта оценки.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Однако, проанализировав имеющиеся предложения по продаже аналогичных земельных участков в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии такой зависимости среди использованных аналогов. Это может быть связано с тем, что в случае необходимости участок может быть размежеван и продан частями.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным использовать корректировку на площадь, т.к. введение корректировки должно снижать различия между удельной стоимостью аналогов, а в данном случае введение корректировки увеличит это различие.

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в табл.97.

Таблица 97.

Определение удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	14 500	1 000	7 000	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	120 000 000	6 500 000	53 100 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	8 276	6 500	7 586	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	19	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 276	7 735	7 586	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Белякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	5	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	1,1021	1,1939	1,1021	1,2107
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,0985	1,0141	1,0985	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 091	7 844	8 333	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 600	6 558	6 966	
Количество корректировок	2	3	2	
Весовой коэффициент	0,375	0,250	0,375	
Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м				7 102

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i -го аналога;

Pr_i – количество корректировок.

Расчёт рыночной удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки представлен в таблице 98.

Таким образом, рыночная удельная стоимость прав собственности на земельный участок в районе расположения Объекта оценки составляет округленно 7 102 руб./кв.м.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости оценки объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам недвижимости Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом основывался на ценах

предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

Объем доступных Оценщику данных и правила отбора объектов анализа приведен в разделе 3.2.2 данного Отчета. В качестве аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемыми зданиями, при этом учитывался также один из основополагающих принципов оценки - принцип замещения, который гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; размер земельного участка; площадь; наличие коммуникаций; техническое состояние и уровень отделки помещений.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.98 и табл.99):

Таблица 98.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости зданий гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/219802888/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/	
Общая площадь, кв.м	115,0	1000,0	350,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	2 995 000р.	37 000 000р.	14 000 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 580	800	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6	0,3
Функциональное назначение, тип объекта	встроенное помещение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 99.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости здания конторы-общезития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/199539640/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-1704937359	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/194187468/	
Общая площадь, кв.м	1180,0	1289,0	700,0	1102,4
Стоимость в руб.	44 900 000р.	47 000 000р.	22 000 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	2 300	2 000	600	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш., 42	Московская область, г.Балашиха, ул.Зелёная, д. 18	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Носовихинское ш., 229А	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	11	5,9	0,3
Функциональное назначение	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ нежилое, для учебных целей	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общезитие
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	требуется косметический ремонт

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл.99 и 100 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на тип объекта;
- на площадь;

при определении рыночной стоимости здания конторы-общезития:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на состояние внутренней отделки.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые объекты и аналоги расположены в Восточном и Юго-Восточном направлениях Московской области в населенных пунктах, расположенных вблизи областного центра – г.Москвы, что, по мнению Оценщика, сопоставимо с оцениваемыми зданиями, однако удалённость от МКАД различна.

Для корректировки на удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние

аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общезития (табл.100)

Таблица 100.

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

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по зонам предложения, руб./кв.м., с НДС														
Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое представляет экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м., с НДС											
			Офисные здания			Торговые здания			ПСН			Производственно-складские здания		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 18 км от МКАД	Село	до 18 км	54 000	220 000	78 200	60 000	220 000	110 900	20 500	156 000	92 700	18 900	64 000	32 800
	Село-поселок	до 18 км	30 000	124 500	81 800	20 500	221 100	881 000	30 000	160 000	56 500	16 400	74 400	48 500
	Воскр.	до 12 км	51 300	125 000	76 700	44 500	125 000	112 500	30 000	191 500	88 700	12 500	50 000	40 300
	Юго-запад	до 18 км	27 000	122 800	78 200	31 100	252 000	120 800	28 100	177 900	107 800	20 000	105 500	42 200
	Юг	до 18 км	31 500	129 900	91 700	45 100	268 000	129 900	29 100	200 000	118 000	13 800	55 600	47 800
	Юго-восток	до 12 км	37 800	149 000	95 800	44 400	287 300	140 700	42 800	231 600	117 800	19 700	56 000	49 300
	Запад	до 18 км	45 000	120 000	81 500	42 500	175 000	131 500	26 000	222 100	119 600	27 400	54 000	46 800
от 18 км до МКАД (А-107)	Село-поселок	от 18 км	17 000	140 500	91 200	28 000	280 000	132 200	29 000	168 000	100 000	20 400	54 000	42 200
	Село	от 18 км до 28 км	25 000	70 700	42 400	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	72 800	12 000	40 000	26 400
	Село-поселок	от 18 км до 38 км	18 300	75 000	46 700	25 300	136 000	77 700	25 000	117 000	67 200	10 000	60 000	36 900
	Воскр.	от 12 км до 38 км	17 300	87 000	42 900	24 000	178 200	73 900	23 000	115 200	60 200	10 100	60 000	34 900
	Юго-запад	от 18 км до 40 км	26 000	80 300	55 800	24 600	185 000	84 600	26 000	127 000	70 800	13 800	71 400	32 400
	Юг	от 18 км до 38 км	18 600	100 100	59 400	25 000	198 300	96 300	29 500	124 000	78 800	13 400	77 400	34 900
	Юго-восток	от 12 км до 28 км	21 300	80 000	54 300	27 100	165 000	85 900	22 200	140 000	70 800	13 900	71 300	37 800
до пределов МКАД (А-108)	Запад	от 18 км до 32 км	25 700	95 000	60 300	29 300	166 000	87 200	24 000	125 300	65 400	14 300	66 700	34 900
	Село-поселок	от 15 км до 28 км	28 800	175 100	82 900	30 000	250 000	107 100	29 000	141 200	92 800	17 600	66 400	36 500

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по зонам предложения, руб./кв.м., с НДС														
Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое представляет экономическую зону	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м., с НДС											
			Офисные здания			Торговые здания			ПСН			Производственно-складские здания		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Село	от 28 км до 45 км	14 000	34 800	45 900	14 800	128 800	49 400	29 400	84 800	42 700	7 100	52 100	23 600
	Село-поселок	от 34 км до 60 км	14 600	69 500	43 400	15 900	139 200	59 100	18 900	82 400	51 300	4 000	46 400	20 800
	Воскр.	от 28 км до 60 км	9 100	65 900	27 900	12 500	128 800	49 900	22 000	83 200	46 100	2 800	51 100	13 800
	Юго-запад	от 44 км до 60 км	12 800	72 900	40 100	14 700	128 800	51 800	17 900	82 800	50 200	2 800	51 100	12 400
	Юг	от 32 км до 60 км	11 800	80 700	40 200	15 000	143 200	62 800	19 000	86 400	55 000	3 700	44 000	20 200
	Юго-восток	от 52 км до 60 км	16 000	70 900	42 900	15 800	178 400	60 600	20 000	80 600	51 400	6 500	56 200	22 600
	Запад	от 32 км до 60 км	16 000	68 800	33 400	17 800	128 300	85 600	16 000	80 000	51 600	6 500	41 000	20 200
до пределов МКАД (А-108)	Село-поселок	от 28 км до 60 км	11 100	80 800	47 800	12 100	143 200	85 600	20 000	80 900	59 500	3 000	59 100	16 100
	Село	от 23 км до 125 км	20 000	69 900	42 300	17 800	117 400	86 500	24 800	78 100	59 000	6 000	50 000	16 200
до пределов МКАД (А-108)	Село-поселок	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Воскр.	от 16 км до 145 км	7 100	40 900	21 100	11 800	83 700	41 000	14 100	83 700	40 000	2 700	25 600	10 100
	Юго-запад	от 28,5 км до 145 км	12 100	80 000	40 000	15 700	137 000	50 000	15 700	80 000	40 000	1 900	29 400	12 200
	Юг	от 62 км до 125 км	5 900	84 000	34 500	12 400	124 800	52 200	20 000	113 900	48 500	2 000	58 100	11 200
	Юго-восток	от 70 км до 175 км	11 400	44 800	26 700	15 600	83 200	47 100	20 000	80 000	37 000	3 000	29 700	14 500
	Запад	от 60 км до 140 км	12 100	68 100	38 100	12 200	95 200	38 600	17 000	74 500	33 800	1 800	47 200	12 500
	Село-поселок	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.101, 102), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл.101:

Таблица 101.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания гаражей

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.		Средняя аналитическая стоимость производственно-складских объектов, руб./кв.м.	
0	12	6		40 300	
12	38	25		24 900	
38	68	53		12 600	
68	143	105,5		10 100	

Для проведения корректировки на местоположение для зданий гаражей была построена следующая функция:

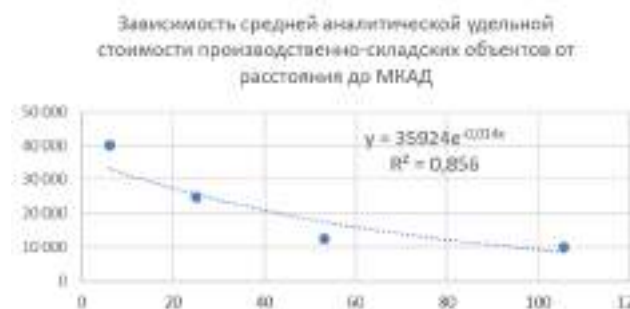


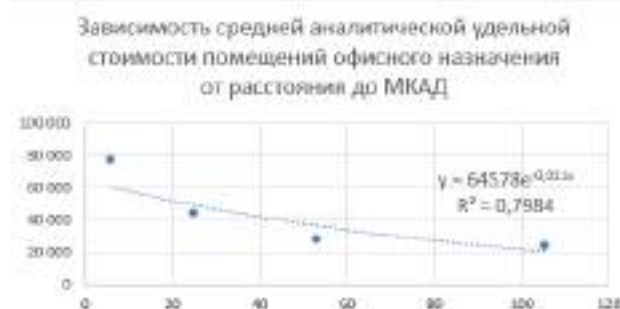
Таблица 102.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания конторы-общезития

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.		Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.	
0	12	6		76 700	
12	38	25		43 900	
38	68	53		27 900	
68	143	105,5		24 100	

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общезития была построена

следующая функция:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога.

Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.103 и табл.104):

Таблица 103.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке зданий-гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6	0,3
Значение функции $y = 35924e^{-0,014x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	33495,3156	29119,4285	33029,6484	35773,4356
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,068	1,229	1,083	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 104.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке здания конторы-общезития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш., 42	Московская область, г.Балашиха, ул.Зелёная, д. 18	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Носовихинское ш., 229А	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	11	5,9	0,3
Значение функции $y = 64578e^{-0,011x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	61122,1179	57218,3010	60519,9943	64365,2438
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,053	1,125	1,064	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на тип объекта.

Оцениваются отдельно стоящие здания. В качестве аналогов были использованы как здания, так и встроенное помещение (аналог №1) при оценке стоимости зданий-гаражей. К аналогу №1 была применена корректировка в размере (минус) 10% в соответствии с нижеприведенной информацией.

Таблица 105.

Корректирующие коэффициенты на тип объекта

	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,89 0,91

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

Поправка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.106).

Таблица 106.

**Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже
и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г.**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

В расчётах Оценщик использовал минимальную скидку на торг -8% для производственных объектов при расчёте рыночной стоимости зданий-гаражей и -2% для офисных и других общественных помещений и зданий при расчёте рыночной стоимости здания конторы-общезития, учитывая близость оцениваемых зданий к МКАД.

Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычитал стоимости участков из стоимости объектов-аналогов, исходя из рассчитанной ранее удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки на уровне 7 102 руб./кв.м. (см.табл.98) и площади участка в составе аналога.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 107.

Таблица 107.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Коэффициент изменения удельной цены/ арендной ставки						
0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
300-500	0,89	1,00	1,08	0,27	1,42	1,47
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская 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 предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 108.

Таблица 108.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для объектов офисного назначения)

Диапазон площадей	Снижение цены по сравнению с площадью до 100 кв.м., % в среднем
до 100 кв.м.	
от 100 до 500 кв.м.	-7,75
от 500 до 2500 кв.м.	-12,81
от 2500 до 5000 кв.м.	-18,33
от 5000 до 20000 кв.м.	-24,39
более 20000 кв.м.	-26,72

Источник: 1. Электронный справочник оценщика, ссылка: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/930>

Поправки на площадь вносились в зависимости от принадлежности объектов к диапазонам, представленным в таблицах выше. И использованные коэффициенты приведены в таблицах 110-112.

Поправка на состояние внутренней отделки.

Согласно исследованию рынка и опросу строительных компаний, Оценщик сделал выводы о стоимости ремонтных работ (данные строительных компаний: «группа компаний ФУНДАМЕНТ» тел. 8 (495) 788-08-08, <http://www.remont-f.ru/>; «ВИРА-АРТСТРОЙ» тел. 8 (495) 357-08-63 и др.) – табл.109.

Таблица 109.

Матрица корректировок на ремонт помещений, руб.⁸

Сопоставимый объект	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	-	-3 260	-6 000	-8 660	-11 550	-14 660	-24 100
Требуется капитальный ремонт	3 260	-	-2 740	-5 400	-8 290	-11 400	-20 840
Под чистовую отделку	6 000	2 740	-	-2 660	-5 550	-8 660	-18 100
Требуется косметический ремонт	8 660	5 400	2 660	-	-2 890	-6 000	-15 440
Хорошее	11 550	8 290	5 550	2 890	-	-3 110	-12 550
Евроремонт (повышенное качество отделки)	14 660	11 400	8 660	6 000	3 110	-	-9 440
Эксклюзивный евроремонт	24 100	20 840	18 100	15 440	12 550	9 440	-

При определении стоимости здания конторы-общежития к аналогам применялась корректировка - 2 890 руб./кв.м., т.к. состояние внутренней отделки в зданиях-аналогах хорошее, а в оцениваемом здании необходим косметический ремонт.

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с оцениваемыми зданиями. Корректировки не требуются.

⁸ Источник: Информация специализированных организаций, занимающихся ремонтом и внутренней отделкой помещений.

Таблица 110.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80600

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/21980288/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/	
Общая площадь, кв.м	115	1000	350	769
Стоимость в руб.	2 995 000	37 000 000	14 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 580	800	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6	0,3
Значение функции $y = 35924e^{-0,014x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	33495,3156	29119,4285	33029,6484	35773,4356
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,068	1,229	1,083	
Скорректированная стоимость, руб.	3 198 660	45 473 000	15 162 000	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение, тип объекта	встроенное помещение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение и тип объекта, %	-10%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	2 878 794	45 473 000	15 162 000	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг, %	-8,0	-8,0	-8,0	
Скорректированная стоимость, руб.	2 648 490	41 835 160	13 949 040	
Площадь участка, кв.м.	0,0	3580,0	800,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	7 102	7 102	7 102	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	7 102	7 102	7 102	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	0	-25 425 160	-5 681 600	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	2 648 490	16 410 000	8 267 440	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 030	16 410	23 621	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,830	1,000	0,930	
Скорректированная	19 115	16 410	21 968	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
удельная стоимость, руб./кв.м				
Техническое состояние здания/отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{корр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	19 115	16 410	21 968	
Количество внесённых поправок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 889
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				14 526 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 111.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:04:01457:002

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/21980288/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/	
Общая площадь, кв.м	115	1000	350	467,5
Стоимость в руб.	2 995 000	37 000 000	14 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 580	800	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6	0,3
Значение функции $y = 35924e^{-0,014x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	33495,3156	29119,4285	33029,6484	35084,3359
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,068	1,229	1,083	
Скорректированная стоимость, руб.	3 198 660	45 473 000	15 162 000	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение, тип объекта	встроенное помещение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	ОСЗ производственно-складского назначения
Поправка на функциональное назначение и тип объекта, %	-10%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	2 878 794	45 473 000	15 162 000	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг, %	-8,0	-8,0	-8,0	
Скорректированная стоимость, руб.	2 648 490	41 835 160	13 949 040	
Площадь участка, кв.м.	0,0	3580,0	800,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	7 102	7 102	7 102	
Поправка на	1,00	1,00	1,00	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
передаваемые права				
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	7 102	7 102	7 102	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	0	-25 425 160	-5 681 600	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	2 648 490	16 410 000	8 267 440	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 030	16 410	23 621	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,890	1,080	1,000	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	20 497	17 723	23 621	
Техническое состояние здания/отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м., руб./кв.м	20 497	17 723	23 621	
Количество внесённых поправок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				20 914
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				9 777 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 112.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:04:01430:001

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/199539640/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-1704937359	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/194187468/	
Общая площадь, кв.м	1180,0	1289,0	700,0	1102,4
Стоимость в руб.	44 900 000	47 000 000	22 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	2 300	2 000	600	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш., 42	Московская область, г.Балашиха, ул.Зелёная, д. 18	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Носовихинское ш., 229А	Московская область, г. Балашиха, мк 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	11	5,9	0,3
Значение функции $y = 64578e^{-0,011x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	61122,1179	57218,3010	60519,9943	64365,2438
Поправка на местоположение, коэффициент	1,053	1,125	1,064	
Скорректированная стоимость, руб.	47 279 700	52 875 000	23 408 000	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение	ОСЗ общежитие	ОСЗ административно-производственного назначения	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общежитие
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг, %	-2,0	-2,0	-2,0	
Скорректированная стоимость, руб.	46 334 106	51 817 500	22 939 840	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Площадь участка, кв.м.	2300,0	2000,0	600,0	4370
Вид права	собственность	собственность	собственность	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	7 102	7 102	7 102	
Поправка на передаваемые права	1,000	1,000	1,000	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	7 102	7 102	7 102	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-16 334 600	-14 204 000	-4 261 200	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	29 999 506	37 613 500	18 678 640	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	25 423	29 180	26 684	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	25 423	29 180	26 684	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Техническое состояние помещений, уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	требуется косметический ремонт
Поправка на техническое состояние, уровень отделки, руб./кв.м	-2 890	-2 890	-2 890	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	22 533	26 290	23 794	
Количество внесённых поправок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м				24 181
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС				26 657 000

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесённых корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/P_{ri}}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_{ri}}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

P_{ri} – количество корректировок.

Расчёт рыночной оцениваемых зданий приведен в табл.111-113.

Результаты расчета стоимости зданий, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, без учета стоимости земельных участков, выделенных для эксплуатации

зданий и прилегающей территории, представлены в табл. 113.

Таблица 113.

Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 526 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	26 657 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 777 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 114.

Таблица 114.

Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	11 518 446	14 526 000	не использовался
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	38 016 573	26 657 000	не использовался
6	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	7 153 332	9 777 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$Cp = C_{з.п.} * Q1 + C_{с.п.} * Q2 + C_{д.п.} * Q3,$$

где **С з.п.**, **С с.п.**, **С д.п.** – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим

качествам и полезности оцениваемому объекту.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данной оценке не применялся.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Учитывая особенности каждого подхода, Оценщик присвоил сравнительному подходу больший вес 0,6, а затратному – остаточный подход 0,4. В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами, для получения итоговой стоимости.

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 115.

Таблица 115.

Результаты расчета стоимости объекта оценки, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	11 518 446	0,4	14 526 000	0,6	13 300 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	38 016 573	0,4	26 657 000	0,6	31 200 000
3	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	7 153 332	0,4	9 777 000	0,6	8 700 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 116.

Таблица 116.

Результаты расчета стоимости зданий без учета НДС, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 300 000	1,20	11 100 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	31 200 000	1,20	26 000 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 700 000	1,20	7 300 000
Итого:	53 200 000		44 400 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина 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», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

44 400 000

(Сорок четыре миллиона четыреста тысяч)

рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	26 000 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 300 000

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).

Оценщик

А.В. Маслова

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. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.
3. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).
6. «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.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
9. «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.
10. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
12. Сборник расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

Аналоги для определения удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки:1. <https://pro-balashiha.ru/board/01204407419-uchastok-145-ga-promnaznacheniya>

Участок 1.45 га (промназначения)



Показать фото по умолчанию

Предлагается земельный участок, общей площадью 145 соток, без строений, в собственности, Категория - земли населенных пунктов, РЗНП для размещения складского комплекса. Коммуникации: газ, электричество, центральная канализация по границе. Земельный участок охорожен, асфальтированный подъезд к участку приподнят действующим железнодорожным путем. Возможен прогон части земельного участка.

Показать фото

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры» (агентство)

120 000 000 Р

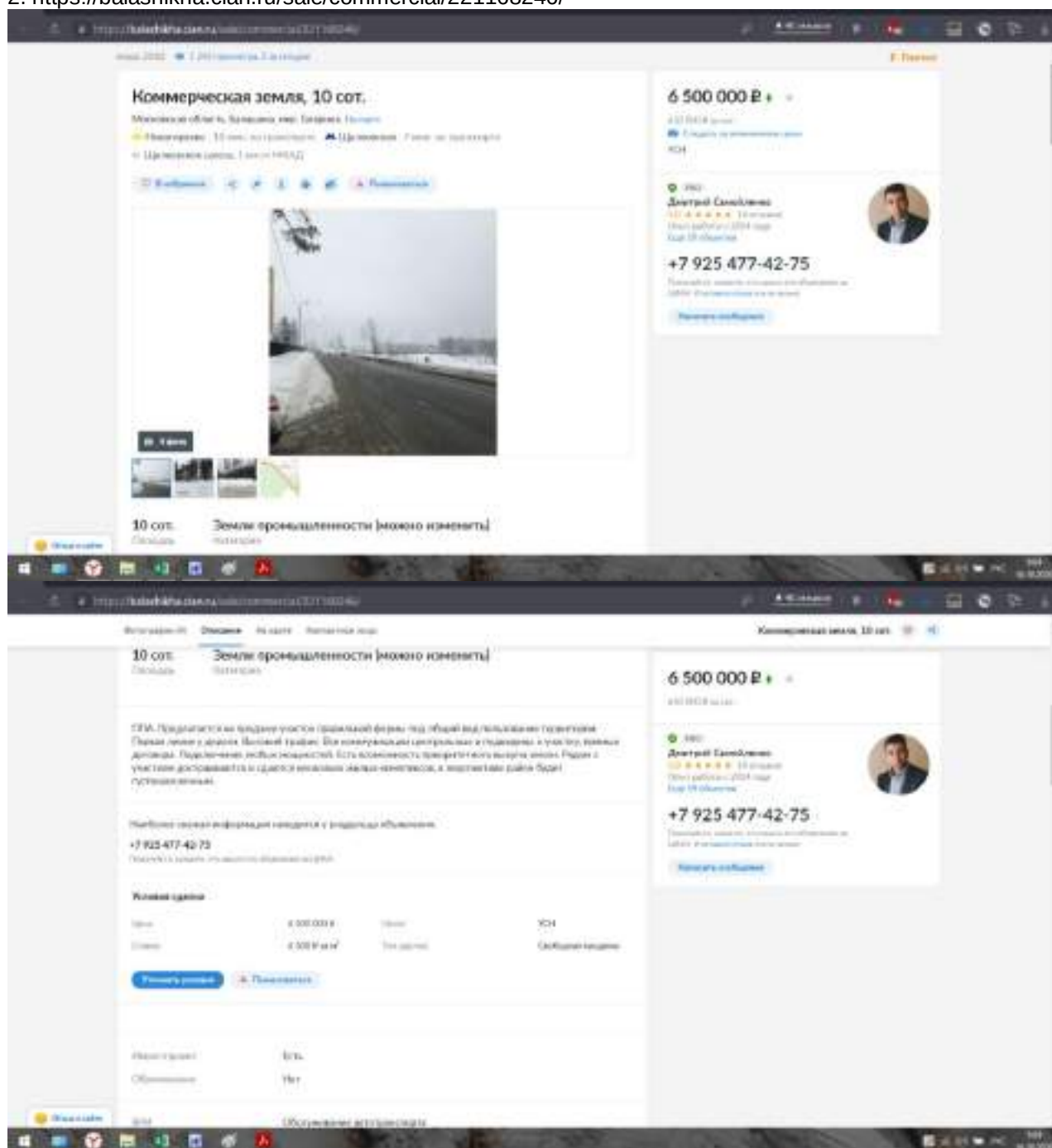
с учетом НДС



Смотрите также:

Агентство недвижимости по земельным участкам в Балашихе и на с/бизнесе в (отдел разработки складского комплекса) агентств по продаже недвижимости

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221168246/>



3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/196824070/>

Коммерческая земля, 70 сот.
Муниципальный округ, Балашиха, пер. 15А (на карте)
Площадь участка: 7 сот. 00 кв. м (7000 кв. м) | Категория земель: 01 01 00 00 00 00 00 00

53 100 000 ₽
700 000 ₽ за сот.

Елена Маркова
На сайте с 2005 года
Рейтинг: 9.8 (100 отзывов)

+7 916 407-07-70
Позвоните, чтобы узнать подробности о продаже
СНН. Работает только по телефону

70 сот.
Площадь

Участок поселений
Муниципальный

Условия сделки

Цена	53 100 000 ₽	Всего	100%
Срок	7 300 000 руб.	За 1 сот.	Средняя цена

Условия сделки

Внесение аванса	Нет
Внесение задатка	Нет

Преимущества участка:
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города
- Участок в центре города

Наиболее полную информацию смотрите у участника объявлений.
+7 916 407-07-70
Позвоните, чтобы узнать подробности о продаже

Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:1. <https://yubertsy.cian.ru/sale/commercial/219802888/>

Свободное назначение, 115 м²

Московская область, Люберцы, мкр. Городня 5, ул. Кирова, 36. Не кадастр

Жулебино - 15 мин. пешком Котельники - 22 мин. пешком
Лермонтовский проспект - 25 мин. пешком
Новоборжанинское шоссе, 5 км от МКАД

2 995 000 Р

25 044 Р за м²

Ссылка на первоначальную цену

УСН

ИРД:
ID 14631
Еще 40 объектов

+7 925 855-44-04

Помогите, сколько это стоит? Это объявление на ЦИАН. И не забудьте про него!

Написать объявление

115 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Проназначение

Продан капитальное не жилое помещение: площадью 75.1 м² + холодный склад 40 м² = 115 м² !!! под любые цели. Идеально под коммерческие цели!!! мини автосервис, малые работы, детский центр, экспресс замена масла, колодки, фильтров, стёкол, СТО, производство, столярка, мастерская, склад, офис, магазин.

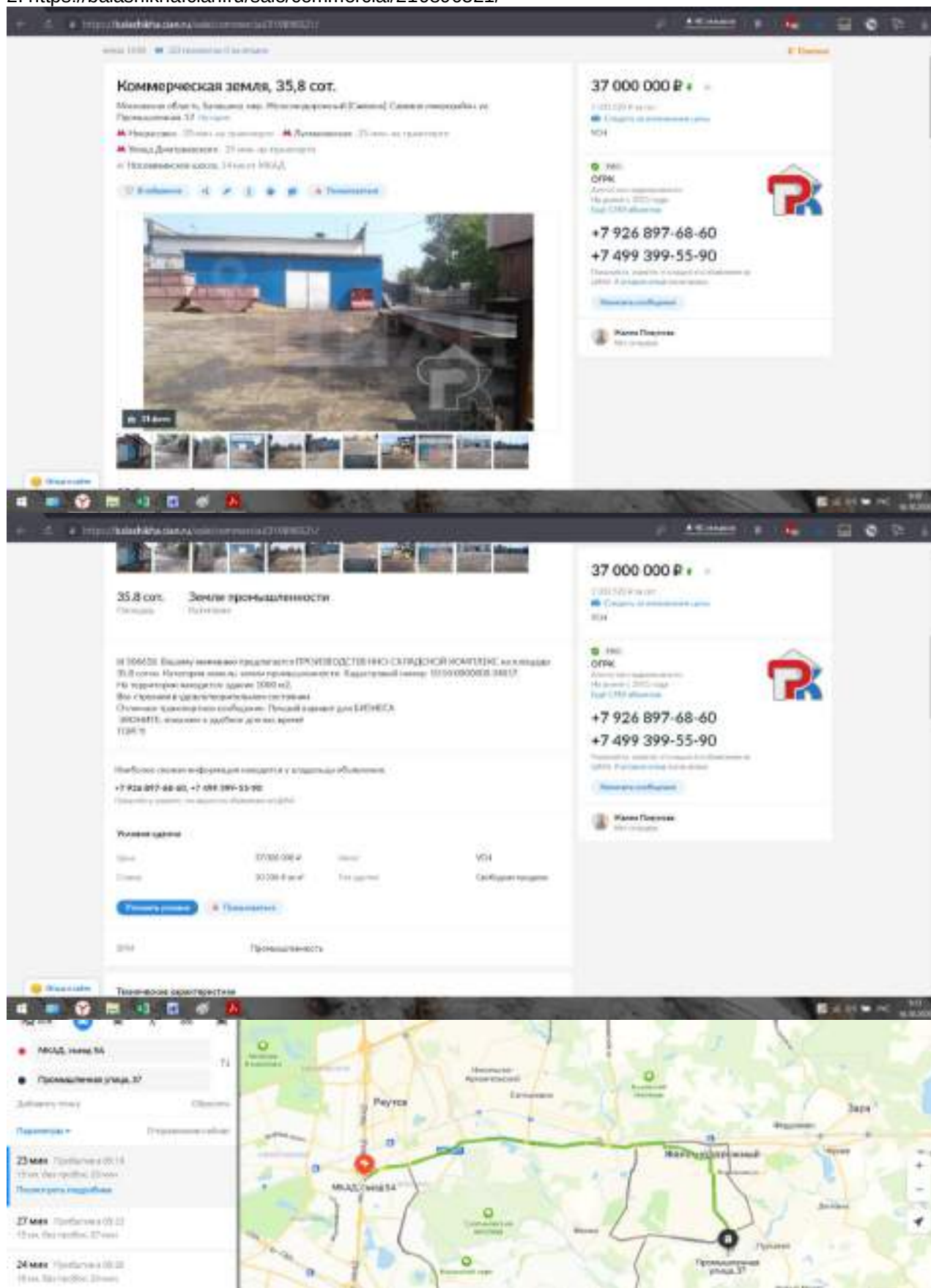
Помещение зарегистрировано в Росреестре (собственность) вывоз Ресурсов нет!!

Преимущества:

1. Удачное расположение (отличная логистика)
2. Первая линия по очень проезжей дороге Кирова | шикарный рекламный потенциал
3. Напротив въезд/выезд мойка, также на две стоянки (возможно ваша клиентка)
4. По адресу четко приводит лидерс навигатор
5. 15 кВт трёх фазный ток.
6. Вода, канализация
7. Полная рабочая зона, высота 3,5 метра
8. Помещение не оторвано, свободный въезд/выезд 24/7.
9. Удобно под разгрузочно-погрузочные Работы.
10. Напротив места для Парковки

Очень и очень близко 7 мин транспортом
и возможна безнал форма оплаты на ИП.

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/>



3. <https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/>

Свободное назначение, 350 м²
 Московская область, Подольск городской округ, Звениковский р-н, ул. Нахичевань, 1 - на карте
 ■ Напольное: 10 кв.м из ламината ■ Паркетный пол: 20 кв.м из ламината
 ■ Навесная крыша: 0 кв.м из МДФ ■ Стеновые панели: 30 кв.м из МДФ

14 000 000 Р +

ЖИИКС-Сервис
 Агентство недвижимости на
 рынке с 2004 года
 100% официалы

+7 929 503-57-27

Помогите нам сделать эту страницу удобнее
 (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%)

350 м² 1 из 5 Свободно

Отдельно стоящее здание в 300 кв.м. на участке 800 кв.м. в Собственном владении. Центральное отопление, собственная котельная, водопровод, канализация. Здание в хорошем состоянии. Складские помещения.

Возможное назначение:
 Баз, склад, магазин

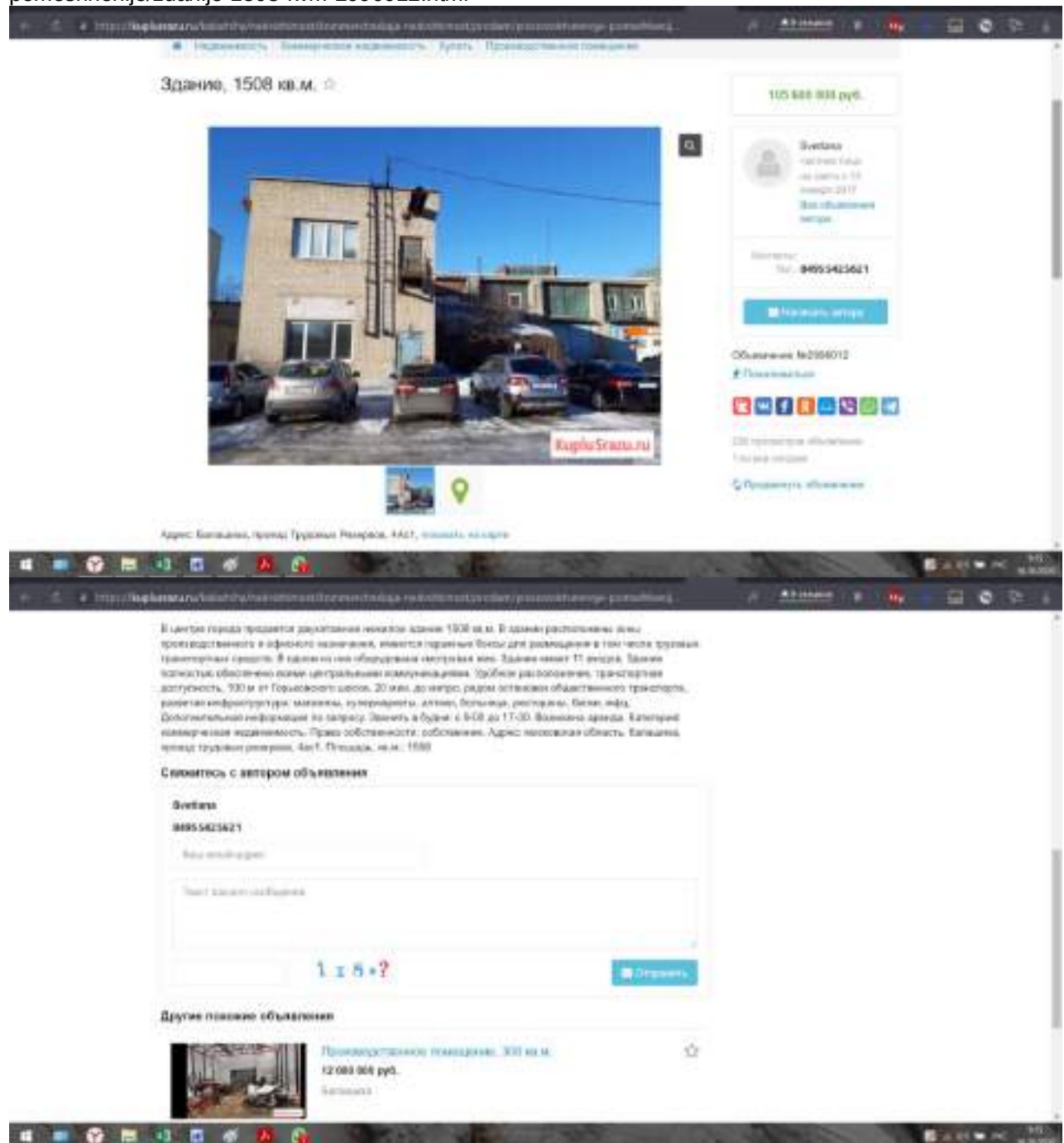
Наиболее полную информацию получите у владельца объявления.
 +7 929 503-57-27
 Помогите нам сделать эту страницу удобнее (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%) (100%)

Условия сделки			
Цена	14 000 000 Р	Ипотека	ИЖС (подземный)
Срок	40 000 Р/м²	Вексель	2 000 000 Р
		Банковская	Специальная программа

Узнать условия Помогите нам

[illegible]

5. <https://kuplusrazu.ru/balashiha/nedvizhimost/kommercheskaja-nedvizhimost/prodam/proizvodstvennoje-pomeshhenije/zdaniye-1508-kvm-2996012.html>



6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/226282813/>

Здание, 212,9 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Микрорайонный (Салово), Салово микрорайон, ул. Прогрессная, 28А, 1 этаж
 100 кв. м. Земельный участок, 3,4 кв. м. (100 кв. м.)

13 000 000 Р
 11 000 Р/кв. м.

ИД: 461558
 Звонки 24 часа

+7 929 997-83-75
 Показать карту, скачать фотографии и видеопрогулку по объекту. В контакте с продавцом

212,9 м² **1 этаж**
 Прогрессная Прогрессная

Прогрессная 28А, 1 этаж, Балашиха, Московская область

Здание, 212,9 м²

Продается участок с новым зданием, общей площадью 310,8 кв. м. + 58,1 кв. м. расположенным на участке площадью 7,07 сотки, по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салово, ул. Прогрессная, 28 А. Здание из камня и облицованное. Вокруг него коллекционный газ, вода, канализация. В здании 10 помещений общей площадью 310 кв. м. с автономным отоплением. Торг.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 929 997-83-75
 Показать карту, скачать фотографии и видеопрогулку по объекту

Условие сделки

Цена	13 000 000 Р	Цена	ИД: 461558
Срок	01.06.2019 г.	Срок	21.06.2019 г.
	Тот же срок		Срок сделки

Условие сделки

Общая площадь	310,8 кв. м.	Общая площадь	310,8 кв. м.
Срок	Тот же срок	Срок	Тот же срок
Общая площадь	310,8 кв. м.	Общая площадь	310,8 кв. м.
Срок	Тот же срок	Срок	Тот же срок

7. <https://www.cian.ru/sale/commercial/226647155/>

Автосервис, 300 м²

Многочисленная обстановка, Большая парковочная зона. Красивый двор. Хорошее состояние.

Площадь: 300 кв. м (всего помещений)

Насосная станция, 12 кв. м (всего помещений) - в. Естественная вентиляция, 12 кв. м (всего помещений)

16 990 000 Р

16 990 000 Р за м²

Средняя по району цена:

УСН

Жилищно-Сервис:

Деловая недвижимость на территории 100 кв. м (всего помещений)

Буд. 125 объектов

+7 929 503-57-27

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте и о возможности его покупки. Это может быть интересно!

300 м²

1 из 1

Свободно

Площадь

Этаж

Помещение

Действующий АВТОСЕРВИС в капитальном здании 300 кв. м на Земельном участке 011 кв. м в (ОБЪЕДИНЕНИИ). Стояночные - всего 10 мест. Вода - подведена по 45 метрам. Канализация - септик. Эл. мощность - 25 кВт, 3-х фазовая линия. Покрасочная камера. Оборудованная территория. Видеонаблюдение и прочие оборудование. Оборудованный подъезд.

Наиболее важная информация находится в описании объявления.

+7 929 503-57-27

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте и о возможности его покупки. Это может быть интересно!

Всякая сделка

Сделка	За 1000000	Налич	УСН
Цена	36 990 000 Р	Налич	УСН
Средняя	55 634 Р за м²	Налич	Свободная продажа

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте и о возможности его покупки. Это может быть интересно!

Высота потолков

4 м

Отдельный вход

Аналоги для определения рыночной стоимости здания общежития-конторы сравнительным подходом:

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/199539640/>

Здание, 1180 м²
Московская область, Балашиха, пер. Никольский Арский, д. 43
Площадь участка: 1 км 10 000 м², Земельный участок: 1 км 10 000 м²

44 900 000 Р
30000 руб/м²

Игорь Рыкова
+7 969 123-41-23
Позвоните, чтобы узнать больше о недвижимости

1180 м²
3 этажа

Сравнительный деловой центр 1180 кв.м. на участке 33 сотки в г. Балашиха пер. Никольский Арский д. 43. Здание 3-х этажное в собственности. Здание в отличном состоянии. Два этажа. Три этажа. Только офисные помещения. Парковка на месте достаточна, но парковка имеется подземная below, возможность для обслуживания персонала (подземная парковка 1 этаж). Подземная 410 кв.м. под землей. Нормативная нагрузка на квадратный метр, 10 тонн кв.м. в здании от грузовых машин. Автоматическая система, выделение электричества на здание 60 кВт, вода централизованная и автономная система. Подземный бассейн с возможностью организации мероприятий.

Для более полной информации свяжитесь с владельцем объектом.
+7 969 123-41-23
Позвоните, чтобы узнать больше о недвижимости

Условия сделки

Цена	44 900 000 Р	Итого	НДС включено: 7 481 500 Р
Срок	300517 кв.м²	Тип сделки	Сделка по договору

Оценки

Высотность здания	3,7 м	Высотность парковки	Деловой центр
Площадь	Площадь земли	Площадь здания	Деловой центр
Итого	1180	Итого площадь	1180 м²
Длина здания	Площадь		

2. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-1704937359>

Домофонд - Агентство коммерческой недвижимости - Московская область - Балашиха - Продажа - Коммерческая недвижимость: 1704937359

47 000 000 Р
В ипотеку от 402 300 Р/мес. нов.

Коммерческая недвижимость, 1289 м²
Московская область, Балашиха, Зеленая улица, 18
Балашиха, Московская область
Балашовка 117 м

Выборить ипотеку и программу

В избранное
Получить чек-лист объявлений

«Агентство недвижимости «Бизнес и Партнер»

Размещено объявление: 3 лет 11 мес.
Посетило других объявлений на площадке: 87
Стало в другом объявлении в архиве: 14
Всего за 3 месяца: 31

Получить консультацию объявлений

1 из 8

Связаться с владельцем +7(495)7400

Коммерческая недвижимость, 1289 м²

Общая площадь: 1289,2 кв. м., из которых 825,2 кв.м. являются площадью 385,4 кв.м.

2-й этаж здания с мансардой и подвалом.

Назначение: нежилая здание.

> Земельный участок 2000 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

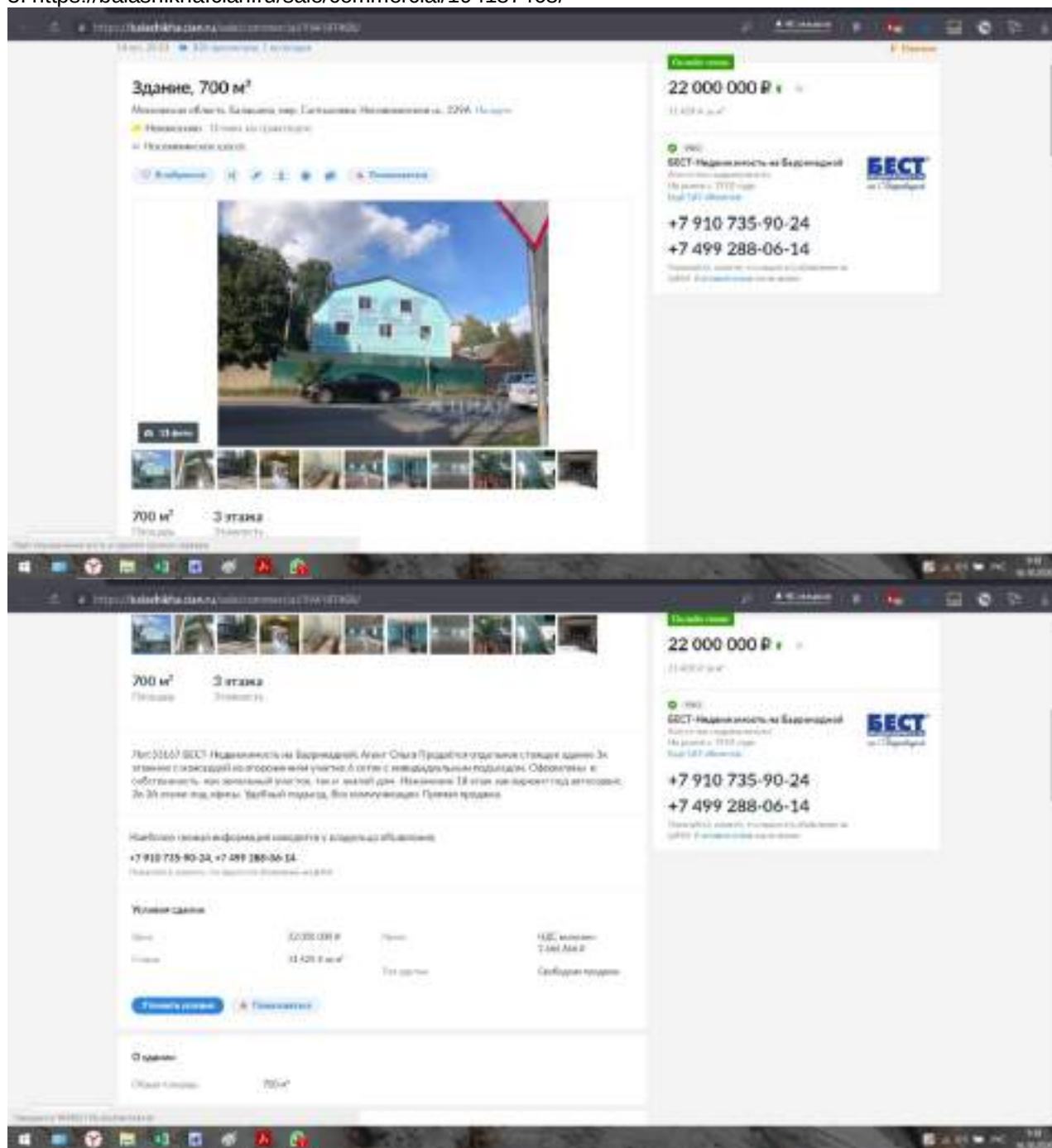
ВНУ: для любых целей

16 мин. Пройдите в 385 м
11 км, без пробок: 16 мин
Посмотреть подробно

17 мин. Пройдите в 390 м
12 км, без пробок: 17 мин

21 мин. Пройдите в 590 м
17 км, без пробок: 21 мин

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/194187468/>



расстояние до МКАД:



[illegible]

[illegible]

[illegible]

7. <https://reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/>

29 июл 2025 10:07 просмотров: 13 за сегодня

Здание (В), 3 107 м²

Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 2. 10 км от МКАД

Назначение: 33 нежилая постройка

Рядом: Рязанское шоссе, 3 км от МКАД — Носовское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное

14 фото

179 000 000 Р

57 652 ₽ за м²

ИП: Петр Сергеев
Скуп. 35 объектов

+7 965 286-64-88

Получить консультацию, посмотреть фотографии и видео

Наличными/банком

3 107 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

В
Класс

Административно-офисное здание, конструктив сетки колонн, 4 этажа + подвал, 3 878 кв.м., ширина - 650,3 кв.м., 1-й я. - 603 кв.м, 2-й я. 516,1 кв.м, 3-й я. - 530,9 кв.м, 4-й я. - 551 кв.м. Планировка - кабинетная, высота потолков 3,8 м. С отделкой, все коммуникации - центральные, односкатная крыша 259,2 кв.м (2 входа). Участок в собственности, земли населенных пунктов, для эксплуатации административного здания, кадам. 50:48:0010401:8, общая площадь 0,26 Га. Здание с хорошим ремонтом, частично сдано в аренду, договоры 11 мес. с пролонгацией. Территория огорожена, 24 часа охраняется. Коммунальные центральные. Идентиф. под. представительство.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 965 286-64-88

Получить консультацию, посмотреть фотографии и видео

Условия сделки

Цена:	179 000 000 Р	Налич.	ИП: Петр Сергеев
Средств:	57 652 Р за м²	Всего сделок:	29 653 333 Р
		Всего сделок:	Скорость продажи

8. <https://reutov.cian.ru/sale/commercial/233035534/>

Здание, 1 320 м²
 Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Ленина, 2АмФ, 19 этаж

Населенный пункт: Реутов, 5 мин. на транспорте
 Населенный пункт: Реутов, 5 мин. на транспорте

Населенный пункт: Реутов, 5 мин. на транспорте
 Населенный пункт: Реутов, 5 мин. на транспорте

85 000 000 Р

Агентство недвижимости
 Алгоритм Москва
 +7 910 662-96-60

Недвижимость в центре Реутова!

1 320 м²
 2 этажа
 1928

Предлагается в продажу недвижимое имущество:
 - здание 1928 года постройки, площадь 1320 кв.м., 2 этажа;
 - земельный участок, площадь 2472 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов здравоохранения.

Здание подлежит капитальному ремонту, в прошлом был большой корпус. Может быть использовано как поликлиника, дом престарелых, реабилитационный центр и т.д.

Объект расположен в самом центре г. Реутов, в 5 мин. ходьбы от станции Реутов, в 10 мин. ходьбы от ст. метро Новокосино, в 50 м. находится остановка общественного транспорта, 2 км до МКАД.

Недвижимое имущество находится на территории большого комплекса на ул. Ленина г. Реутов, территория охраняется, охраняется (МПП). Есть возможность сделать индивидуальные входы и выходы.

Здание и земельный участок находятся в частной собственности. Продажа от Юридического лица с НДС. Ограничена обязанность использования объекта в течение 5 лет под размещение объектов здравоохранения, в том числе для лечения исключительно заболеваний. Можно снять в судебном порядке.

9. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/204024389/>

11 лет, 13.21 • 543 просмотра, 0 закладок

Здание (С), 236 м²

Московская область, Люберцы, Котельнический проезд, 27А. На карте

Котельники - 5 мин. на транспорте
Новоархангельское шоссе, 5 мин от МКАД

В объявлении

17 500 000 Р

74 153 Р за м²

ID:666600

+7 929 531-08-76

Позвоните по телефону, что видите это объявление на ЦИАН. И получите полную историю сделки

Написать сообщение

Оценить объявление

236 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

С
Класс

2007
Год постройки

17 500 000 Р

74 153 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID:666600

+7 929 531-08-76

Позвоните по телефону, что видите это объявление на ЦИАН. И получите полную историю сделки

Написать сообщение

Продукт ОСЗ свободного назначения г. Люберцы, Котельнический проезд, 27А, общ. пл. 236 кв.м, 3-этажа. Здание в собственности, Площадь земельного участка 346 кв.м, в собственности. Свободный подъезд. Промзона. Электромощность 40 кВт. Возможна расценка. Торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 929 531-08-76

Позвоните по телефону, что видите это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	17 500 000 Р
Ставка	74 153 Р за м²

НДС включены

10. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/237050307/>

23 авг. 10:56 • 99 просмотров, 0 из закладок

Здание (С), 2 400 м²

Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9. Набережная
Котельники - 5 мин. на транспорте
Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное



Оценить онлайн

105 000 000 Р
43 750 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

(980)
ID 48798
Еще 1 объект

+7 985 130-73-71
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или обсудить его. Объявление на ЦИАН. В объявлении указаны контактные данные.

2 400 м² Площадь
3 этажа Этажность
С Класс

Продается производственно-складской комплекс, расположенный на 68 сотках, состоящий из: производственно-складского здания 2250 м², где 950 м² офисные помещения и 1300 м² производственно-складские; два отдельно стоящих складов: павильона 100 м² и 210 м²; отдельно стоящее здание общепита (гостиница) с кухней и с/у, 135 м². Все помещения в хорошем рабочем состоянии. Отопление от своего газопровода низкого давления и котельной. Хорошо асфальтированные дороги и территория, КПП, круглосуточная охрана. Всё в собственности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 130-73-71
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или обсудить его. Объявление на ЦИАН.

Условия сделки

105 000 000 Р

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА







Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) г. Балашиха, мкр. 1 Мая

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Нежилое строение

№ 21 по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	<i>001:001-4194</i>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кadaстровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 12 декабря 2006 г.
дата обследования объекта



3212879

1. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	Общество с ограниченной ответственностью "НовестГарант"	Договор купли-продажи, заключенный ЗАО Аэрофинанс "Первое мая" и ОАО "НовестГарант" от 05.07.2005г.; Свидетельство о государственной регистрации права собственности в ЕГРП от 17.08.2005г. № 50-50-15/025/2005-361	Доля в уставном капитале общества, общей площадью 1102,40 кв. м, № 1,6, № 8

II. Эскизы площади земельного участка (кв.м)

Наименование 1	Площадь 2
эксплуатационный персонал	1300 м

III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
асфальтирование	769,00
бетонизация	769,00
уклад. тротуар. сл. ГЗН на л/зе	769,00
пешеходные	769,00
заасфальтирование	769,00
бетонизация	769,00

VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Сервис, тип проекта

Литера В (Гориз) Год постройки 1968 Число этажей 2

Литера В! (Приспособка) Год построен 1968 Число этажей 1

Датировка (Холодная пристройка) Год постройки Число этажей /

Год последнего капитального ремонта.

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(всего 4 этажа)

Строительный объем - 1121 куб.м

Итого общая площадь: 769,0 м², из них:

NET. R 737.9 m²

max. R_f 31.1 m2

из них: Нежилые помещения: общая площадь 769,6 м².

в том числе основная площадь жилых помещений 666,2 м², вспомогательная площадь 102,8 м².

¹³ *Priglasenie veštoki o človeku*.

Использование: Нежилаястройка Кол-во мест, мощность и др. _____

V. Описание зданий и сооружений

Наименование	По наружному обмеру		
	площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м
1	2	3	4
Общ. здание	236,50	6,70	1 583,60
Капиталка	118,10	9,97	1 177,60
Гараж-1 этаж	794,60	3,30	2 781,60
Гараж-2 этаж	34,70	2,90	100,50
Пристройка	37,70	3,00	113,00
Летний пристройка	3,70	2,67	10,00

VI. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Литера В		
		Физический износ здания - 47 % Число этажей 2
1	Фундаменты	железобетонный
2	Корпус, стены и перегородки	стены - кирпичные; перегородки - кирпичные, гипсовитонные, асбоцементные, деревянные
3	Покрыва и перекрытия	железобетонные плиты
4	Крыша	плоская рулонная кровля симметричная с перекрытием
5	Полы	бетонная стяжка, дощатые, ламинат, плитка
6	Двери	окна - двойные деревянные; двери - заводского изготовления, алюмин - металлопластиковые
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление; водопровод; канализация; горячее водоснабжение; вентиляция; электроснабжение; молнии
9	Прочие работы	откосы бетонная
Литера В1		
		Физический износ здания - 5 % Число этажей 1
1	Фундаменты	железобетонный
2	Корпус, стены и перегородки	кирпичные
3	Покрыва и перекрытия	железобетонные плиты
4	Крыша	плоская рулонная кровля, симметричная с перекрытием
5	Полы	ламинат по бетонному основанию
6	Двери	двери - заводского изготовления
7	Отделочные работы	стены - штукатурка, обои; потолки - штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление; электроснабжение; канализация; вентиляция
9	Прочие работы	откосы
Литера В		
		Физический износ здания - 0 % Число этажей 1
1	Фундаменты	бутовые столбы и деревянные столбы
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытия	деревянные
4	Крыша	плоская кровля по обрешетке
5	Полы	плитка по бетонному основанию
6	Двери	двери - заводского изготовления
7	Отделочные работы	стены - штукатурка, окраска; потолки - пластиковые подвесные
8	Электротехнические устройства	внутреннее освещение
9	Прочие работы	

VII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

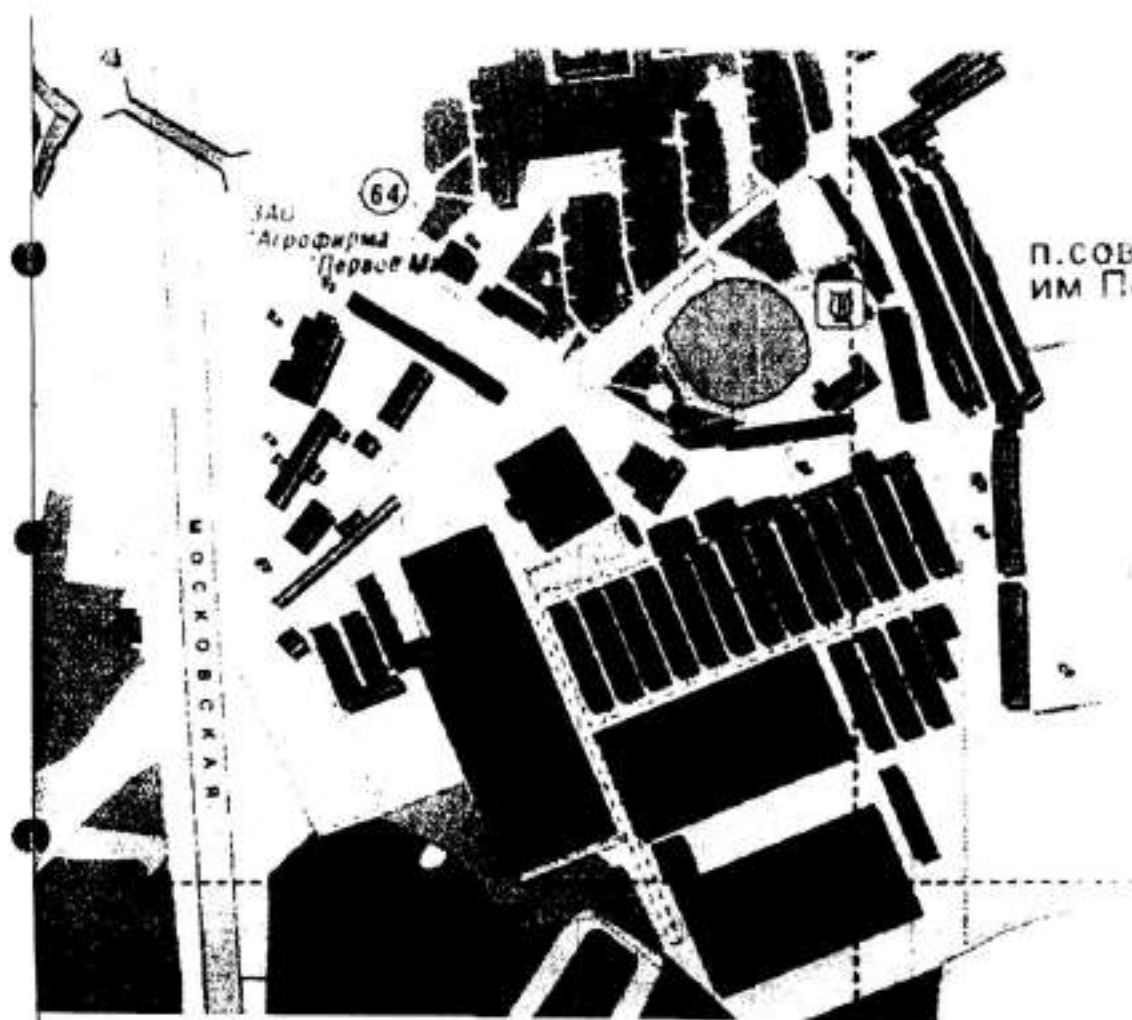
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
1	2	3	4
В	Гараж	47	35870,32
В1	Пристройка	5	1892,58
В	Холодная пристройка	0	110,25
	Итого:		37873,15

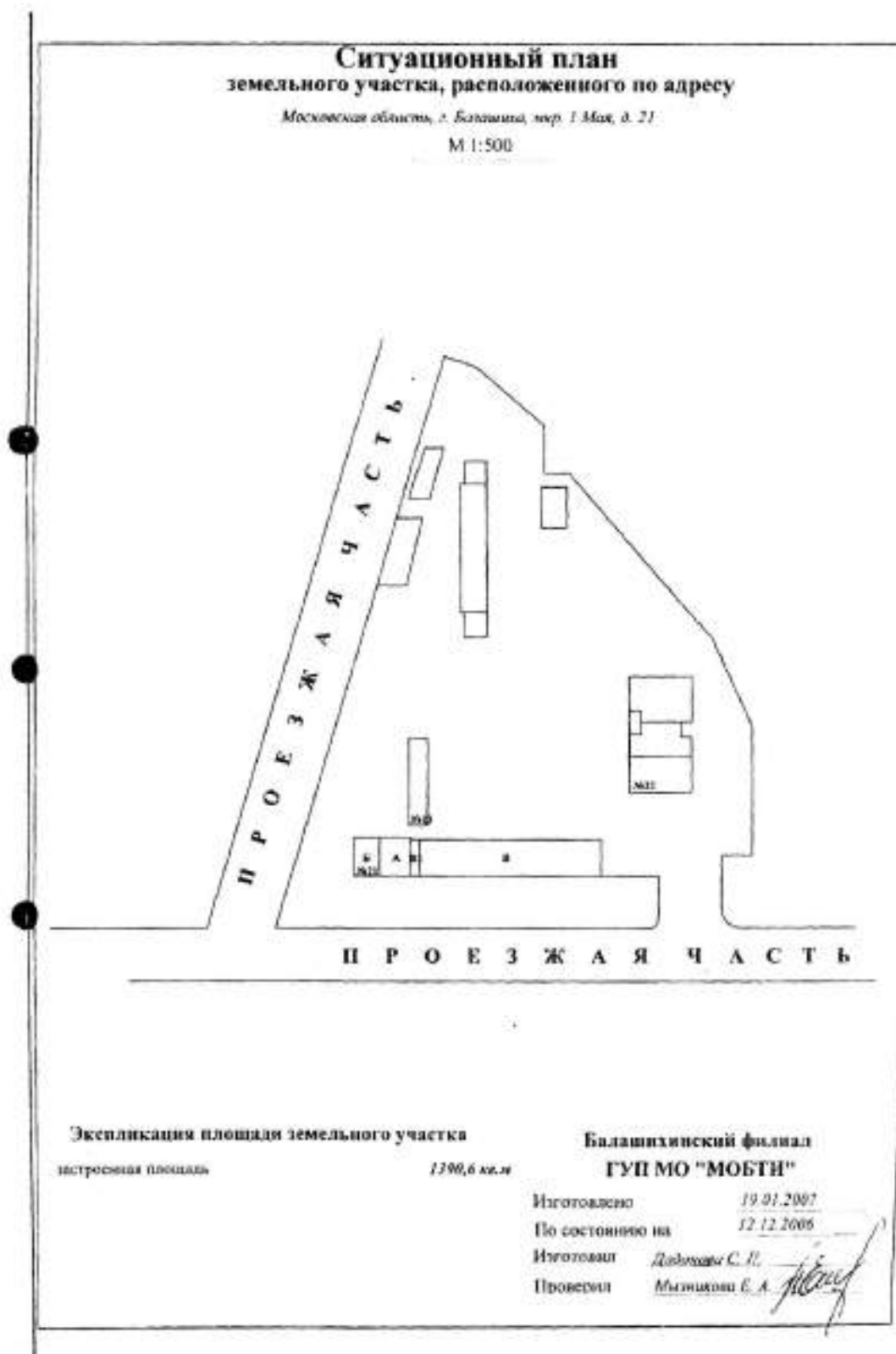
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах Т.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

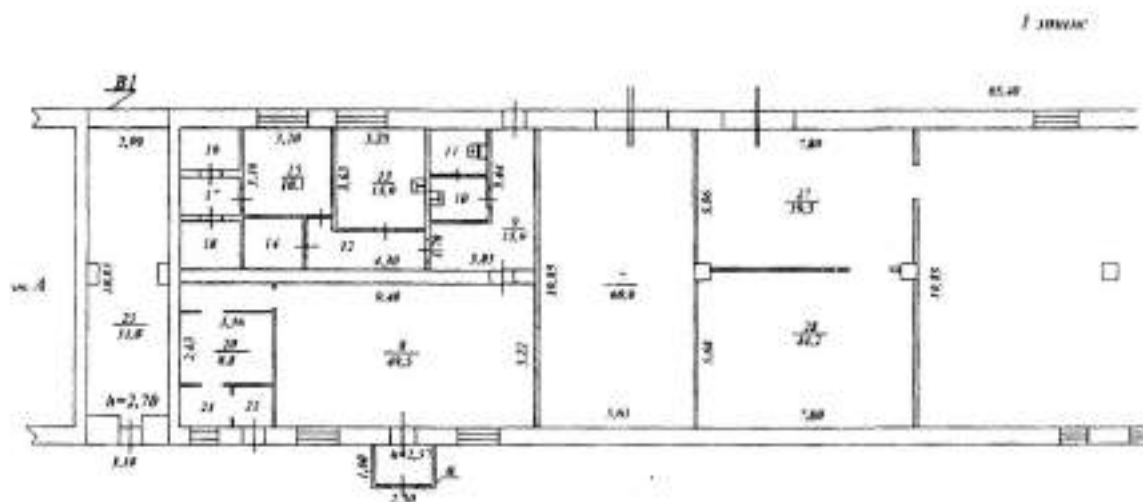




**Постажный план
(Нежилое строение)**
расположенного по адресу

Московская область, г. Балашиха, д.р. 3 Шп

М 1:200



Экспликация к поэтажному плану Нежилого строения

находящегося в городе (другом поселении) *г. Балашиха, мкр. 1 Мая*
здании (вер.)

дом № 21

Эт. пол.	№ по эта- жу	№ по плана- жу	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Пло- ща- дь	Сумо- вая величина пере- устройств или пере- планировок (кв.м.)
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	кабинет	3.50*1.46	19.0	19.0		8.20	
		2	мастерская	3.50*7.20-2.40*1.90	25.0	25.0			
		3	коридор	1.23*2.60	3.2		3.2		
		4	мастерская	10.59*3.05	32.3	32.3			
		5	мастерская	3.50*12.60-0.22*0.40	69.7	69.7			
		6	гараж	19.67*10.85-0.5*0.5*21	212.9	212.9			
		7	гараж	10.83*5.61	60.9	60.9			
		8	помещение	9.48*5.22	49.5	49.5			
		9	коридор		13.9		13.9		
		10	утилизационная		3.0		3.0		
		11	туалет		3.0		3.0		
		12	коридор	4.30*1.97-3.44*0.6	6.4		6.4		
		13	подсобное	3.63*3.23	11.8		11.8		
		14	кладовая	3.97*1.73	3.4		3.4		
		15	кабинет	3.20*3.16	10.1	10.1			
		16	подсобное	2.16*1.41	3.0		3.0		
		17	коридор	1.38*2.13	3.0		3.0		
		18	подсобное	2.88*1.71	3.6		3.6		
		19	коридор	3.30*1.07	3.4		3.4		
		20	подсобная	3.36*2.63	8.8		8.8		
		21	подсобное	3.87*1.48	2.8		2.8		
		22	тамбур	1.43*1.23	1.8		1.8		
		23	помещение	2.95*10.85-0.4*0.75*2-0.78*0.6-0.38*0.4	31.1	31.1			
		24	коридор	2.93*1.23	3.6		3.6		
		25	коридор	2.63*2.64	6.2		6.2		
		26	подсобная	3.86*2.01	3.8		3.8		
		27	мастерская	3.66*7.80-0.20*0.45-0.20*0.21	39.3	39.3			
		28	мастерская	5.68*7.80-0.43*0.22-0.25*0.22	44.2	44.2			
		Итого по этажу 1			711.9	625.2	86.7		
2	1	29	помещалка	5.40*1.47	29.3	29.3		2.60	
		30	коридор	2.10*1.81	3.8		3.8		
		31	подсобное	3.22*1.81	5.9		5.9		
		32	помещалка	3.43*3.16	11.3	11.3			
		33	подсобное	1.9*1.36	6.4		6.4		
		Итого по этажу 2			57.7	41.0	16.7		
Итого:					769.6	666.2	102.8		

Нежилые здания и помещения

Итого по этажу 1	711,9	625,2	86,7		
Итого по этажу 2	57,7	41,0	16,7		
Итого по зданию (строению)	769,6	666,2	102,8		

Перечень прилагаемых документов

№№ в пп	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	листков- 1
2	План размещения объектов	листков- 1
3	Полный план	масштаб 1:200, листов- 1
4	Полный и поэтажный планы	листов-1

Особые отметки

Паспорт изготовлен 19 января 2007 г.

Исполнил Доданова С. П.Проверил Мызникова Е. А.

Паспорт выдан " " 2007г.

Директор филиала

Г.И.Красильникова

Государственного унитарного предприятия Московской области
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
143900, г. Балашиха, Московская область,
проспект Ленина, дом 27, тел./факс 521-13-61

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилых
(гражданского и производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

Контюра-общекитне

(Контюра-общекитне)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Балашихинский г. Балашиха
Некра-Понровский с.о.
улица ЦСР - пос. Совхоз им. 1 Мая
№ здания (участка) д.21

Инвентарный номер	2-4194-А.Б					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта

Привлечение: адрес улицы
на основании поэтажного плана
из 001.р-на - 1527

«СОГЛАСОВАНО»
собственников (владельцев)
объекта недвижимости
(Ф.И.О.) _____
Подпись _____

М.П.



887440

№ п/п	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Спецификация	1-2	
2	Спецификация	3-4	
3	Полтажный план	4-5	
4	Экспликация	6-11	

2. Общие сведения (Контракт-общественные)
3. План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия) - см. Приложение
4. Эскиз к плану здания или сооружения - см. Приложение.

[illegible]

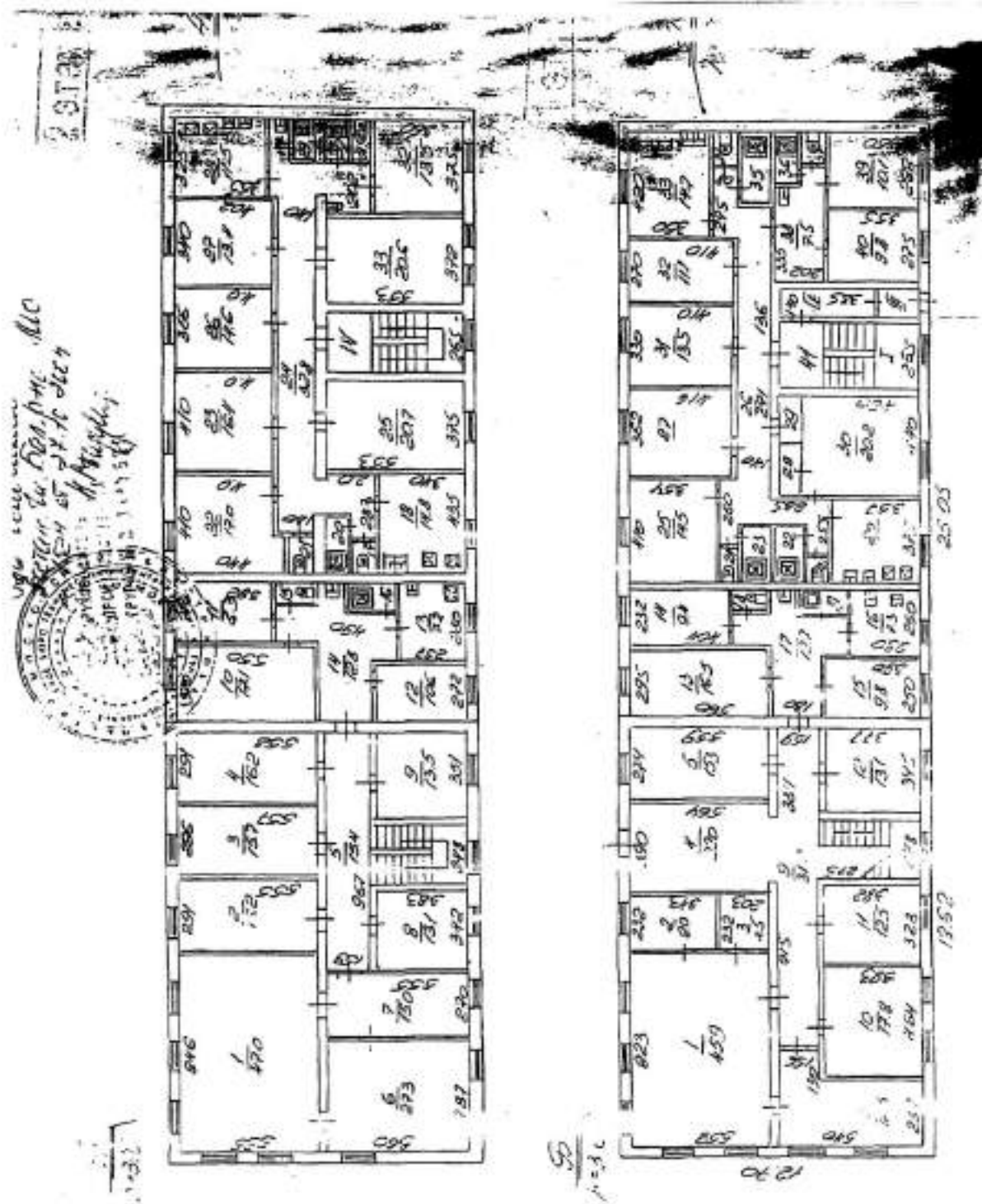
5. Запись о правообладателях.

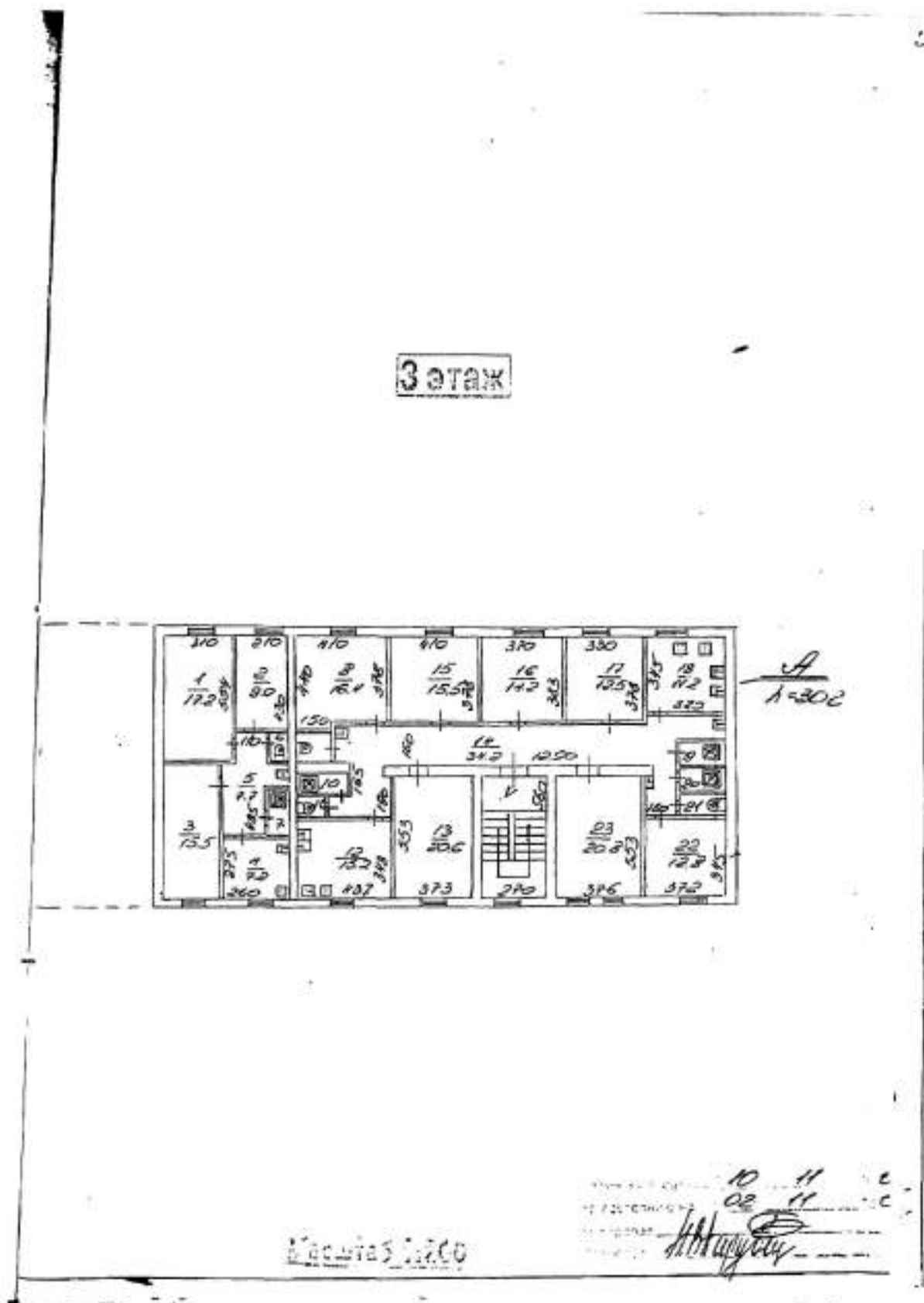
[illegible]

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Будникова Г.К.		Парубец Н.В.	

[illegible]





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.д.	Назначение помещений: кан- целярские, больничная палата и т.д.	Фор- мула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещений по высотному обмеру
						основная	вспомогател- ная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

10

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и считая вниз)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общего назначения назначения
							Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и т.п.		
А	2	III	18	Кухня		14,8	14,8				3,18	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			24	Коридор		32,8	32,8					32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7				57,7
			IV	Лестничная кл.								15,2

ЕКСПЛІКАЦІЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа в соответствии с поэтажным планом)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комнаты, коридор и т.п.)	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещение общестенного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с. конф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			3,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу:		244,2	244,2	154,5				89,6
			V	Лестничная к.								

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 999 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ
(зданий, сооружений, передаточных устройств)

Гаран и мех. мас-тирская

Первоначальное свидетельство

Место нахождения объекта (адрес, почтовый индекс):
г. Москва, ул. ...

Сельхозупот. форма № 10106

Инвентарный номер	Проект (чертеж)	Дата и № акта о вводе в эксплуатацию	Норма амортизации (в %)	
			на полное восстановление	на капитальный ремонт
<u>0701</u> <u>1584</u>	<u>с/мех. 0101</u>	<u>корпус</u> <u>фундамент</u>	<u>2,5</u> <u>2783</u>	<u>2</u> <u>1113</u>

Отметка об оприходовании объекта

бухгалтерская запись		первоначальная стоимость
дата	№	
<u>11-69</u>		<u>58897-</u>

Отметка об окончательном выбытии

бухгалтерская запись		причина выбытия
дата	№	
<u>18-98</u>	<u>25</u>	<u>Ак. на ком. корп. 72847.01</u>

Достройка (дооборудование, реконструкция)

дата	№	сумма
<u>11-71</u>	<u>25</u>	<u>375764</u>
<u>11-71</u>	<u>25</u>	<u>200689</u>
<u>11-79</u>	<u>22</u>	<u>Б. на само н.а.</u>
<u>11-91</u>	<u>25</u>	<u>Ст. на ком. корп. 1306140.25</u>

Капитальный ремонт

дата	№	сумма
<u>11-71</u>	<u>25</u>	<u>249954368</u>
<u>11-71</u>	<u>25</u>	<u>699842100</u>

История эксплуатации объекта (описание изменений, повреждений, характера объекта)

г. Москва

Материалы, ресурсы и прочие сведения

основной объект	материалы	ресурсы	прочие сведения
<u>сиринский д. д. сир.</u>	<u>сиринский</u>	<u>руковод</u>	<u>3888</u>
<u>бетон асф.</u>	<u>347</u>		

1. Фундамент, основание

2. Стены, колонны, перегородки

3. Крыша (крыши)

4. Основные размеры

а) строительная кубатура м³

б) общая площадь м²

в) жилая площадь м²

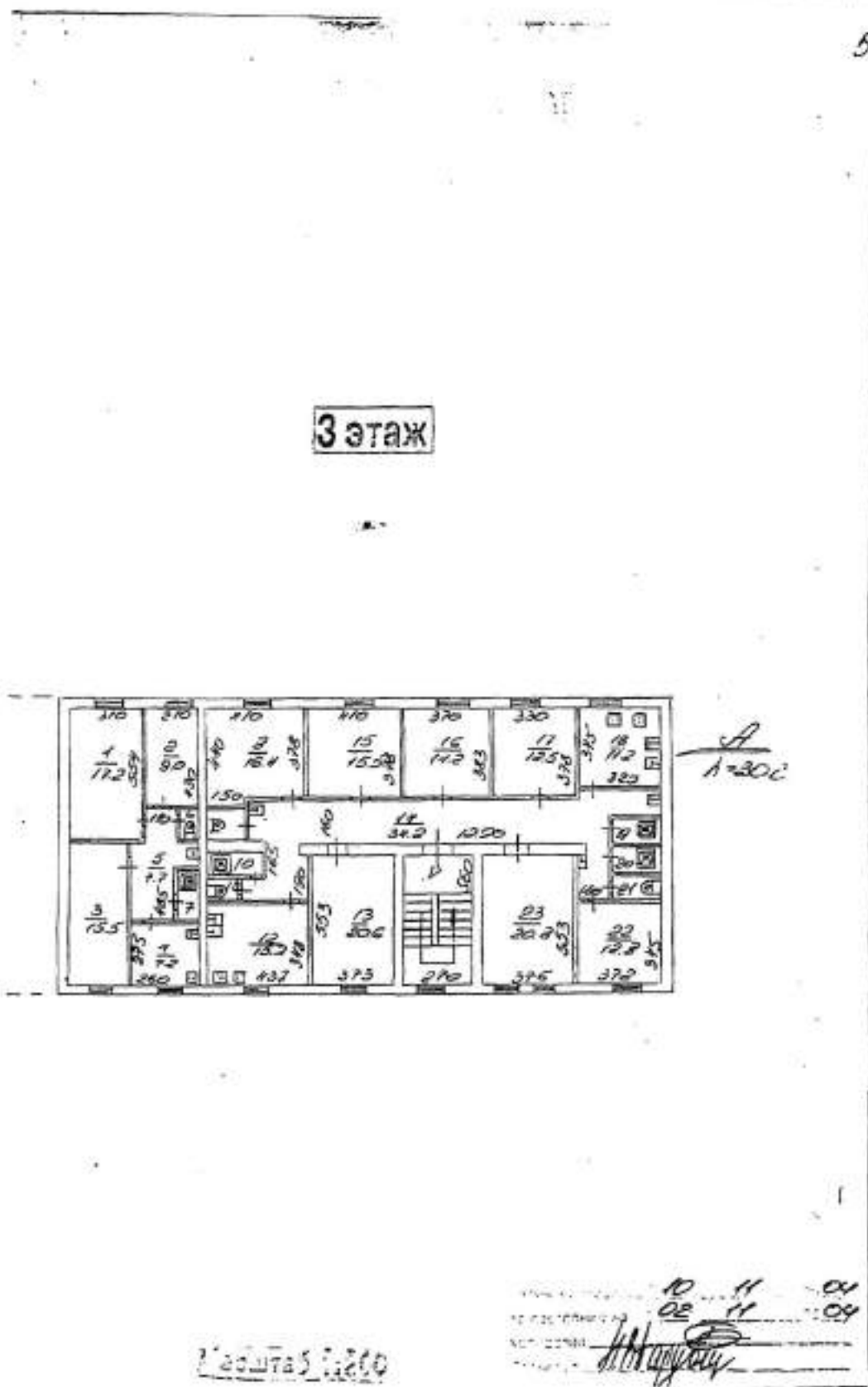
г) высота

д) пропускная способность

е) наим

характеристики	эксплуатация	капитальный ремонт	эксплуатация
<u>сиринский д. д. сир.</u>	<u>сиринский</u>	<u>руковод</u>	<u>3888</u>
<u>бетон асф.</u>	<u>347</u>		

Подпись: С.М.



7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
 Балашихинский р-н, Нестра-Поповский с.о., пос. Соколовский, 1-й Мал. Центральная усадьба, д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.д.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д. <i>Адрес: ул. Соколовский д. 21, 1524</i>	мул пол- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основан	вспомог- тельная		
Б	1	1	1	Кабинет		45,9		45,9	
			2	Касса		8,0		8,0	
			3	Кладовая			4,5	4,5	
			4	Вестибюль			22,0	22,0	
			5	Кабинет		15,3		15,3	
			7	Кабинет		16,5		16,5	
			9	Коридор			31,2	31,2	
			10	Кабинет		17,8		17,8	
			11	Кабинет		12,5		12,5	
			12	Кабинет		13,1		13,1	
			13	Кабинет		16,5		16,5	
			14	Кабинет		9,4		9,4	
			15	Кабинет		9,8		9,8	
			16	Кухня			7,3	7,3	
			17	Коридор			12,5	12,5	
			18	Туалет			1,2	1,2	
			19	Душ			2,4	2,4	
				Итого:		164,8	81,1	245,9	

ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНАЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

г. Балашиха, мкр. I Май д. 21									
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (коридоры и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,6		47,6	3,16
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Пестинина			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

Сводный отчет № 21 от 21.09.21													
Датера	Этаж (начиная с 1-го этажа и поочередно)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры и т.п.)	Назначение помещений: комнаты, кухня, коридор, ванная и т.п.	Общая площадь по внутреннему обмеру	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общественного назначения		
						Площадь помещений	Жилая	Помощная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А	2	II	18	Кухня		14,8	14,8				3,10	14,8	
			19	Туалет		1,3	1,3						1,3
			20	Душ		2,5	2,5						2,5
			21	Туалет		1,4	1,4						1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0					
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4					
			24	Коридор		32,8	32,8						32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7					
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6					
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4					
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5					
			29	Душ		1,7	1,7						1,7
			30	Душ		1,6	1,6						1,6
			31	Туалет		1,6	1,6						1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5					
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6					
			Итого по 2 этажу			185,4	185,4	127,7				57,7	
			IV	Лестничная кл.								15,2	

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

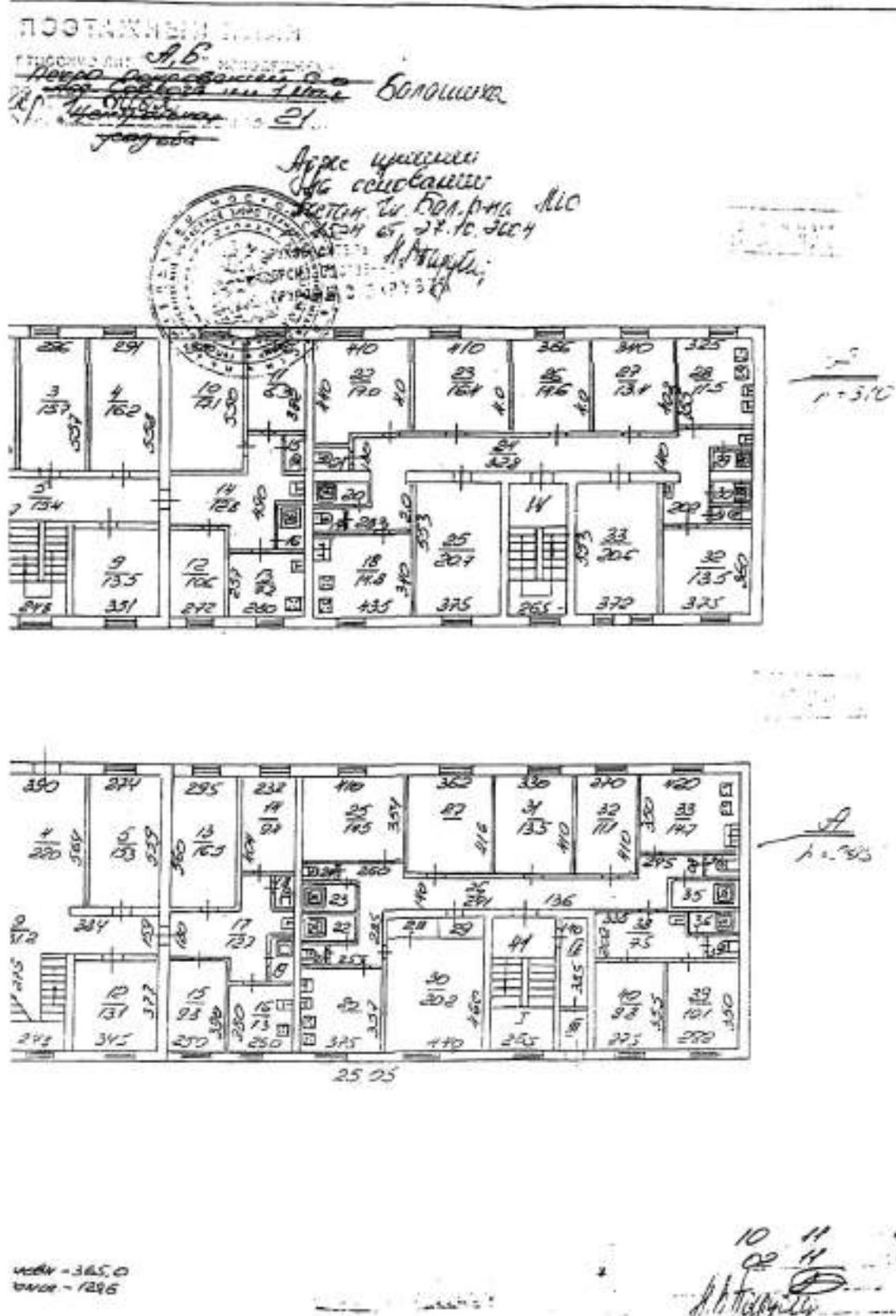
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

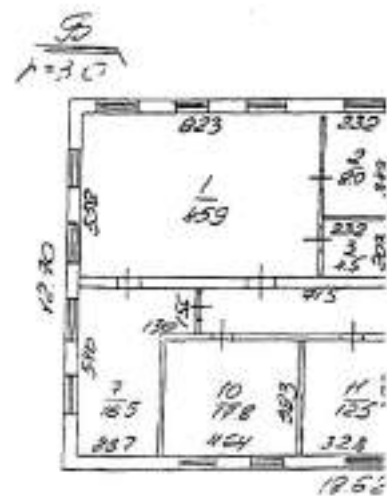
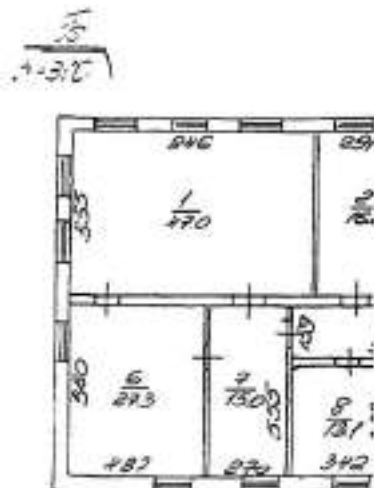
г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера		Этаж (включая с 1-го этажа и крыша)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помеще- ний: комна- та, кухня, кори- дор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внут- реннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.			Высота помещений	Помещения обще- ственного назна- чения
								Площадь помеще- ния	Жилая	Подсобная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	I	II	20	Кухня		13,4	13,4				2,95	13,4
			21	Туалет		1,3	1,3					1,3
			22	Душ		2,6	2,6					2,6
			23	Душ		2,6	2,6					2,6
			24	Туалет		1,0	1,0					1,0
			25	Жилая		14,5	14,5	14,5				
			26	Коридор		29,1	29,1					29,1
			27	Жилая		15,1	15,1	15,1				
			28	Кладовая		2,0	2,0		2,0			
			29	Кладовая		1,8	1,8		1,8			
			30	Жилая		20,2	20,2	20,2				
			31	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			32	Жилая		11,1	11,1	11,1				
			33	Кухня		14,7	14,7					14,7
			34	Туалет		1,6	1,6					1,6
			35	Душ		2,9	2,9					2,9
			36	Душ		2,3	2,3					2,3
			37	Туалет		1,2	1,2					1,2
			38	Коридор		7,5	7,5					7,5
			39	Жилая		10,1	10,1	10,1				
			40	Жилая		9,8	9,8	9,8				
				Итого по I этажу:		178,3	178,3	94,3	3,8			80,2
			I	Лестничная кл.								15,1
			II	Коридор								5,1
			III	Входной тамбур								2,1

ЭКСПЛИКАЦИЯ									
к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Балашиха									
Дата замера и номер по плану	Этажи (этажи) с первого и хоз- яв. назначения	Их назначения (квартиры, тор- гового, склад- ского и т. п.)	№ по плану строения, комна- ты, кухня, коридор и т. п.	Назначение час- тей помещения: жилая комната, кitchen, спальня, ванная, туалет, кладовая комна- та, большая палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общедомовые			
						Площадь кв. м	жилая	общ.	общая наим.
					1 этаж	178,3	24,3	3,3	80,2
					2 этаж	185,4	129,7	-	59,7
					3 этаж	244,1	154,5	-	29,6
						607,8			
				I	Лестничн. к.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. к.				
				V	Лестничн. к.				

[illegible]





11024
 10/10/2008
 10/10/2008
 10/10/2008
 10/10/2008

ЭКСПЛ

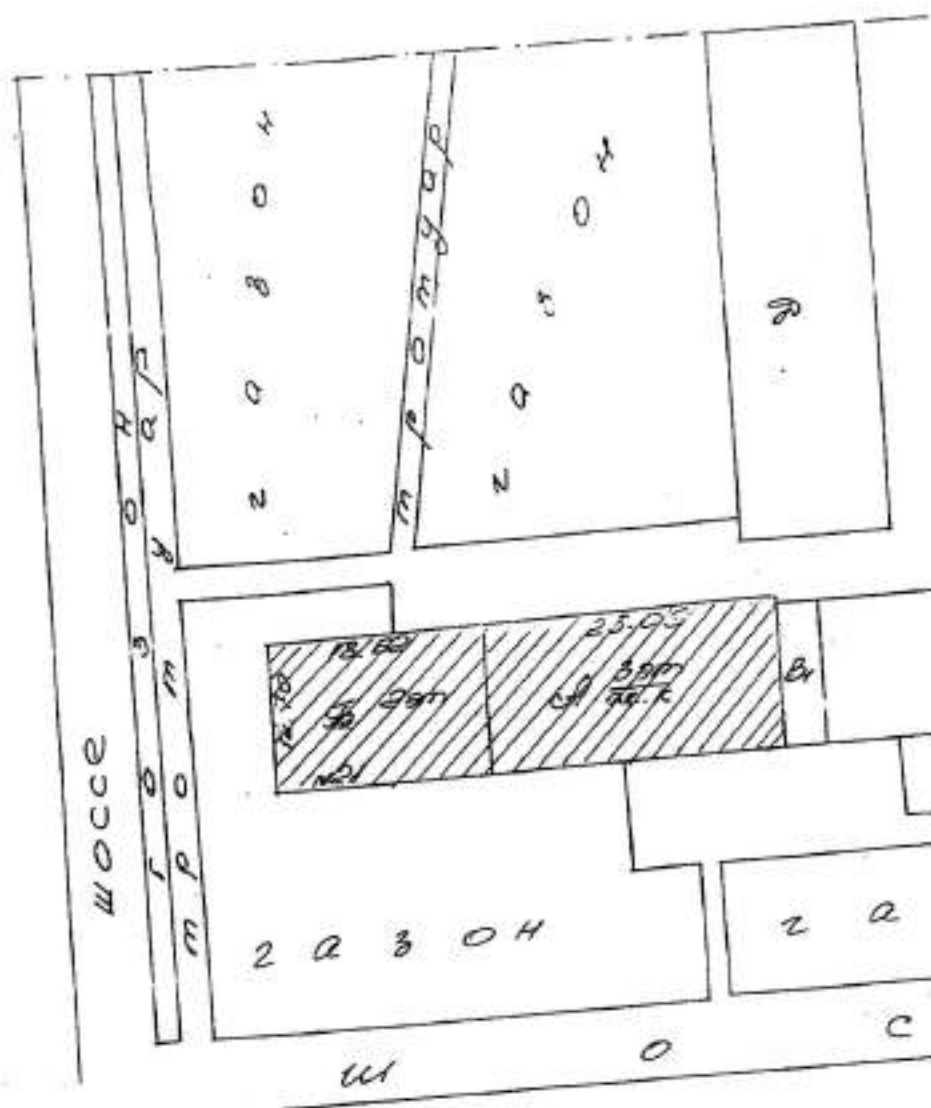
9. благших

4 поэтажному павильону строения, расположенного в городе (поселке) Белосельский р-н

Дата записи и лист по гла- ву	Этажи (каменные с черепицей и кон- кретно-бетонные)	№ помещения (кладовая, торго- вая, склад, салоны и т. п.)	№ по плану строения комна- ты, коридор, поре- дние и т. п.	Назначение час- тей помещения: жилая комната, кладовая, коридор, посещение, классная комна- та, библиотека, палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общественные			
						Площадь кв. м по полу	жилая по- д.	под.	площадь общей назнач.
					1 этаж	178,3	94,3	3,8	80,6
					2 этаж	185,4	129,7	-	59,7
					3 этаж	244,1	154,5	-	89,6
						607,8			
			I	Лестничн. к.					
			II	Коридор					
			III	Вх. пом. буф.					
			IV	Лестничн. к.					
			V	Лестничн. к.					

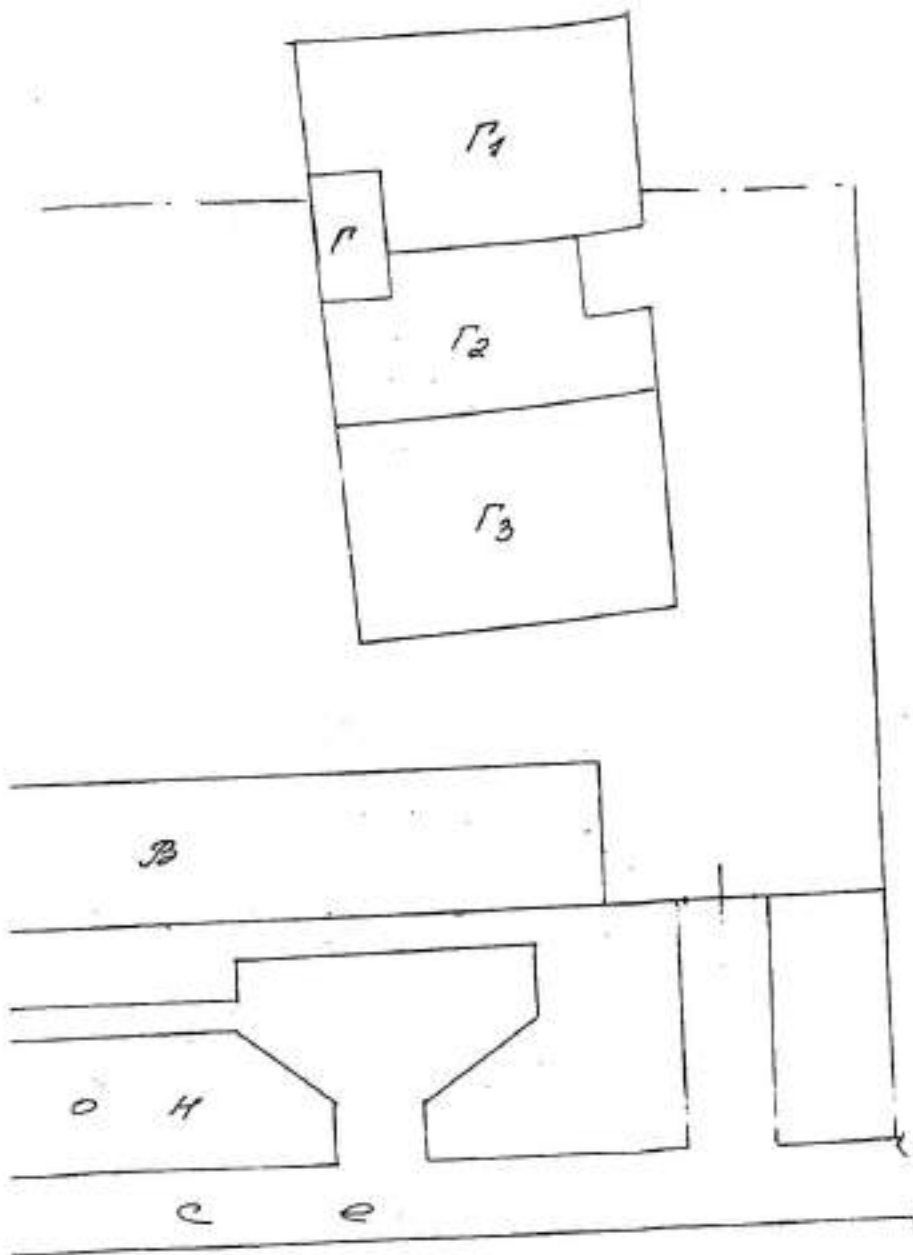
Сетунская ая

no part of this document



1386,9

УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ
ЛИСТ
№ 4
21



10.11.04
22.11.04
[Signature]

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Балашиха

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 23 по улице (пер.) пер. 1 Мая Лэт. Д

Инвентарный номер	<u>1-5803</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 26 Октябрь 2005 г.
дата обследования объекта в натуре



1872742

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

серия, тип проекта _____

Литера Д (литер) Год постройки Число этажей

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
(иногда зачеркнуть)Строительный объем - 1 996 куб.мИтого общая площадь 467,5 м²; из них:лит. Д 467,5 м²:из них: Нежилые помещения: общая площадь 467,5 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 497,3 м², вспомогательная площадь 60,2 м².**Нежилые здания и помещения**

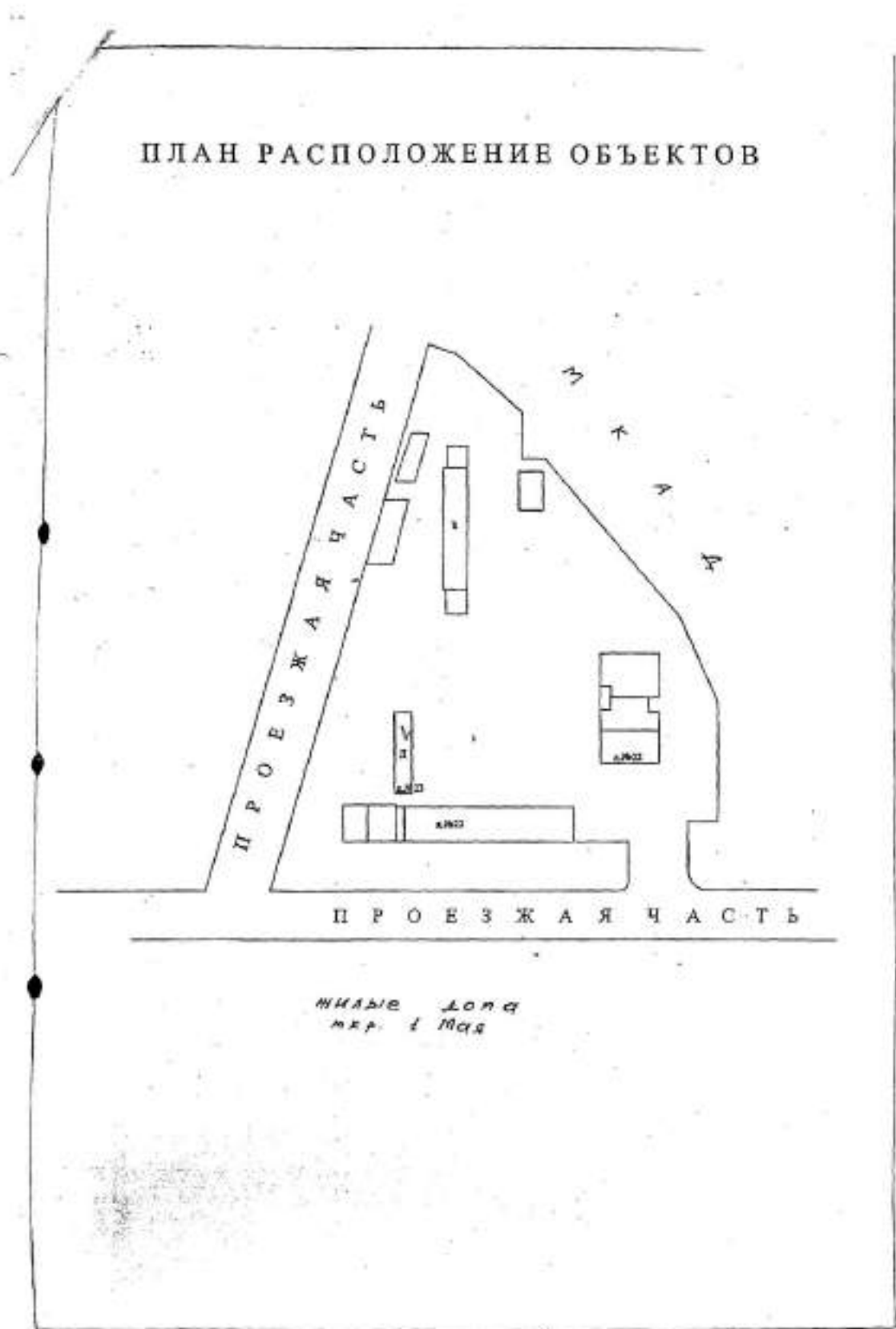
Назначение помещений	Площадь, кв. м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

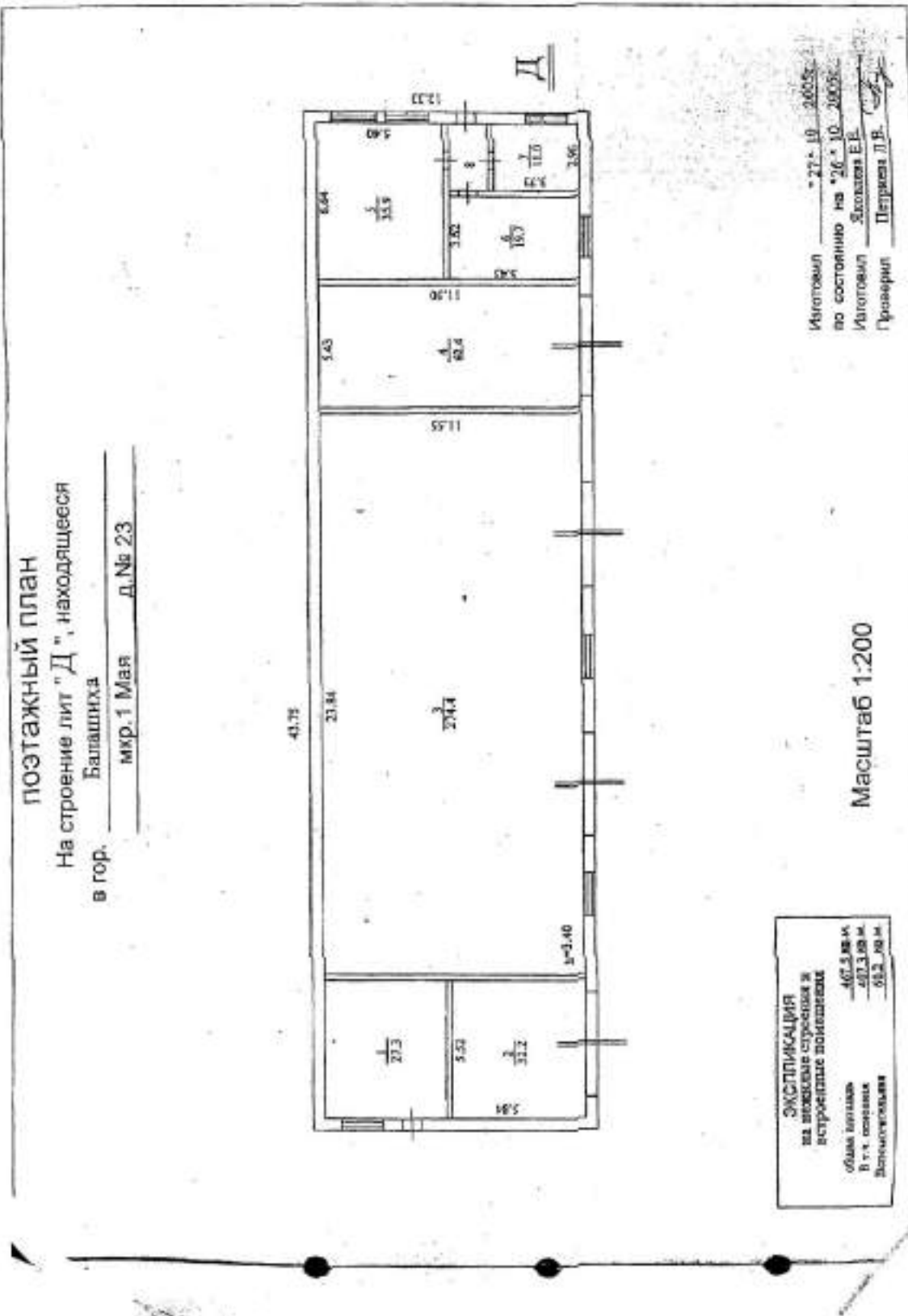
3

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3
	Литера <u>Д</u>	Физический износ здания - <u>40</u> % Число этажей
1	Фундаменты	ж/б
2	Каркас, стены и перегородки	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные
3	Полы	ж/б
4	Кровля	мягкая рулонная кровля
5	Потолки	бетонные, лаковые
6	Проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, ореховый
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	
9	Прочие работы	

Ли тера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4





**Экспликация
к поэтажному плану гражданского (жилого),**

находящегося в городе (другом поселении) г. Балашиха

по улице (пер.) микр. 1 Мая

дом № 23

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средняя высота (пересобрано)
						основания	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Д	1	1	производственное	3.53*4.93	27,30	27,3		3,40	
Д	1	2	гареж	3.53*3.84	32,20	32,2			
Д	1	3	гареж	23.84*11.33-0.5*0.5*0.3*0.2*2	274,40	274,4			
Д	1	4	гареж	5.49*11.56	62,40	62,4			
Д	1	5	подсобное	6.64*3.48	35,00		35,9		
Д	1	6	разделочная	3.62*3.43	19,70		19,7		
Д	1	7	кладовая	3.73*2.96	11,00	11,0			
Д	1	8	коридор	2.90*1.53	4,60		4,6		
				Итого по помещению:	467,58	467,3	60,2		

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (ранее не замерялась пом. № 4).

III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
водопровод	467,3
канализация	467,3
отопл. пункт. для ТЭЦ на твердом топливе	467,3
вспомог. бумм с горячей водой	467,3
горячее водоснабжение центральное	467,3
холодное снабжение сетевое	467,3
мукоотсос	467,3
лифты пассажирские	467,3
напольные электроплиты	467,3
электричество	467,3

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, анкета)
1	2	3	4
7.10.2005	Закрытое акционерное общество «Профрма "Первое Мах"	Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/РФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдана повторно 04.10.2005г.) В БТИ предъявлено Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.08.2005г. дела № 2-1673/05 в ГУ ФРС МО не зарегистрировано.	Доля 469,7 кв.м, лич. Д

V. Стоимость здания

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 г.

25 748,4 руб.

олиная балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № в/п	Наименование документа	Примечание (количество листов, прочие)
1	2	3

Паспорт изготовлен 27 Октября 2005 г.

Исполнял

Яковлева Е.Е.

Проверил

Петричева Л.В.

Паспорт выдан

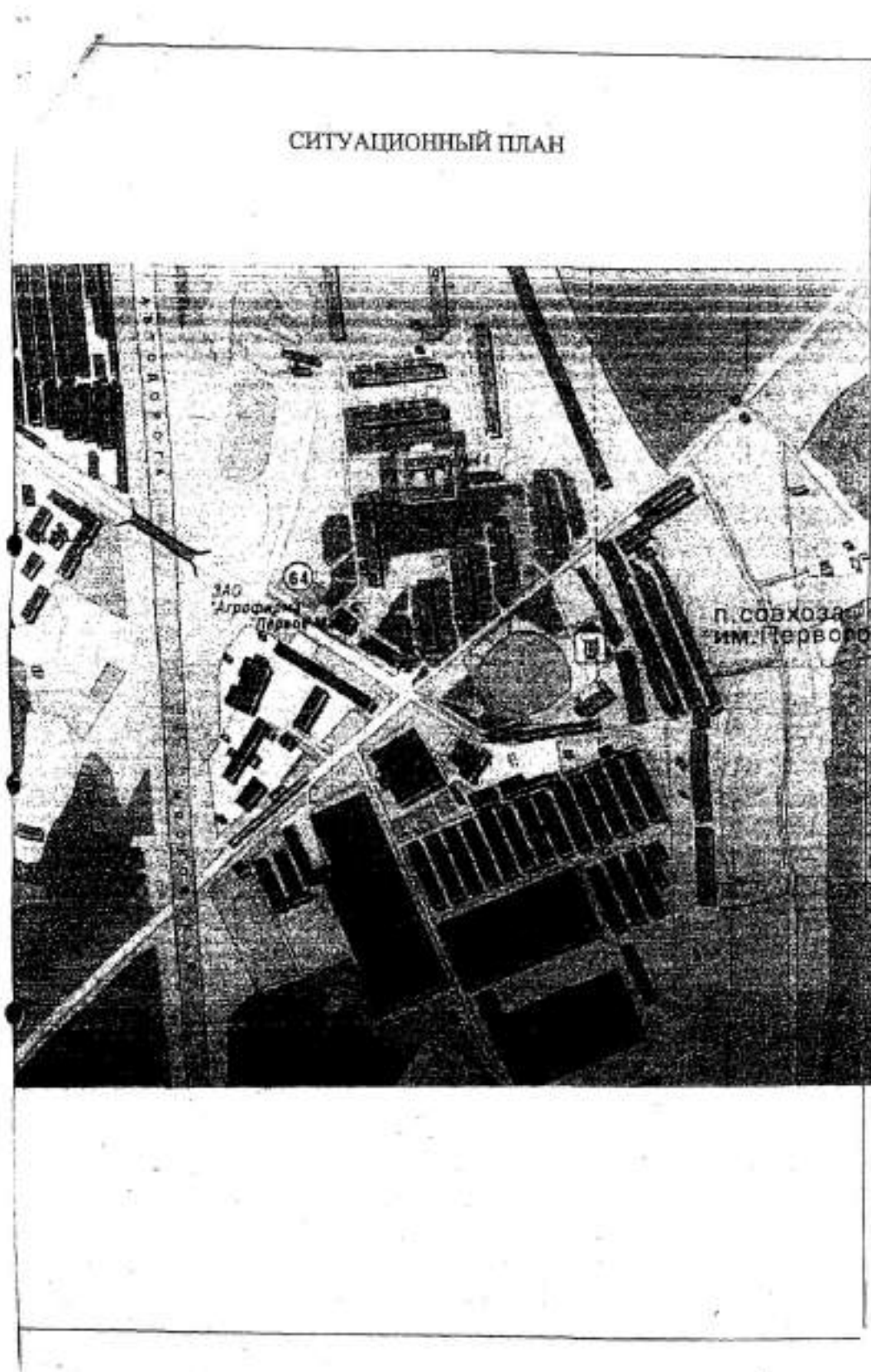
15.10.2005

2005г.

Директор филиала

Главный инженер
Гусева Е.В.

Г.И.Красильникова



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. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019

ИНН 5054011713

р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)

Адрес банка: М.О., г. Королёв, 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: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  Г.Р.Юрьева М.П. Полис оформлен в соответствии с Положением О.П. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С.Луценко
---	---



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroapmo.ru>






[Facebook](#)
[Twitter](#)
[VKontakte](#)
[Telegram](#)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в
Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №00002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503113013739

Является членом НП «АРМО», включен [а] в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ
27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре



Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006302-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Фамилия
Илья Александрович
Как супруг
гражданин России
Гражданство
русский

к **06**, **сентября** **1986** г.
Акт о рождении
г. Электросталь, Московская область

II **Черкасова**
Фамилия
Антонина Викторовна
Как супруга
гражданка России
Гражданство
русская

с **21**, **декабря** **1986** г.
Акт о рождении
г. Ногинск, Московская область

заключен брак **10.08.2013**
Дата, месяц, год бракосочетания и регистрации
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
исполнительный орган власти субъекта Российской Федерации

Дата выдачи **10**, **августа** **2013** г.

Разновидность органа
записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Формы №200, Москва, 2013, 1б.







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

115280, г. Москва, ул. Давыдовская
Слобода, д.26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первой или очередной платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первой страховой аннуитет (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственным за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



(Попалова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
201 (Двести одна) страница.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.