Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-122/1

от 11 декабря 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

Маслова А.В.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Задание на оценку 4
1.2. Применяемые стандарты оценки 5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения 7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке 7
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 8
1.7. Основные факты и выводы 8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки 9
1.10. Методология определения справедливой стоимости 10
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 13
2.1. Общие положения 13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки 13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки 14
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки 22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки 22
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 23
3.1. Общие положения 23
3.2. Анализ рынка недвижимости 23
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок .. 23
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 53
5.1. Общие положения 53
5.2. Общие понятия оценки 53
5.3. Общее описание методов оценки улучшений 53
5.4. Согласование результатов оценки 59
5.5. Выбор и обоснование подходов и методов оценки 59
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 60
6.1. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом 60
6.2. Определение стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом 70
6.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом 70
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 72
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 73
ПРИЛОЖЕНИЯ

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

«11» декабря 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 122 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:

- здания - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здания - стройцех, общей площадью 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Отдельных частей объекты оценки не имеют

Оценка проведена по состоянию на 11 декабря 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 без учёта НДС:

921 000
(Девятьсот двадцать одна тысяча)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	152 000
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	769 000

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 № 122 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:

- здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здание - стройцех, общей площадью780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50-АД № 070200 от 07 сентября 2012 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50-АД № 070238 от 07 сентября 2012 года;
- копии Извлечений из Технических паспортов на здания (сооружения);
- 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 свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта 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 ***11 декабря 2020 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***11 декабря 2020 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности,

федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	РФ, 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

Сведения об оценщике	
	о профессиональной переподготовке ПП-I № 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 по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	**Маслова Антонина Викторовна** НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	**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 № 122 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	11 декабря 2020 г.
Номер отчета	РЭМ/20-122/1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

- здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здание - стройцех, общей площадью780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке			Итоговая стоимость без НДС**, руб.
		Затратный, руб.	Сравнительный (рыночный)*, руб.	Доходный, руб.	
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	152 000	не использовался	не использовался	152 000
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	769 000	не использовался	не использовался	769 000
	ИТОГО				**921 000**

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

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).

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 объектов оценки

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права оцениваемых объектов	представлены в Приложении 1 отчета	копия
2	Извлечения из Технических паспортов на здания	б/н	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости 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 объектов оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена.

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, 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

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

физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

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

- здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здание - стройцех, общей площадью780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005;

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с 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.

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 объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50-50-15/035/2005-506	Нет данных

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:04:01399:005	Нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены

в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенное использование объекта
50-50-15/035/2005-506	трансформаторная подстанция
50:15:04:01399:005	стройцех

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в 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. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- 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 (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5, 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
50-50-15/035/2005-506	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б
50:15:04:01399:005	Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1

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

Местоположение объектов оценки представлено на фрагменте карты г. Балашиха Московской области (рис. 1)

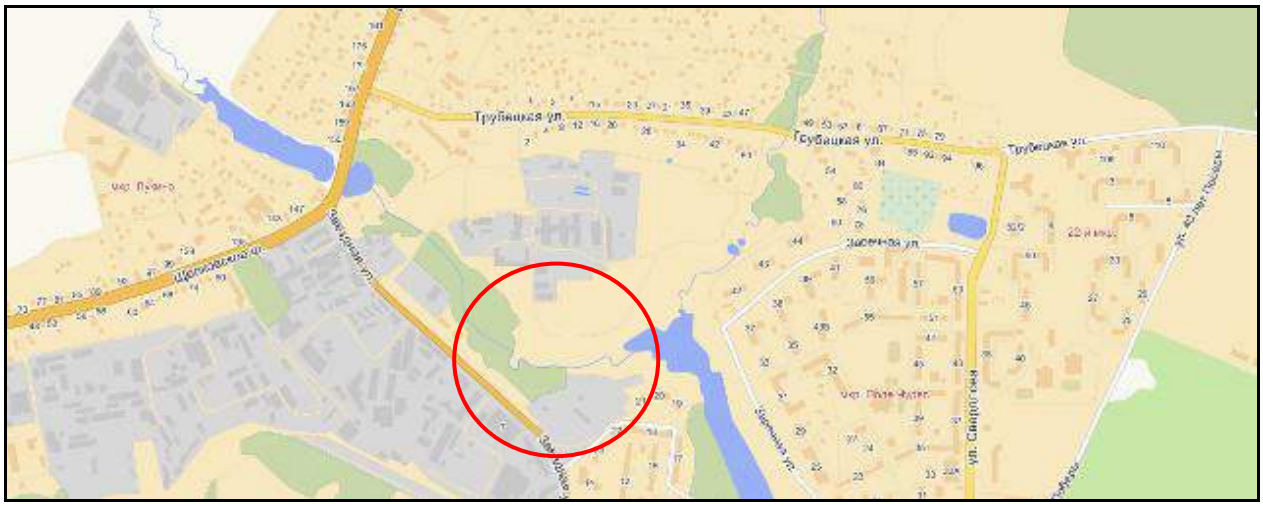


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1, а также данные, предоставленные Заказчиком. Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости	Удаление от МКАД, км.
Все объекты	ТЗ№2, в пределах 15 км от МКАД (по Щелковскому шоссе)	428,4	35,509	ТЗ № 5	7,8 км по Щелковскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

При проведении настоящей оценки был принят следующий порядок описания физических характеристик объектов оценки:

- кадастровый (или условный) номер;
- этажность (без учета подземных этажей);
- количество подземных этажей;
- общая площадь, в том числе: основная и вспомогательная;
- площадь застройки;
- строительный объем;
- год постройки;
- вид использования и (или) зонирование;
- адрес (местоположение) объекта;
- функциональное назначение объекта;
- текущее использование объекта.

Физические характеристики объектов оценки представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Этажность (без учета подземных этажей)	Кол-во подземных этажей	Общая площадь, кв. м	В том числе:		Площадь застройки, кв. м	Строит. объем, куб. м	Год постройки
				основная, кв. м	вспомо-гательная, кв. м			
50-50-15/035/2005-506	1	нет	52,9	52,9	0,0	65,0	195	н/д
50:15:04:01399:005	2	нет	780,3	529,8	250,5	661,3	4 028	1987

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

2. Данные заказчика

Таблица 7.

Физические характеристики объектов оценки – объектов недвижимости (зданий), расположенных на земельных участках

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,90 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506		
1	Вид использования и (или) зонирование	Отдельностоящее здание имущественного комплекса
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
3	Функциональное назначение объекта	Нежилое здание. На дату проведения оценки используются в качестве трансформаторной подстанции
4	Текущее использование объекта	Трансформаторная подстанция
Здание - стройцех, общая площадь 780,30 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005		
1	Вид использования и (или) зонирование	Отдельностоящее здание имущественного комплекса
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1
3	Функциональное назначение объекта	Нежилое здание. На дату проведения оценки используются в качестве здания-стройцеха
4	Текущее использование объекта	Здание - стройцех

Источник 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл.1
2. Результаты осмотра

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

Данные об экономических характеристиках объектов оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50-50-15/035/2005-506	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:04:01399:005	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50-50-15/035/2005-506	отсутствует
50:15:04:01399:005	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д., о наличии железнодорожной ветки, а так же расположения относительно красной линии (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	Наличие железнодорожной ветки	Расположение относительно красной линии
Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б	в наличии	нет	нет	отдалено от красной линии
Здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	в наличии	нет	нет	отдалено от красной линии

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

Фотографии оцениваемых зданий представлены на фото ниже.

- Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б:

- Здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005

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 или сдачи объектов в аренду.

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

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, в числе других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, выявлены сведения о техническом состоянии.

Сведения о техническом состоянии оцениваемых объектов недвижимости (зданий) представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Сведения о техническом состоянии оцениваемых объектов недвижимости (зданий)

№ п/п	Наименование объекта	Тип объекта	Техническое состояние
1	Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,90 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506	здание	удовлетво-рительное
2	Здание – стройцех, общая площадь 780,30 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005	здание	удовлетво-рительное

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. Результаты осмотра. 3. Данные, предоставленные Заказчиком.

Земельные участки, на которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, а так же соседние земельные участки с кадастровыми номерами:

- 50:15:0040602:300
- 50:15:0040602:301
- 50:15:0040602:303
- 50:15:0040602:306
- 50:15:0000000:151005
- 50:15:0000000:151006
- 50:15:0000000:151007

имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)[2].

Согласно данных Заказчика оценки, участки на которых расположены оцениваемые здания (сооружения), будут использоваться под строительство жилого микрорайона и его объектов инфраструктуры, а все улучшения (здания), имеющиеся на данных участках, будут снесены.

[2] Источник данных https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г [3]

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

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.
5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.
6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
10) В фактически действовавших ценах.
11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.
12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
13) Предварительные данные.
14) В среднем за месяц.

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

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

[3] Источник: https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf

103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной

классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

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

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

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

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

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

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

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[4]

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

Основные экономические и социальные показатели[5]

	Январь-сентябрь 2020 г.	*В % к январю-сентябрю 2019 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.*
Валовой внутренний продукт		96,5[1)]	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7[2)]	100,9

1) Предварительная оценка.

2) Оценка.

	Октябрь 2020 г.	*В % к*		*Январь-октябрь-2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.*	*Справочно*		
		октябрю 2019 г.	*сентябрю 2020 г.*		*октябрь 2019 г. в % к*		*январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.*
					октябрю 2018 г.	*сентябрю 2019 г.*	
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1[3)]	100,8[3)]	100,3[3)]
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7

[4] https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

[5] Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLz/oper-09-2020.pdf

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7[4)]	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5[4)]	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

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

4) Предварительные данные.

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к		январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
					сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 99,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,2% (в октябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,8%).

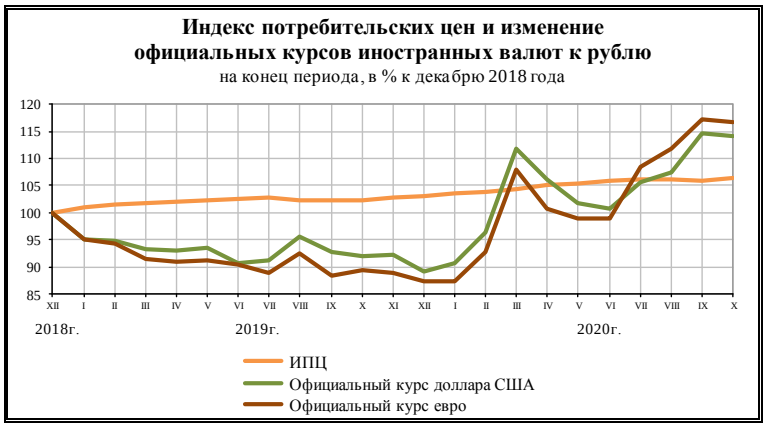
В октябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены на **непродовольственные товары** в октябре 2020 г. выросли на 0,7% (в октябре 2019 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в октябре 2020 г. снизились на 0,1% (в октябре 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 октября 2020 г. составила 16836,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 3,8%).

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,6% и 99,6% соответственно.



Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).

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 ноября 2020 г. составила 1870 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2020 г. увеличилась на 42 млн рублей (2,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 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 917 млн рублей (49,0%), в 2019 г. - 379 млн рублей (20,3%), в 2018 г. и ранее - 574 млн рублей (30,7%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. составила 11 млн рублей, или 0,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за октябрь 2020 г. увеличилась на 31 млн рублей (1,7%) и на 1 ноября 2020 г. составила 1859 млн рублей, или 99,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в октябре 2020 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В сентябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 45,4% 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 сентябре 2020 г. составило 33,4 млн человек и было меньше, чем в сентябре 2019 г., на 103 тыс. человек, или на 0,3%.

Безработица. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в октябре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-октябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 85 человек. Потери рабочего времени составили 205 человеко-дней.

Социально-экономическое положение Московской области[6].

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь –сентябрь 2020 года в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	105,7
СТРОИТЕЛЬСТВО	119,2
ИНВЕСТИЦИИ	81,8 (январь-июнь)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	95,9
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	81,2
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	101,5 (январь-август)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 253
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (в среднем за июль – сентябрь)	4,0

Выводы и перспективы российской экономики[7]

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).

[6] *Источник: https://mef.mosreg.ru/*
[7] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20октябрь.docx

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

3. Анализ тенденций рынка

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»[8]).

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

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

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

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

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, 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. 12.

Таблица 12.

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
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г.Москва, г.Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г.Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г.Красногорск
Ленинградское (М-10)	г.Химки

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

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

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

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

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

экономическими принципами.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД представлена в табл. 13.

Таблица 13.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ~10 км от МКАД	Север	до ~10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ~10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ~12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ~10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ~10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ~15 км	г.Москва, г.Троицкий; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ~10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ~15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ~10 до ~28 км	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ~10 до ~30 км	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязевское (Р-110); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ~10 до ~38 км	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Куденевское
	Юго-восток	от ~10 до ~40 км	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Дзержинский	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ~10 до ~28 км	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ~10 до ~28 км	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ~10 до ~32 км	г.Зеленоград; г.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Долгие	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ~10 до ~28 км	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград	Петербургское (Р-111); Ленинградское (М-10)
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ~28 до ~55 км	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ~30 до ~63 км	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ~38 до ~68 км	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электростали; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ~40 до ~65 км	г.Новомосковск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ~28 до ~62 км	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ~28 до ~67 км	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ~32 до ~66 км	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ~28 до ~68 км	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ~55 до ~125 км	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-312
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ~68 до ~140 км	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ~65 до ~145 км	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ~62 до ~155 км	г.Серпухов; г.Ступино; г.Очаково; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ~67 до ~137 км	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ~66 до ~140 км	г.Волоколамск; пгт Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

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

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются

универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

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

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

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

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

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Значения ВРМ на период анализа

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

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

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 15.

Таблица 15.

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м., с НДС											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	120 000	**75 200**	80 000	220 000	**110 900**	28 500	156 000	**93 700**	14 900	64 000	**32 800**
	Северо-восток	до ≈10 км	50 000	124 500	**83 800**	29 000	221 100	**101 000**	30 000	160 000	**86 500**	16 400	74 600	**41 500**
	Восток	до ≈12 км	51 300	125 000	**78 700**	44 500	255 800	**113 500**	30 000	191 500	**88 700**	12 500	90 000	**40 300**
	Юго-восток	до ≈10 км	27 600	125 800	**79 300**	31 100	255 800	**120 000**	28 100	157 900	**107 800**	28 600	88 500	**42 500**
	Юг	до ≈10 км	51 500	139 000	**91 700**	45 100	268 800	**129 900**	29 100	200 000	**110 100**	13 800	95 600	**47 800**
	Юго-запад	до ≈15 км	37 800	149 000	**95 800**	44 400	287 300	**140 700**	42 800	230 600	**117 800**	19 700	96 000	**49 100**
	Запад	до ≈10 км	48 000	120 000	**81 500**	43 500	275 000	**132 900**	36 600	222 100	**119 800**	27 400	84 000	**46 800**
	Северо-запад	до ≈15 км	37 000	140 500	**91 100**	28 600	280 600	**132 200**	29 000	168 800	**100 100**	29 400	84 800	**43 200**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 км до ≈28 км	25 000	79 700	**52 400**	40 000	155 000	**87 000**	30 000	125 000	**72 800**	12 000	49 100	**29 400**
	Северо-восток	от ≈10 км до ≈40 км	18 200	75 000	**46 200**	25 300	116 000	**77 700**	24 900	117 900	**67 200**	10 000	60 000	**26 900**
	Восток	от ≈12 км до ≈38 км	17 300	87 600	**43 500**	24 000	178 200	**73 900**	23 000	115 200	**60 200**	10 100	60 000	**24 900**
	Юго-восток	от ≈10 км до ≈40 км	26 000	89 300	**55 800**	24 600	195 900	**84 600**	26 000	127 600	**70 800**	13 800	73 400	**32 400**
	Юг	от ≈10 км до ≈28 км	18 600	104 100	**55 600**	33 000	198 300	**96 300**	29 500	132 000	**78 800**	11 400	77 400	**34 100**
	Юго-запад	от ≈15 км до ≈28 км	21 300	90 000	**54 200**	27 100	165 000	**85 900**	22 200	140 000	**78 600**	13 800	73 300	**37 800**
	Запад	от ≈10 км до ≈32 км	25 700	95 900	**58 100**	29 200	186 000	**87 200**	24 000	125 300	**63 600**	14 200	66 700	**34 900**
	Северо-запад	от ≈15 км до ≈28 км	28 800	175 100	**82 500**	30 000	250 000	**107 100**	29 000	140 200	**93 800**	17 600	66 400	**36 500**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которые пересекали экономические зоны	Удаленность от МКАД, км.	Цены предложения коммерческой недвижимости в экономике по типам недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисное назначение			Торговое назначение			ПСН			Производственно-складское назначение		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ~28 до ~55 км.	14 000	84 800	45 500	15 800	128 800	59 500	25 400	84 800	52 700	7 100	52 100	23 600
	Северо-восток	от ~38 до ~63 км.	14 600	69 500	43 400	15 800	138 200	59 100	18 900	102 400	51 300	4 000	46 400	20 800
	Восток	от ~38 до ~68 км.	9 300	65 000	27 900	12 300	128 800	49 900	22 600	83 300	46 100	2 800	50 100	12 600
	Юго-восток	от ~40 до ~65 км.	12 800	75 000	40 100	14 700	128 800	52 800	17 900	85 900	50 200	2 800	51 300	12 400
	Юг	от ~28 до ~62 км.	13 300	83 700	40 200	15 800	143 200	63 800	20 000	98 600	55 000	2 700	44 000	20 200
	Юго-запад	от ~28 до ~67 км.	16 000	70 900	47 800	23 400	178 400	60 600	20 000	101 600	51 400	6 500	56 800	22 600
	Запад	от ~32 до ~66 км.	16 000	68 800	33 400	17 800	128 300	65 600	16 000	105 000	51 600	6 500	41 000	20 200
	Северо-запад	от ~28 до ~68 км.	11 300	80 000	47 800	22 100	133 800	65 600	20 000	108 900	59 500	5 000	59 300	16 100
за пределами МБК (А-108)	Север	от ~35 до ~125 км.	20 000	69 900	43 300	17 800	117 400	58 500	24 800	78 100	50 400	6 000	56 000	16 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ~60 до ~145 км.	7 300	49 900	24 100	11 300	93 300	43 900	14 100	83 700	40 900	2 700	25 000	10 100
	Юго-восток	от ~65 до ~145 км.	14 300	80 000	40 000	15 300	137 400	50 000	15 300	88 000	46 000	1 900	39 300	13 200
	Юг	от ~62 до ~155 км.	9 300	64 000	34 500	12 400	124 000	52 200	20 000	113 900	48 500	2 000	58 300	11 200
	Юго-запад	от ~67 до ~137 км.	13 600	64 800	26 700	15 600	93 300	47 100	20 000	88 000	37 000	3 000	29 700	14 500
	Запад	от ~66 до ~140 км.	12 200	68 100	26 100	15 200	92 200	38 600	17 000	75 000	33 000	1 800	43 200	12 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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».

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

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

<u>Среднее значение</u> 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)».

<u>Минимальное значение</u> 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.

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

<u>Среднее значение</u> 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)».

<u>Минимальное значение</u> 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.

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

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

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

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

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

<u>Среднее значение</u> 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. 2.

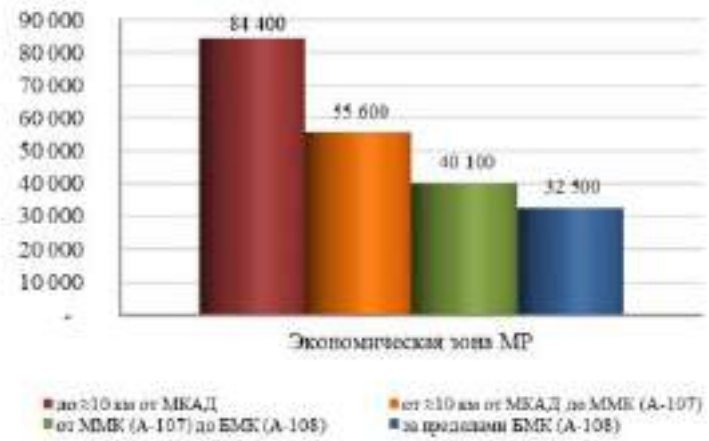


Рис. 2. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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. 3.

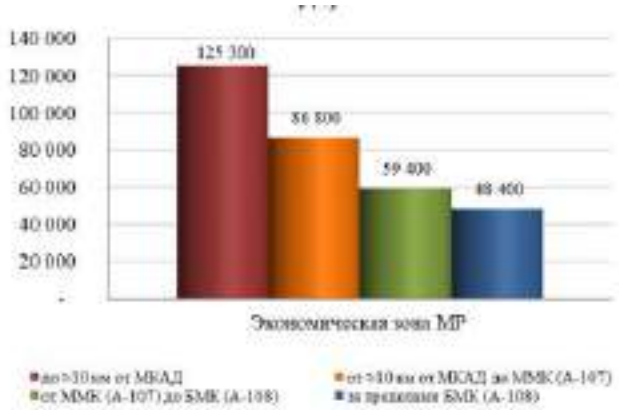


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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».

<u>Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)</u>

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».

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

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

<u>Среднее значение</u> 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)».

<u>Минимальное значение</u> 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.

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

<u>Среднее значение</u> 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)».

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

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

<u>Среднее значение</u> цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 200 руб./кв.м.

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

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

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

<u>Среднее значение</u> 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. 4.

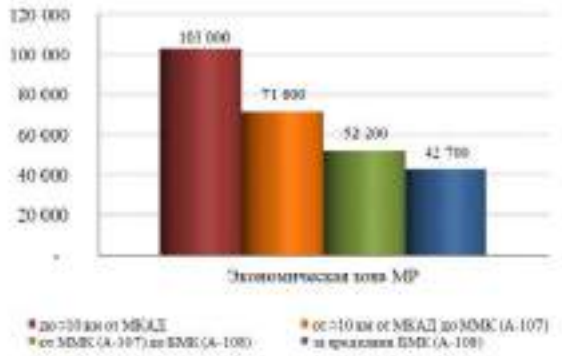


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

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».

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

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».

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

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

<u>Среднее значение</u> 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)».

<u>Минимальное значение</u> 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.

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

<u>Среднее значение</u> 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)».

<u>Минимальное значение</u> 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.

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

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

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

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

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

<u>Среднее значение</u> 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. 5.

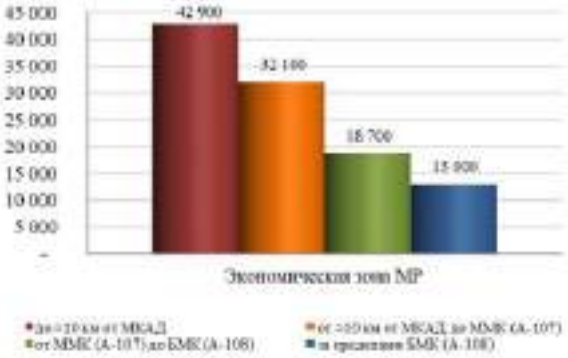


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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».

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

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 16.

Таблица 16.

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	2кв2020	4кв2019	3кв2016	2кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	83 100	83 200	83 500	84 300	84 900	84 800	84 900	85 900	85 900	85 900	84 400	84 100	83 400	86 900
		Торгового назначения	112 200	120 700	123 600	128 300	121 600	123 700	122 900	122 600	124 500	122 100	124 700	119 500	117 200	118 100
		ПСН	103 900	112 100	107 700	102 200	102 700	104 300	102 500	102 100	100 200	100 200	97 400	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 200	46 700	46 400	47 600	47 300	47 500	46 900	47 200	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 11,5 км	Офисного назначения	64 700	65 000	62 300	63 300	62 200	61 600	61 800	60 900	61 100	61 800	62 900	63 100	61 600	59 500
		Торгового назначения	81 700	76 500	79 900	79 000	81 800	82 200	81 600	81 700	78 600	80 000	81 000	78 700	81 300	81 000
		ПСН	64 400	76 100	77 500	78 100	73 600	75 400	73 900	70 200	67 600	69 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 900	34 800	35 800	34 900	32 900	30 200	31 100	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МКК (А-108)	от 11,5 до 64,25 км	Офисного назначения	47 200	47 200	44 500	45 000	44 200	45 600	45 500	42 900	41 600	40 900	41 900	40 100	41 700	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	78 600	69 700	69 300	69 400	61 600	60 600	60 900	60 200	59 700	59 700
		ПСН	65 200	59 500	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	52 100	52 400	50 600	48 900	49 500	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	23 300	22 300	20 800	20 800	20 200	20 000	19 600	20 000	19 900	19 700	19 800
за пределами МКК (А-108)	за 64,25 км	Офисного назначения	41 700	30 600	31 000	32 400	31 000	31 400	31 300	31 100	31 000	31 900	32 100	33 100	33 200	34 900
		Торгового назначения	44 700	32 700	40 700	49 700	38 700	31 400	30 600	30 200	28 100	31 000	30 200	30 700	49 700	33 200
		ПСН	50 800	49 000	49 100	49 700	47 900	45 300	44 300	44 100	44 000	47 900	45 400	44 100	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	14 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 800	12 100	12 100	12 200	12 200	12 100	11 800	12 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	85 600	86 300	85 700	88 300	84 400
		Торгового назначения	118 200	116 300	116 000	120 900	125 300
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 600	101 000
		Производственно-складского назначения	45 900	44 400	43 100	41 700	42 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 11,5 км	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600
		Торгового назначения	84 100	79 000	78 300	82 700	84 600
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 600
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100
от ММК (А-107) до МКК (А-108)	от 11,5 до 64,25 км	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100
		Торгового назначения	58 600	60 900	62 600	61 800	59 400
		ПСН	50 200	51 500	51 600	52 700	52 200
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700
за пределами МКК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	33 000	34 900	34 600	32 700	32 900
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 500	13 600

*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. 6 – 9.

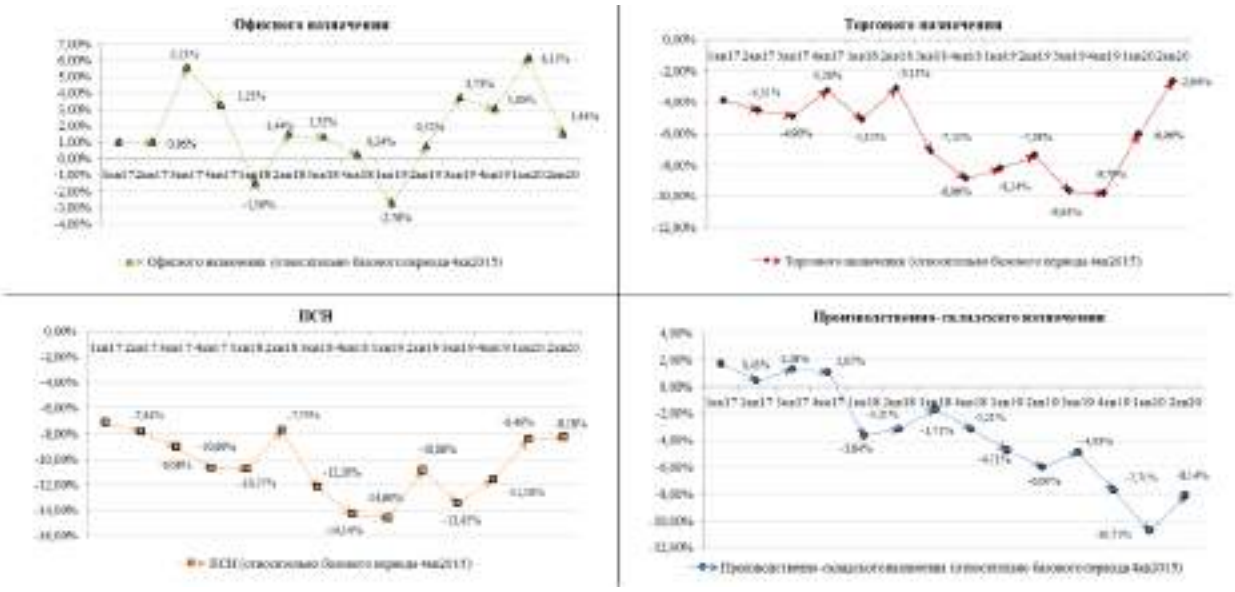


Рис. 6. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

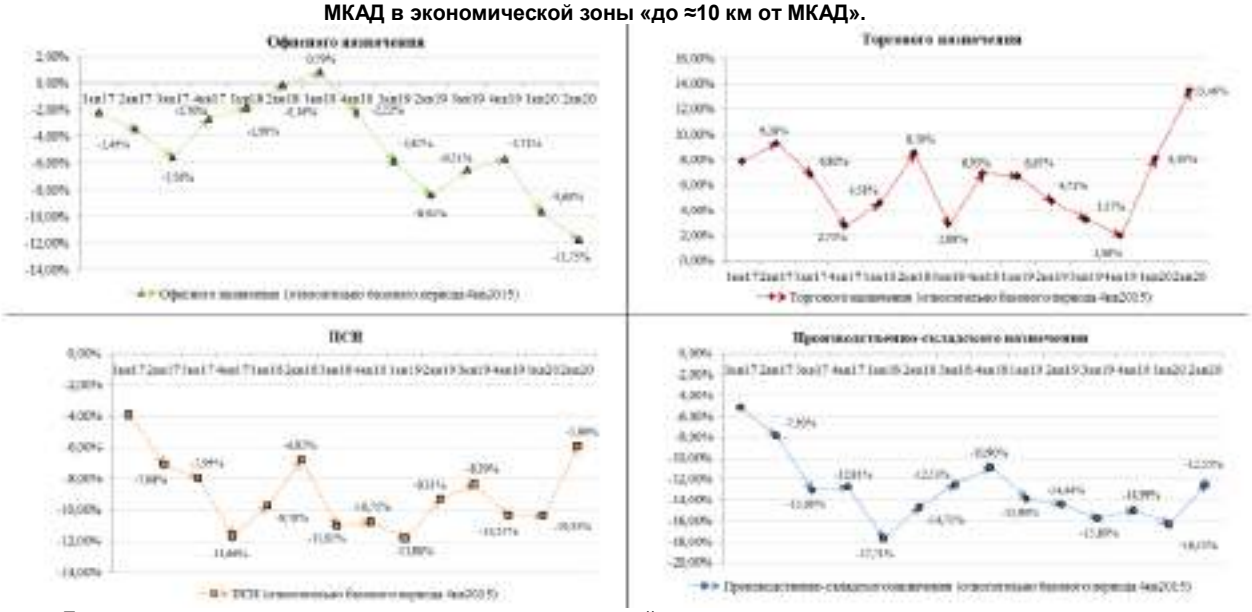


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

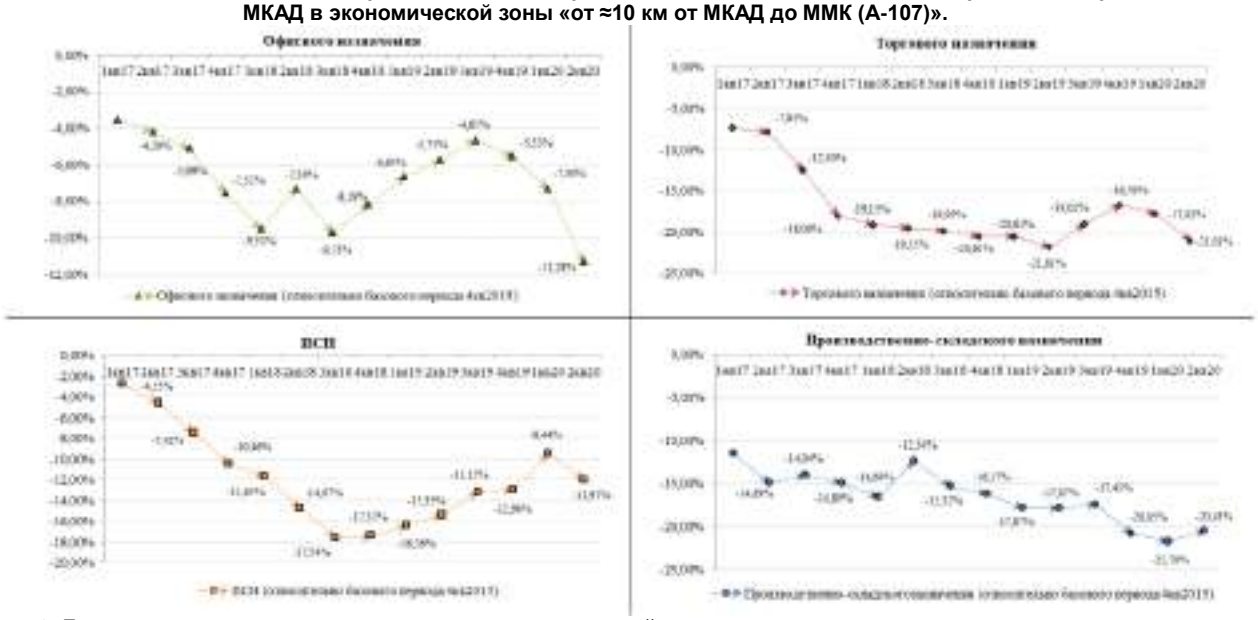


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

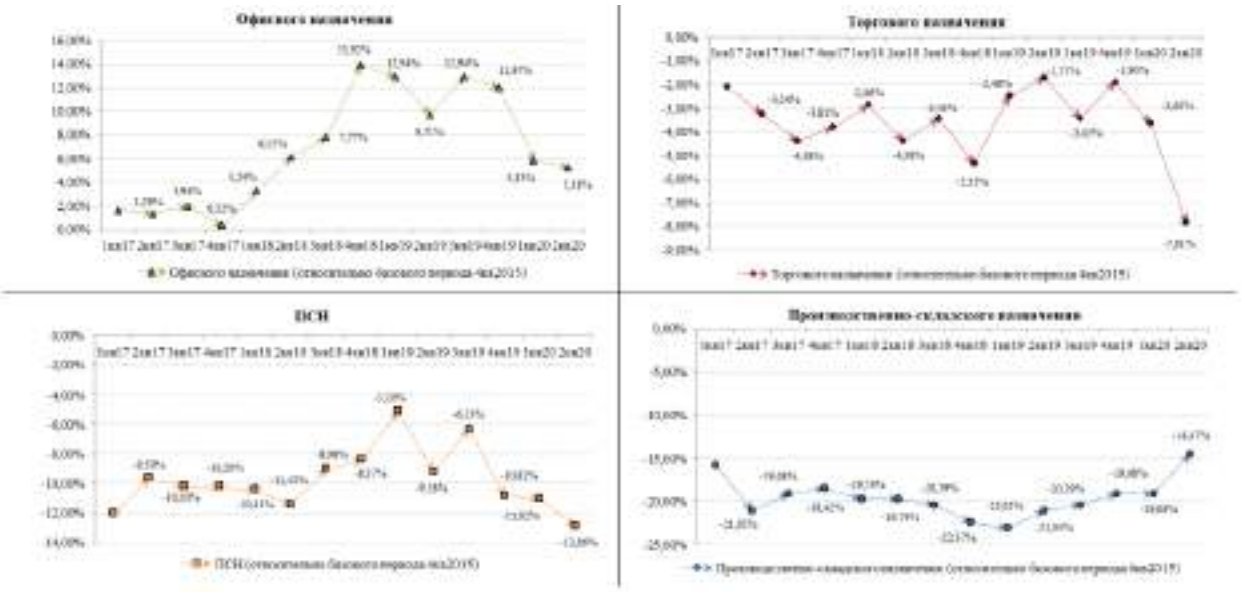


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

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

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Срез. по выборке	Мин.	Макс.	Срез. по выборке	Мин.	Макс.	Срез. по выборке	Мин.	Макс.	Срез. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	15 600	9 900	5 100	35 000	18 200	5 000	24 000	12 600	2 400	8 300	5 100
	Северо-восток	до ≈10 км	4 400	15 000	9 700	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	2 300	7 900	4 900
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 500	9 800	4 900	38 300	18 500	5 700	24 000	12 000	2 300	8 000	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 900	18 000	10 200	8 000	54 000	22 400	6 000	24 000	12 600	3 000	7 900	4 600
	Юг	до ≈10 км	6 800	16 000	11 000	7 000	75 200	21 000	5 300	30 000	13 600	2 000	8 200	5 200
	Юго-запад	до ≈15 км	5 300	29 400	13 100	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 500	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈10 км	5 300	22 000	12 900	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	2 200	8 600	4 800
	Северо-запад	до ≈12 км	4 800	24 400	11 200	6 000	60 000	19 500	6 000	30 000	15 500	2 400	7 800	4 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 км до ≈20 км.	3 900	12 000	8 000	3 900	39 600	13 900	3 900	18 000	8 900	1 800	9 600	4 200
	Северо-восток	от ≈10 км до ≈30 км.	4 400	14 700	8 200	5 600	36 000	13 000	4 500	18 000	9 500	1 600	6 900	3 400
	Восток	от ≈12 км до ≈30 км.	4 800	13 200	7 700	4 100	27 000	11 000	3 900	18 000	9 500	1 200	6 000	3 200
	Юго-восток	от ≈10 км до ≈40 км.	3 600	13 200	8 100	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	1 400	6 000	3 100
	Юг	от ≈10 км до ≈28 км.	4 200	14 900	8 800	5 000	43 200	16 500	4 200	24 000	10 700	2 000	6 000	4 000
	Юго-запад	от ≈15 км до ≈28 км.	3 600	14 500	8 900	4 800	30 000	14 700	5 600	24 000	10 900	1 000	6 000	4 200
	Запад	от ≈10 км до ≈32 км.	3 300	12 000	8 300	3 600	38 400	13 200	3 000	22 000	9 900	1 100	6 500	3 200
	Северо-запад	от ≈15 км до ≈28 км.	4 200	18 700	11 200	6 500	42 000	16 600	6 000	24 000	15 500	1 900	9 000	4 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 км до ≈55 км.	2 900	14 400	6 700	2 900	24 000	8 000	3 600	15 000	7 300	1 200	2 900	2 000
	Северо-восток	от ≈30 км до ≈65 км.	2 300	12 700	7 100	5 500	21 000	12 300	4 000	18 000	9 000	1 200	2 400	2 500
	Восток	от ≈30 км до ≈68 км.	2 300	12 900	6 400	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	700	4 200	1 900
	Юго-восток	от ≈40 км до ≈65 км.	2 800	12 000	6 600	3 100	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	800	5 000	1 900
	Юг	от ≈28 км до ≈62 км.	3 200	14 300	7 000	3 000	12 000	9 100	3 600	18 000	8 000	800	5 400	2 300
	Юго-запад	от ≈28 км до ≈67 км.	3 200	18 400	7 900	3 500	28 000	11 400	4 000	18 000	9 400	1 000	3 500	2 900
	Запад	от ≈32 км до ≈65 км.	4 800	14 400	8 300	3 600	30 000	10 700	4 800	18 200	8 700	700	3 000	2 700
	Северо-запад	от ≈28 км до ≈60 км.	3 600	12 000	7 400	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	800	5 400	2 700
Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Срез. по выборке	Мин.	Макс.	Срез. по выборке	Мин.	Макс.	Срез. по выборке	Мин.	Макс.	Срез. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 км до ≈125 км.	2 500	12 000	5 200	2 500	24 000	8 000	2 400	14 000	6 000	700	4 500	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 км до ≈143 км.	3 000	9 000	5 200	3 500	24 000	8 000	3 500	12 000	6 000	700	2 500	1 200
	Юго-восток	от ≈65 км до ≈145 км.	3 400	9 300	5 900	2 000	30 000	10 000	3 000	17 000	8 000	600	5 000	2 100
	Юг	от ≈62 км до ≈135 км.	3 600	12 000	7 400	3 000	27 000	9 200	3 000	18 000	8 100	800	3 500	2 000
	Юго-запад	от ≈67 км до ≈137 км.	4 000	12 000	6 800	3 000	25 000	9 000	3 600	14 300	8 000	1 200	4 300	2 500
	Запад	от ≈60 км до ≈146 км.	3 600	12 000	6 400	3 000	28 000	8 200	4 000	12 500	6 900	1 000	3 200	1 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Источник: 1. ООО «ПФК» (*https://pfagroup.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. 10.

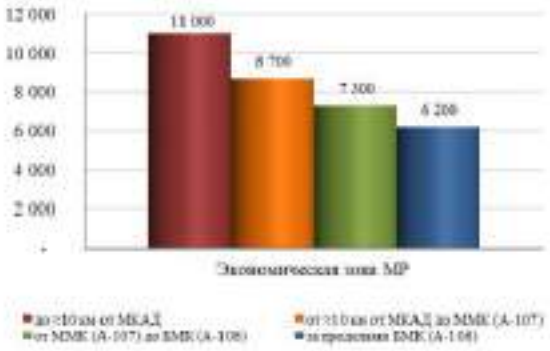


Рис. 10. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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. 11.

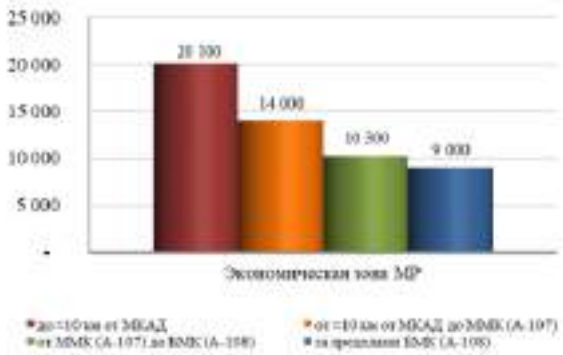


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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.

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. 12.

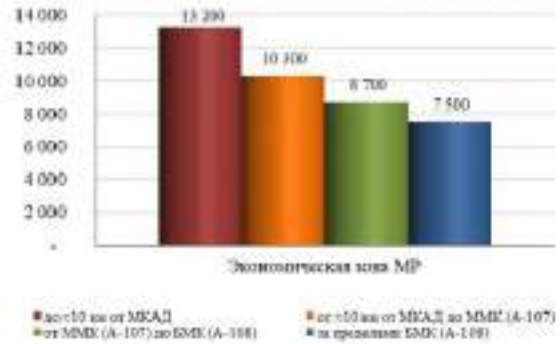


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 13.

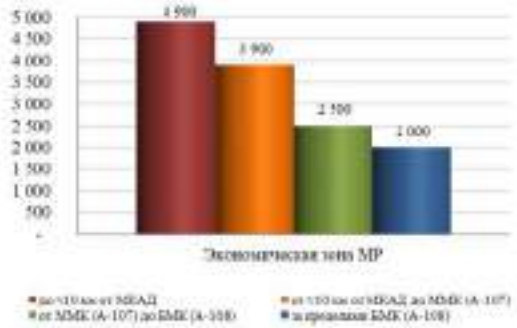


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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

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

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 600	19 600	19 800	19 800
		ПСН	11 800	11 200	11 700	11 200	11 300	11 900	11 400	11 200	11 000	12 000	11 000	12 000	12 900	12 800
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км до 31,5 км	Офисного назначения	8 200	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 800	8 700	8 800	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 300	13 400	13 700	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 500	14 600	14 200	14 200	13 800
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 600	10 400	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МКК (А-108)	от 31,5 км до 64,25 км	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	21 200	10 600
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700	8 900
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600	2 300
за пределами МКК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	6 000
		Торгового назначения	8 700	8 200	8 400	8 600	8 600	8 300	8 000	8 300	8 100	8 100	9 500	9 700	9 400	9 300
		ПСН	7 600	7 300	7 500	7 300	7 300	7 100	7 300	7 200	7 300	7 100	7 300	7 200	7 400	7 300
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 200

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

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

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 14 – 17.

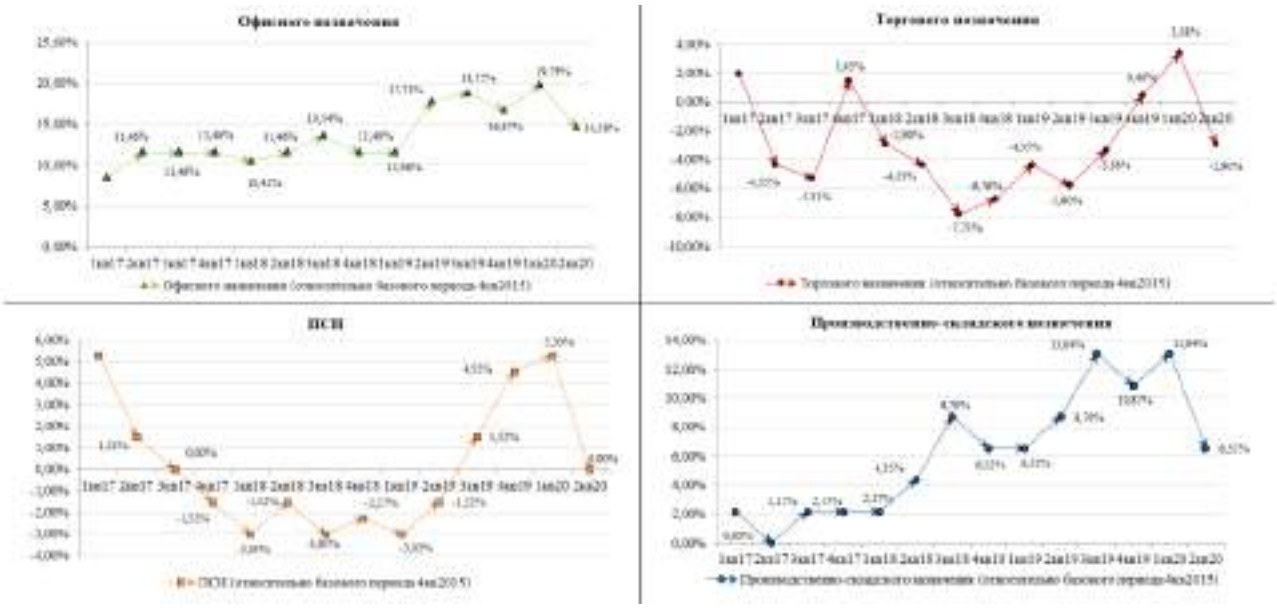


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

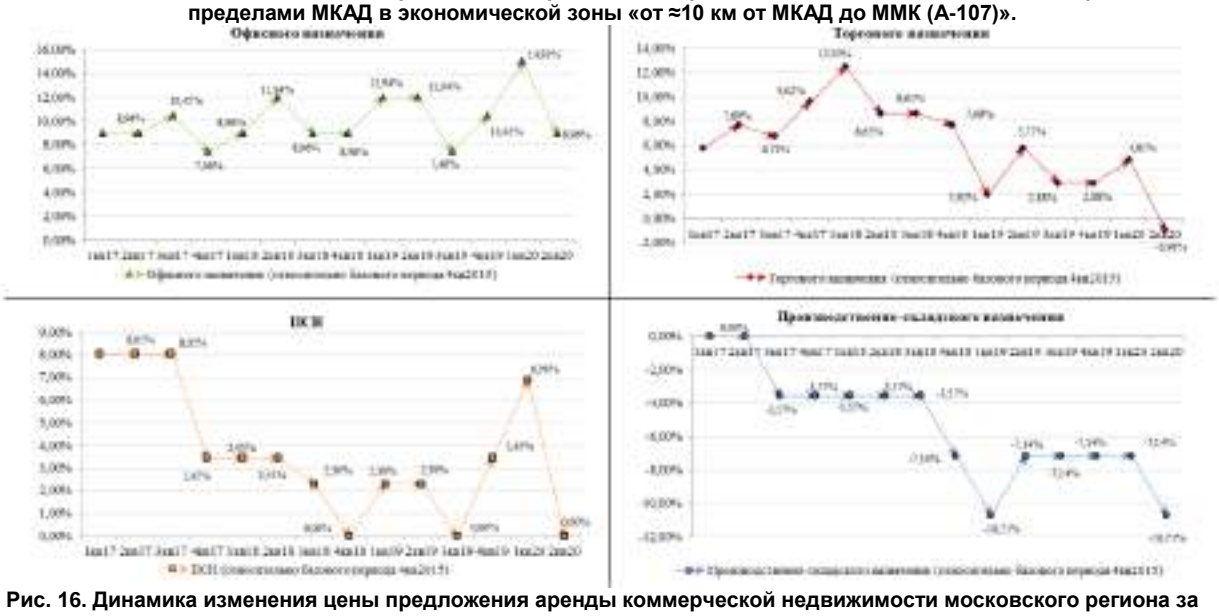


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

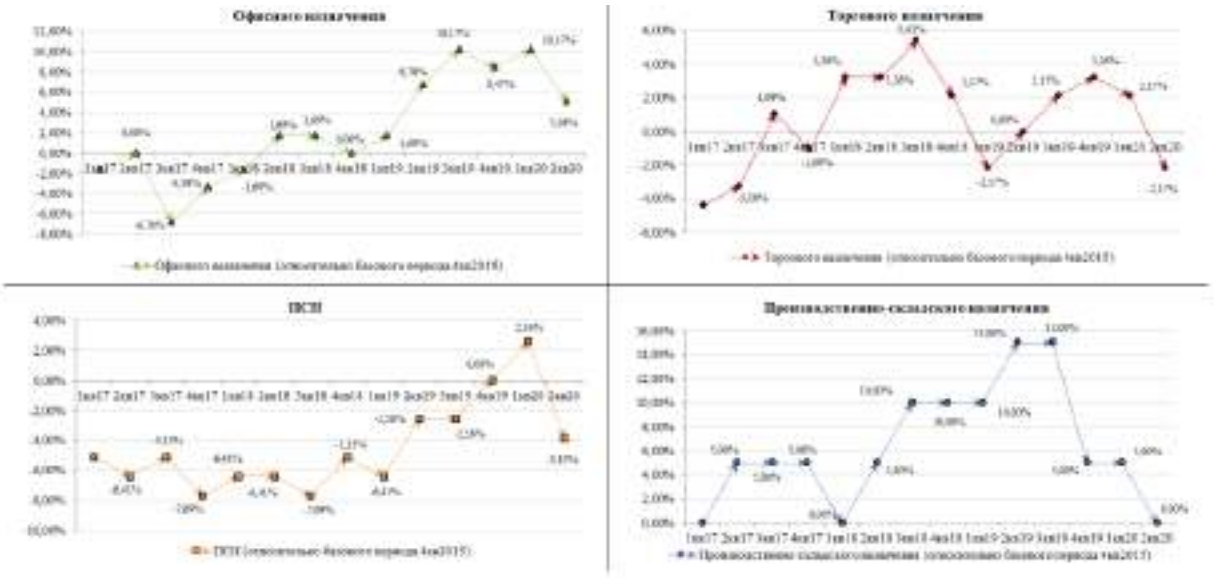


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

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

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

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена в табл. 19.

Таблица 19.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	83 300	10 000	8,33	83 200	9 600	8,67	85 500	9 900	8,63
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 800	8,28	64 000	8 200	7,68	62 300	8 000	7,91
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 500	6 900	6,42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,71	38 900	5 800	5,34	31 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	132 300	21 700	6,10	128 700	20 700	6,17	125 600	21 400	5,87
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	90 700	13 600	7,11	76 600	13 100	5,84	79 600	13 600	5,86
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 000	11 100	7,26	71 200	10 400	7,13	72 100	10 600	7,05
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	52 500	9 200	5,71	46 500	9 400	5,14
ПСН	до 10 км от МКАД	110 000	13 800	7,97	112 800	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 200	10 600	7,18	77 500	10 600	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 100	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	56 000	7 000	6,58	48 000	7 100	6,28	49 100	7 000	6,79
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	44 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	44 400	4 700	9,47
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 300	4 000	8,53	30 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 300	2 800	8,19	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 400	2 100	7,76	16 200	2 300	7,04	14 900	2 000	7,45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 800	10 400	8,08
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 100	7,69	61 600	8 200	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 700	7 200	6,14	41 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 400	5 800	5,41
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	120 300	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	121 700	21 100	5,86
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 300	10 400	6,89	70 000	10 400	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	60 700	8 600	6,78	60 700	8 600	6,98	61 400	8 800	6,80
ПСН	до 10 км от МКАД	102 200	15 300	7,74	101 700	15 100	7,00	101 300	15 900	7,00
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	76 100	10 300	7,85	75 500	11 000	6,68	71 300	10 900	6,77
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 300	6,81	45 800	7 300	6,11	41 300	7 400	5,57
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 200	4 700	10,11
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 900	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МБК (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 800	2 000	6,40

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 000	10 700	8,21	85 900	10 700	8,00
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 000	8 500	7,05	59 500	8 300	6,84	60 000	8 300	7,22
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	45 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,68	43 600	7 200	5,86
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 500	5,72	31 000	5 700	5,44
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	122 900	19 500	6,31	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 900	5,53	78 600	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 800	11 200	6,19	69 800	11 300	5,93	63 600	11 300	6,40
	за пределами МБК (А-108)	50 800	8 900	5,71	50 700	9 300	5,48	50 500	9 300	5,95
ПСН	до 10 км от МКАД	103 500	13 400	7,73	107 100	13 200	7,73	100 500	13 000	7,73
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	65 600	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 300	5,98
	за пределами МБК (А-108)	46 300	7 300	6,37	44 000	7 400	5,99	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	33 900	3 900	8,15	32 800	3 900	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 900	2 900	7,14	20 700	2 700	7,48	20 800	2 700	7,40
	за пределами МБК (А-108)	12 900	2 100	6,71	12 500	2 300	5,86	12 400	2 300	5,99

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18 Продажа (руб./кв.м.)	1кв18 Аренда (руб./кв.м./год)	1кв18 ВРМ	2кв18 Продажа (руб./кв.м.)	2кв18 Аренда (руб./кв.м./год)	2кв18 ВРМ	3кв18 Продажа (руб./кв.м.)	3кв18 Аренда (руб./кв.м./год)	3кв18 ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	61 900	10 400	7,18	64 400	10 700	7,09	64 400,00	10 900,00	7,18
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 000	8 700	7,09	62 900	8 900	7,07	61 300,00	8 700,00	7,09
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,69	42 900	7 500	5,59	40 800,00	7 500,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	33 900	5 000	5,20	32 900	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 300,00	19 300,00	6,26
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 800	14 300	5,59	83 000	14 600	5,95	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,20	68 500	11 300	5,35	60 200,00	11 200,00	5,33
	за пределами БМК (А-108)	51 800	9 600	5,37	50 500	9 800	5,28	50 300,00	9 700,00	5,18
ПСН	до ≤10 км от МКАД	180 200	12 800	7,81	183 600	12 600	7,97	86 600,00	12 600,00	7,70
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 300	9 100	5,81	54 600	9 300	5,65	50 900,00	8 900,00	5,69
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 500	5,81	43 400	7 700	5,95	44 600,00	7 700,00	6,19
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 800	4 300	8,57	45 200	4 800	9,42	45 900,00	5 000,00	9,08
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,05	32 300,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 300,00	2 200,00	5,59

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18 Продажа (руб./кв.м.)	4кв18 Аренда (руб./кв.м./год)	4кв18 ВРМ	1кв19 Продажа (руб./кв.м.)	1кв19 Аренда (руб./кв.м./год)	1кв19 ВРМ	2кв19 Продажа (руб./кв.м.)	2кв19 Аренда (руб./кв.м./год)	2кв19 ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	61 400,00	10 700,00	7,29	60 900	10 700	7,56	63 000	11 300	7,42
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 000,00	8 900,00	6,91	59 600	8 900	6,66	57 300	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 300,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 300	13 800	5,82
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	11 600	5,15	58 600	11 000	5,33
	за пределами БМК (А-108)	49 500,00	9 400,00	5,26	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≤10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	85 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 300,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 800,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 300	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 500	6,37	44 900	7 600	5,96
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08	45 900	5 100	8,73
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 300,00	3 900,00	8,28	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 300,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19 Продажа (руб./кв.м.)	3кв19 Аренда (руб./кв.м./год)	3кв19 ВРМ	4кв19 Продажа (руб./кв.м.)	4кв19 Аренда (руб./кв.м./год)	4кв19 ВРМ	1кв2020 Продажа (руб./кв.м.)	1кв2020 Аренда (руб./кв.м./год)	1кв2020 ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	86 500	11 400	7,57	85 700	11 700	7,65	88 900	11 500	7,68
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 000	5,80	120 900	21 300	5,68
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	11 700	5,19	62 600	11 700	5,35	61 300	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 600	5,28
ПСН	до ≤10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 600	7,30	102 600	13 900	7,40
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 500	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	45 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2020 Продажа (руб./кв.м.)	2кв2020 Аренда (руб./кв.м./год)	2кв2020 ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	125 500	20 100	6,23
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 300	14 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	49 400	9 600	5,16
ПСН	до ≤10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	42 900	4 800	8,76
	от >10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48
	за пределами БМК (А-108)	13 100	2 000	6,58

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

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

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

4. Анализ 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 завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 20.

Таблица 20.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно-ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Исходные условия локализации объектов анализа для объектов недвижимости, расположенных на оцениваемых земельных участках

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	- имущественный комплекс; - земельные участки под строительство имущественных комплексов
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	северо – восточное и восточное направления Московской области
ценовая зона в пределах области	не локализовалась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 5
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
общая площадь земельного участка имущественного комплекса	не локализовалась
общая площадь улучшений имущественного комплекса	не локализовалась
плотность застройки имущественного комплекса	не локализовалась
тех. состояние объектов	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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, не проводился ввиду того, что оцениваемые здания (сооружения) расположены на земельных участках предназначенных для многоэтажной жилой застройки, на которых планируется строительство жилого микрорайона и его объектов инфраструктуры.

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости в рамках настоящего отчета не проводился.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствие с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- правомочность (законодательная разрешенность) - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

На рассматриваемых земельных участках расположены здания, входящие в состав комплекса, предназначенного и обеспечивающего выращивание и жизнедеятельность крупного рогатого скота (объекты, использующиеся для сельскохозяйственной деятельности).

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки земельных участков анализ их проводится в предположении, что данные участки условно свободны от какой-либо застройки (т.е. условно не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;

- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;

- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;

- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

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

Физическая возможность

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

1. Жилых зданий.
2. Объектов торгового назначения.
3. Объектов административного (офисного) назначения.
4. Объектов социально-бытового или культурно-развлекательного назначения.
5. Объектов производственно-складского назначения.

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ***для жилищного строительства***.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц.

Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московский области, территория, на которой находятся оцениваемые объекты недвижимости (здания и сооружения), предназначена для многоэтажного жилищного строительства (http://www.balashiha.ru/sk.php, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module =attach&section=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, и учитывая то обстоятельство, что земельные участки под многоэтажное строительство расположены в квартале с постройками производственно – складского назначения, можно утверждать, что земельные участки, на которых расположены оцениваемые объекты, будут использоваться под многоэтажное жилищное строительство, а все улучшения (здания), имеющиеся на данных участках, будут снесены.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под все другие цели, кроме как под многоэтажное жилищное строительство, будет запрещено.

Учитывая вышесказанное, по мнению Оценщика, варианты застройки земельных участков объектами, не относящихся к многоэтажному жилищному строительству, будут запрещены.

Таким образом, дальнейшему анализу подлежит вариант строительства объектов многоэтажного жилищного строительства.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования земельных участков как незастроенных является их использование под многоэтажное жилищное строительство, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках многоэтажного жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования земельных участков как незастроенных представлено в табл. 22.

Таблица 22.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования земельных участков как незастроенных

Критерии	Сегмент рынка недвижимости	
	Недвижимость, относящаяся к многоэтажному жилищному строительству	Недвижимость, не относящаяся к многоэтажному жилищному строительству
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования рассматриваемых участков как незастроенных установлено, что наилучшим использованием участков является их использование под многоэтажное жилищное строительство.

4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объектов недвижимости (зданий) расположенных на них:

- снос строений;
- использование в том состоянии, в котором объекты недвижимости (здания) находятся сейчас;
- реконструкция или обновление объектов недвижимости (зданий).

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано следующее заключение.

На оцениваемых земельных участках имеются здания, находящиеся в различном техническом состоянии (см. табл. 11). Данные здания представляют собой имущественные комплексы животноводческого предприятия.

Ввиду того, что земельные участки, на которых расположены данные здания, предназначены под многоэтажное жилищное строительство, то целесообразно предположить, что существующие здания и сооружения будут в перспективе снесены.

Исходя из юридической правомочности и технического состояния, здания, которые находятся в удовлетворительном состояние возможно использовать по прямому назначению или в производственно-складских целях, здания, которые находятся в неудовлетворительном состояние, единственно возможным вариантом использования является их снос или разбор.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки улучшений

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 заплатил 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 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (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 сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

В 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 и обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых улучшений (зданий) представлен в табл. 23.

Таблица 23.

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 сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемых зданий.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используются метод сравнительной единицы и метод определения стоимости возвратных материалов
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	(метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.		
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемым, которые расположены на земельных участках, предназначенных для жилищного (многоэтажного) строительства. Также, в результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (НИНЭИ) оцениваемых улучшений, установлено, что оцениваемые улучшения в недалекой перспективе подлежат сносу. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа		Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемым, которые расположены на земельных участках, предназначенных для жилищного (многоэтажного) строительства. Также, в результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (НИНЭИ) оцениваемых улучшений, установлено, что оцениваемые улучшения в недалекой перспективе подлежат сносу. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения рыночной стоимости улучшений, используются затратный подход, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы и метод определения стоимости возвратных материалов.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

Для определения стоимости затрат на воспроизводство улучшений методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

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

где:

$C_{уд}$ – удельная стоимость затрат на воспроизводство 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 воспроизводство объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на воспроизводство оцениваемого объекта в целом, с учетом типологических особенностей объекта оценки.

2. Расчет поправок к стоимостному показателю затрат на воспроизводство оцениваемого объекта. На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка, учитывающая разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая климатический коэффициент;

- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка, учитывающая ставку налога 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. 24.

Таблица 24.

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	1,24	< 0,25	1,25
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,86	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,85 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	> 1,5	0,93
> 2,0	0,86		

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

Поправка, учитывающая климатический коэффициент.

Данная поправка учитывает климатический район, в котором находятся объекты.

Количественные значения данной поправки представлены в технической части каждого сборника УПВС.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительства относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога). Расчет данной поправки проводился с использованием индексов на строительно–монтажные работы, представленные в сборнике «Индексы цен в строительстве» выпуск 109, 2019 г. издания КО-ИНВЕСТ. Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{ДО}}{I_Б},$$

где:

$I_{ДО}$ - индекс цен строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки;

$I_Б$ - индекс цен строительно-монтажных работ по состоянию на дату, на которую опубликованы цены строительства в используемом сборнике УПСС.

При проведении настоящей оценки выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на воспроизводство оцениваемых зданий проводился на основе использования сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, а также сборник укрупнённых показателей стоимости строительства (УПСС) компании КО-ИНВЕСТ.

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.

Прибыль предпринимателя была определена Оценщиком на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Значения величины прибыли предпринимателя для различных объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины прибыли предпринимателя для различных объектов недвижимости

Тип объекта недвижимости	Min значение	Max значение	Среднее значение
Универсальные производственно-складские объекты	14,0%	16,1%	15,0%
Специализированные высококлассные складские объекты	15,6%	18,1%	16,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,3%	16,5%	15,4%
Специализированные объекты сельскогохозяйственного назначения	10,9%	13,1%	12,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	17,1%	16,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

В расчётах было использовано минимальное значение величины прибыли предпринимателя для универсальных производственно - складских объектов в размере 14%, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию в стране.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. В рамках данной оценки определялась стоимость без учёта НДС.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемых зданий (сооружений).

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и выбранных объектов-аналогов представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Наименование оцениваемого объекта	Характеристика оцениваемого объекта			Характеристика объекта-аналога				Источник информации
	Кол-во, шт.	V, куб. м	Основной материал	Кол-во, шт.	V, куб. м	Основной материал	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1	195	кирпич	1	до 250	кирпич	7 168,77	Магистральные сети и транспорт 2016, код ruM4.04.046.0004, стр.295
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	1	4 028	кирпич	1	до 2 000	кирпич	4 538,01	Складские здания и сооружения 2016 код ruC3.19.000.0103, стр.194

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Показатели справочников 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.

Определение поправок к стоимостному показателю затрат на воспроизводство объектов.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Результаты расчета поправок на разницу в объеме или площади, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты расчета поправок на разницу в объеме или площади

№ п/п	Наименование объекта	Объем, куб.м.	Объем объекта-аналога, куб. м	Поправка на площадь/ объем
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	195	до 250	1
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	4028	до 2 000	0,86

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка, учитывающая климатический коэффициент.

Для определения данного коэффициента (поправки) использовались данные, представленные в общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов. В соответствии с данным источником информации климатический коэффициент для объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области составляет 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

Кпер = Ио/Испр,

где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого объекта, проводился на основе использования следующих источников информации:

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-Инвест 2016 г.

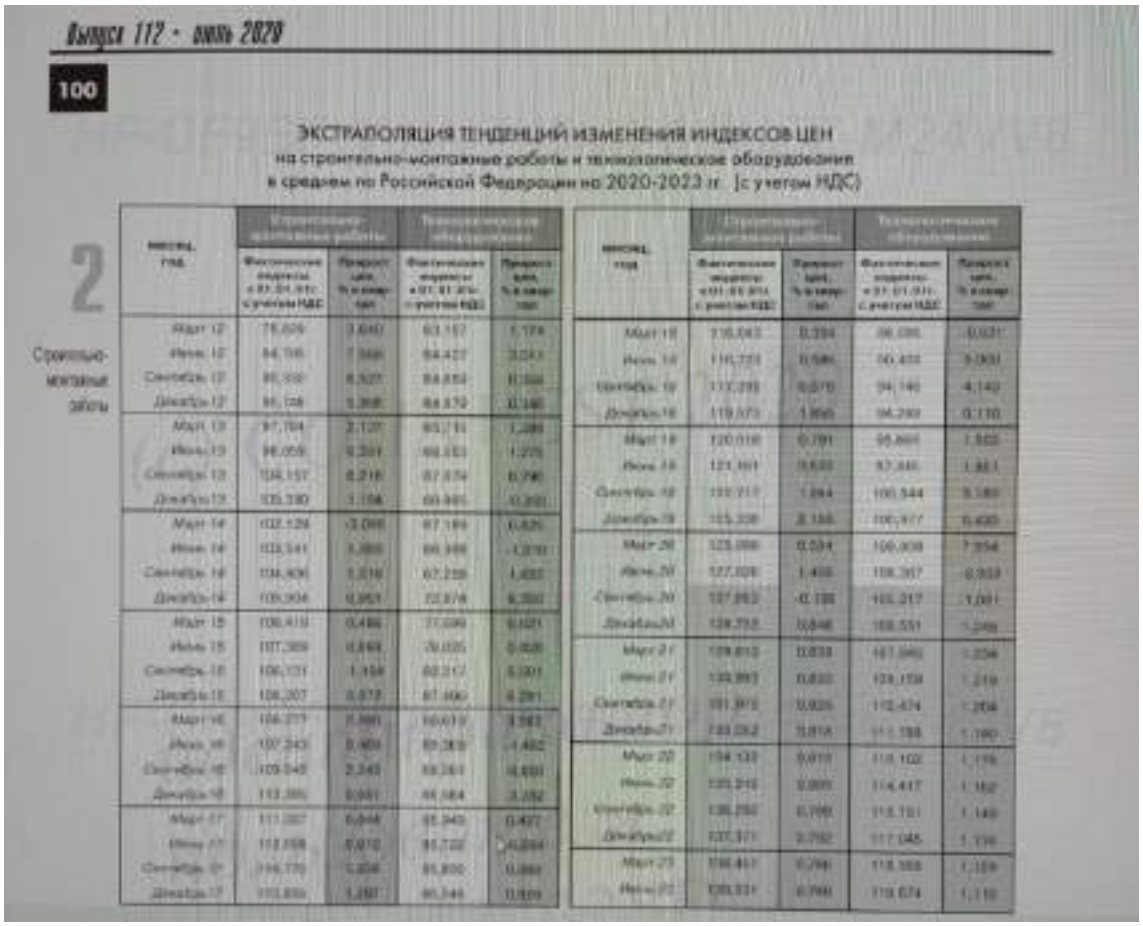
Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №112, 2020г (копия страницы приведена ниже в отчете):

$И_{спр}$ = 106,207

$И_{о}$ = 128,733

Тогда, Кпер = 128,733/106,207 = 1,2121.

Копия страницы Справочника приведена ниже:



Выпуск 112 • июль 2020

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЙ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2023 гг. (с учетом НДС)

2 Строительно-монтажные работы

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. В рамках данной оценки определялась стоимость без учёта НДС.

Расчет стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых объектов.

Результаты расчета стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых зданий, с учетом округлений, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Результаты расчета стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых зданий, с учетом округлений

Наименование объекта оценки	Суд., руб./куб.м.	V, куб. м	Значения поправок					Стоимость затрат на восст. без НДС (с учетом округлений), руб.
			Кобъема	Кклим.	Кпер.	Кпред.	Кндс	
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	7 168,77	195	1	1	1,2121	1,140	1 (не учитывается)	1 932 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	4 538,01	4 028	0,86	1	1,2121	1,140	1 (не учитывается)	21 722 000

Источник информации: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости оцениваемых зданий на основе использования затратного подхода

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

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

где:

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

$И_{ф}$ - величина физического износа;

$И_{фн}$ - величина функционального износа;

$И_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости 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 восстановительной стоимости.

В настоящем отчете, величина физического износа была определена:

- для здания трансформаторной подстанции: с использованием "Правил оценки физического износа …" (ВСН - 53-86 (р));
- для здания стройцеха: методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Определение физического износа с использованием "Правил оценки физического износа …" (ВСН - 53-86 (р))

Оценка физического износа осуществляется с использованием "Правил оценки физического износа …" (ВСН - 53-86 (р)) по формуле:

$$Иф = \sum_{i=1}^{i=n} Фк_i * L_i ,$$

где:

Фкi - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

Li - коэффициент, соответствующий доле стоимости затрат на воспроизводство отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Физический износ отдельной конструкции, элемента или системы определялся экспертно в соответствии с табл.29.

Таблица 29.

Экспертные оценки физического износа

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

Источник: Методика определения износа гражданских зданий, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404.
http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Результаты оценки физического износа для оцениваемого здания - трансформаторной подстанции представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты оценки физического износа здания - трансформаторной подстанции

Наименование конструктивных элементов здания	Удельные веса по УПВС,%	Износ элементов, %	Средневзвешенное значение износа, %
Фундаменты	24	20	4,8
Стены	38,99	25	9,7475
Перекрытия и покрытия	4,01	25	1,0025
Кровля	3,01	35	1,0535
Проемы	18,01	30	5,403
Полы	1,98	30	0,594
Отделка	4,01	30	1,203
Прочие работы	5	30	1,5
Электроснабжение и освещение	0,99	30	0,297
Итого	**100**		**26**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение физического износа методом срока жизни

Нормативный срок службы (срок жизни) здания стройцеха может быть определен на уровне – 80 лет.

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

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 18.

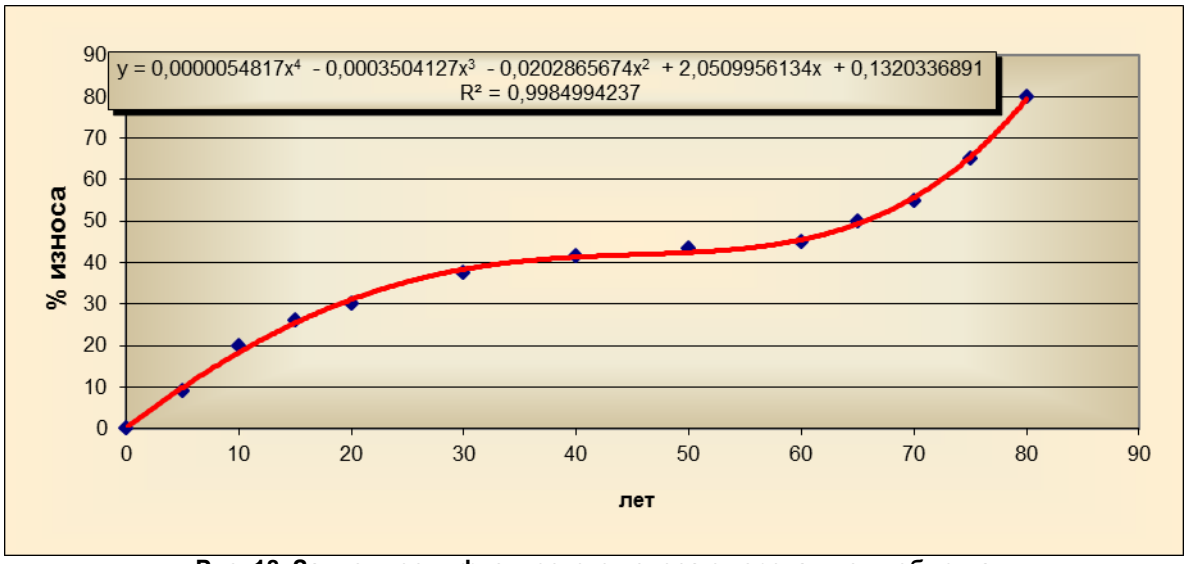


Рис. 18. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 80 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени

$$И_{Ф} = Y_0 + Y_1 * T_{ж}^4 + Y_2 * T_{ж}^3 + Y_3 * T_{ж}^2 + Y_4 * T_{ж}.$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 31 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 31.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

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

Рассчитанные значения физического износа данным методом для оцениваемых зданий и сооружений, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения физического износа для оцениваемых зданий и сооружений

Наименование объекта	Год постройки	Срок эксплуатации, лет	Иф, %
Здание - стройцех, общая площадь 780,3 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1	1987	33	40

Как уже ранее было отмечено, стоимость объектов оценки с учетом износа определяется по формуле:

$$C_{изн.} = C_{вост.} * (1 - Ф_{физ.}/100) * (1 - Ф_{функ.}/100) * (1 - Ф_{внеш.}/100),$$

где: $C_{изн.}$ – стоимость объекта оценки с учетом износа, руб.;

$C_{вост.}$ – стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки, руб.;

$Ф_{физ.}$ – значение физического износа объекта оценки, %;

$Ф_{функ.}$ – значение функционального износа объекта оценки, %;

$Ф_{внеш.}$ – значение внешнего износа объекта оценки, %.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчетов стоимости оцениваемых зданий и сооружений с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	$Ф_{физ.}$, %	$Ф_{функ.}$, %	$Ф_{внеш.}$, %	$С_{изн.}$, руб. (округленно без НДС)
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1 932 000	26	0	0	1 430 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	21 722 000	40	0	0	13 033 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, снос существующих улучшений (зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии) является наиболее рациональным, для получения достоверных результатов оценки.

В результате разборки на объектах образуются: строительный мусор; вторичное сырье (металлолом, дрова, кирпичный щебень и т.д.); материалы и конструкции, пригодные к повторному применению, так называемые возвратные материалы.

При решении вопросов об отражении в смете доходов и затрат, связанных с использованием возвратных материалов, руководствуются следующими положениями:

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно – строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;
- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:

а) устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика;

б) предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ, стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате выполненных работ;

в) не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с соответствующими органами (определит место складирования) и оплатить подрядчику затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.

В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора, подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

Обычно предусматривается повторное использование долговечных материалов (железобетонные плиты, колонны, облицовочные плиты и т.д.). В этом случае в смете необходимо учесть затраты на приведение их в пригодное состояние: очистку, облагораживание, стоимость работ по испытанию материалов и сертификации.

Затраты на вывоз строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов, санитарно – технического оборудования зданий и сооружений определяются в сметах по действующим тарифам на перевозки грузов для строительства (с учетом погрузки), исходя из массы мусора и расстояния вывоза от строительной площадки до места свалки. Объемная масса строительного мусора (в плотном теле) принимается по усредненным нормам, т/м^3. Масса разбираемых металлоконструкций и инженерно – технологического оборудования принимается по проектным данным.

При расчете стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, использовалась методика СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972 г.

В данной методике расчет выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, исчисляется в виде процента от восстановительной стоимости зданий с учетом их физического износа, а также от материала стен, этажности и строительного объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания (1 – каменные, 2- деревянные, 3 – стены смешанной конструкции);
- второй индекс шифра обозначает этажность здания (1 – одноэтажное, 2 – двухэтажное, 3 – трехэтажные);
- третий индекс шифра обозначает категорию физического износа здания (1 – до 20%, 2 – от 21% до 40%, 3 – от 41% до 60%, 4 – от 61% до 80%);
- четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В данные нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно – разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	Г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	9,7	9,2	8,6	8,1
1-1-2	10,6	9,5	8,37	7,3	6,1	5	3,9
1-1-3	6	5,4	5	4,5	4	3,5	3
1-1-4	1,85	1,6	1,4	1,2	0,9	0,7	0,5
1-2-1	14,5	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2	10,2	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	7,5	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	4,8	4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1	16,2	14,9	13,6	12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2	7,7	7,6	7,5	7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3	7,7	7,2	6,6	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	1,6	1,4	1,3	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	5,7	5
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	5,9	5,7
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	2,2	1,3
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	0,9	0,8
2-2-1	9,2	8,6	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	7,6	7,2	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	8	7,1	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4	2,5	2,3	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	12,6	11,5	10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2	9,5	8,8	8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3	5,7	5,3	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	2,5	2,3	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: 1. Методика СН 436-72

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, проводился по формуле:

$$C_{мат.} = C_{изн.} * K_{вых.} / 100,$$

где:

$C_{мат.}$ – стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$K_{вых.}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий и сооружений представлен в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий и сооружений

Наименование объекта	Восст. стоимость, с учетом износа, руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	% выхода строит. материалов	Стоимость возврат. материалов, руб. без НДС (округленно)
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1 430 000	1	1	2	195	10,6	152 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	13 033 000	1	1	2	4 028	5,9	769 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчетов стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчетов стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений и НДС

Наименование объекта	Стоимость, руб. без НДС
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	152 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	769 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Определение стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 5.6. настоящего Отчета.

6.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 5.6. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке справедливой стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчетов стоимости, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	152 000	не использовался	не использовался
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	769 000	не использовался	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Для объектов, стоимость которых рассчитывалась на основе только одного подхода, в качестве итогового значения стоимости, принималась стоимость, рассчитанная этим подходом.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что 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, ограничений и округлений, без учета НДС:

921 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	152 000
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	769 000

Источник: 1. Расчет 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 без учёта НДС:

921 000
(Девятьсот двадцать одна тысяча)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	152 000
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	769 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (в соответствие 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. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

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. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-ИНВЕСТ, 2020 г. Выпуск №110.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий - ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
7. 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.

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. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "07" сентября 2012 **года**

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.06.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,90кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит. 1Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, ул.Трубецкая, вл. 2 Б

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-15/078/2012-020

Регистратор Сокур М. Н.

М.П. (подпись)

50-АДN 070200

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "07" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 18.06.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание - стройцех, общая площадь 780,30кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-15/078/2012-025

Регистратор Сокур М.Н. (подпись)

50-АДN 070238

ГУП МО Московское [redacted]
143900, г. Балашиха, Московская область,
проспект Ленина, дом 27, тел./факс 521-13-61

Извлечение из технического паспорта на комплекс зданий и сооружений

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здания или сооружения **нежилого**
(гражданского и производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

ДОМ (ПРИСТРОЙКА) ЛИТ. (1Е)
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕ ПРИНЯТ

Трансформаторная подстанция

[redacted]

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район	Балашихинский
город (др. поселение)	Пехра-Покровский сельский округ
улица	Пехра-Покровский производственный
№ здания (участка)	участок № 1

Инвентарный номер	2-7831-1Е					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта « 30 » декабря 2004г.

«СОГЛАСОВАНО»
собственник (владелец)
объекта недвижимости
(Ф.И.О.) _____
Подпись _____

М.П.

Директор Пехра-Покровского
филиала ГУП "МОБТИ"
(Ф.И.О.) Ивановский Г.И.
Подпись _____

М.П.

[redacted]

1009573

Запись о правообладателях.

№ записи	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
				Сведения о зарегистрированных правах в БТИ отсутствуют	

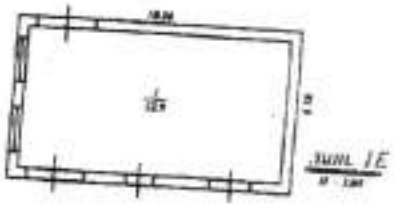
Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Посвелова Н.Г.		Парубец Н.В.	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

На строение лит. "1Е" находящееся
в гор. Балашихинский р-он
Перово-Покровский д/о
по улице ——— дом № ———
Производственный участок № 1

1Е



Экспликация помещений

[illegible]	52,8
[illegible]	52,8
[illegible]	—

Масштаб 1:200

Составлен "22" 01 2004 г.
Проверен на "22" 12 2004 г.
Техник
Проверил

ЭКСПЛИКАЦИЯ

[illegible]му плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
[illegible]ский р-он,Пехра-Покровский с-о, Пехра-Покровский производственный уч. №1

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч. основная	общая в т.ч. вспомогательная	Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1Б	1	1	1	Трансформаторная подстанция		52,9		52,9	2,7
				Итого		52,9		52,9	

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕРА [redacted]

Серия, тип проекта _____

Год постройки _____ перепланировка/надстройка в _____ гг.

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей 1

Кроме того имеется : подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 793 м³., в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м².

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ м²

Высота здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) _____ м

в мес а) Жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м²

в том числе жилая площадь _____ м²

б) Нежилые помещения 56,3 м²

Ср. жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

Назначение нежилого строения Производственная котельная

Использование то же.

Количество мест, мощность и др. _____

1-комнатные			2-комнатные				3-комнатные				4-комнат.				5 и более комнат				Всего			
площадь			площадь				площадь				площадь				площадь				площадь			
количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В квартирах			В помещениях коридорной системы				В общежитиях				По площадям квартир расположены:											
											в мансардных этажах				в цокольных этажах							
кол-во комнат	площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м²)

Отопление, центральное, от ТЭЦ: топливе	Отопление, центральное, от ТЭЦ: на газе	Отопление, центральное, от квартальных: на твердом топливе	Отопление, центральное, от квартальных: на газе	Отопление, центральное, от индивидуальных: на твердом топливе	Отопление, центральное, от индивидуальных: на газе	Отопление: от АГВ и др.	Отопление: калориферное	Отопление: печное	Ванны и души: без колонки и гор. воды	Ванны и души: с гор. водой	Ванны и души: с газ., электр. колонкой	Ванны и души: с дров. колонк.	Бассейн	Сауна	Горячее водоснабжение: центральное	Горячее водоснабжение: от колонок	Газоснабжение: сетевое	Газоснабжение: баллонное	Мусоропровод	Лифты: пассажирские	Лифты: грузопассажирские	Лифты: грузовые	Напольные плиты	Телефоны	Электричество
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
2	3	4	5	6
ТП	10,56 х 6,16	65,0	3,00	195

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Год постройки _____ Литера _____ Группа капитальности _____ Число этажей ___

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес конструктивного элемента по таблице	Поправочный коэф. физического износа к уд. весам	Уд. взвешенный физический износ	Износ (гр. 7 / гр. 2) в %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	бетонный		20	1	20	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		25	1	25	
3	Перегородки						
4	Перекрытия: Чердачные	жел/бетон		11	1	11	
	Междуэтажные						
	Подвальные	-					
5	Крыша	мягкая рулонная		6	1	6	
6	Полы	бетонные		5	1	5	
7	Проемы: Окна	метал. тип/кр		22	1	22	
	Двери	метал. глухие					
8	Отделка: Внутренняя			2	-		
	Наружная						
	Оснащение: Печи						
	Калориферное						
	АГВ						
	Другое						
	Центральное						
9	Электро- и сантехнические устройства: электричество			2	1	2	
	водопровод						
	канализация						
	горячее водоснабжение						
	газ						
	газоснабжение						
	напольные электроплиты						
	телефон						
	радио						
	телевидение						
	сигнализация						
	мусоропровод						
	лифт						
	вентиляция						
10	Крыльцо, лестницы	бетон.		7	1	7	
			ИТОГО	100	-	98	

% износа, приведенный к 100 по формуле: сумму произведений износа в строчках (гр. 9) х 100 / сумму откорректированных удельных весов (гр. 7) = _____ %

ЭКСПЛИКАЦИЯ

нежилому плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
_____ по ул. (пер.) _____ дом № _____

Номер комнаты, коридоров и т.п.	Назначение помещений: кладовая, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч. основная	общая, в т.ч. вспомогательная	Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
5	6	7	8	9	10	11
1	ТП	9,80 х 5,40	52,9		52,9	2,70
		Итого:	52,9		52,9	

к Информационному письму МОРП и МОКТИ
от «12» мая 2020 г.

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

Извлечение из технического паспорта на комплекс зданий и сооружений

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

Стройцех
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Балашихинский
Пехра-Покровский с.о.
улица Производственный участок №1
№ здания (участка)

Инвентарный номер	2-7831-И					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «02» ноября 2004 г.

«СОГЛАСОВАНО»
собственник (владелец)
объекта недвижимости
(Ф.И.О.) _____
Подпись _____

М.П.

Директор
(Ф.И.О.) [redacted]
Подпись _____
М.П.

887407

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Петро-Покровский с.о., Совхоз им.1 Мая ,Производственный участок №1

Дата записи	Литера на плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кладовки и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч. основная	общая в т.ч. вспомогательная	Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по полу (решению) обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Н	1		1	Мастерская		339,7		339,7	3,65
				2	Лестничная клетка			14,2	14,2	
				3	Коридор			26,0	26,0	
				4	Бойлерная			16,1	16,1	
				5	Лестничная клетка			16,1	16,1	
					Итого по 1 этажу:		339,7	72,4	412,1	
		2		1	Раздевалка			12,7	12,7	2,80
				2	Раздевалка			28,0	28,0	
				3	Кабинет		46,1		46,1	
				4	Раздевалка			7,6	7,6	
				5	Коридор			13,0	13,0	
				6	Коридор			4,3	4,3	
				7	Санузел			8,9	8,9	
				8	Кабинет		13,6		13,6	
				9	Кабинет		14,4		14,4	
				10	Кабинет		12,8		12,8	
				11	Кабинет		17,7		17,7	
				12	Коридор			17,0	17,0	
				13	Кабинет		18,5		18,5	
				14	Кабинет		20,5		20,5	
				15	Кабинет		19,9		19,9	
				16	Коридор			20,4	20,4	
				17	Кабинет		10,3		10,3	
				18	Кабинет		16,3		16,3	
				19	Кухня			13,1	13,1	
				20	Коридор			17,1	17,1	
				21	Душ			3,0	3,0	
				22	Умывальник			3,6	3,6	
				23	Туалет			2,3	2,3	
				24	Лестничная клетка			16,1	16,1	
				25	Лестничная клетка			11,0	11,0	
					Итого по 2 этажу:		190,1	178,1	368,2	
					Всего по зданию:		529,8	250,5	780,3	

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕР [redacted]

[redacted]ия, тип проекта _____

[redacted] постройки 1987 [redacted] в _____ году

[redacted] последнего капитального ремонта _____ Число этажей 2

[redacted]ме того имеется : подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (ненужное зачеркнуть)

[redacted]ронтельный объем 4028 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³

[redacted]сло лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м².

[redacted]оречная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ м².

[redacted]ощадь здания (с подвалами, балконами, шкафами, коридорами и лестн.кл.) _____ м².

[redacted] все а) Жилые помещения: общая площадь квартир _____ м².

площадь квартир _____ м².

в том числе жилая площадь _____ м².

б) Нежилые помещения _____ м².

[redacted] жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м².

[redacted]ечение нежилого строения Строящих

[redacted]пользование под нее

[redacted]чество мест, мощность и др. _____

[redacted] 484

[redacted]нотные			2-комнатные				3-комнатные				4-комнат.				5 и более комнат				Всего			
[redacted] площадь			[redacted]ство	площадь			[redacted]ство	площадь			[redacted]ство	площадь			[redacted]ство	площадь			[redacted]ство	площадь		
общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

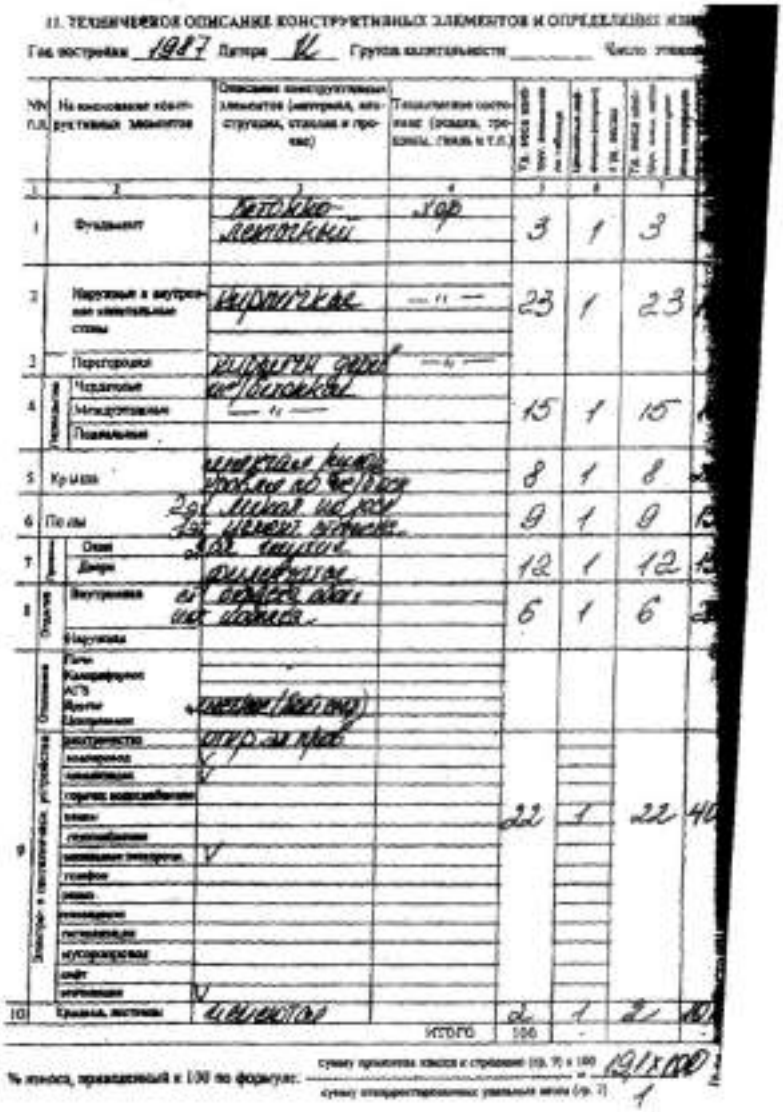
[redacted]ртирах			В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположенных: в мансардных этажах				в цокольных этажах							
[redacted]	площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
[redacted]	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
[redacted]	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
[redacted]																						

БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м²)

Отопление										Ванны и души							Горячее водосн.		Газовое снабжение			Лифты					
центральное																											
от ТЭЦ		от произв. котельной		от собст. котельной																							
на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	от АГВ и др.	калориферное	печное	без мочалки и гар. воды	с гар. водой	с газ., электр. водонагр.	с дров. колон.	Бассейн	Сауна	центральное	от котельной	печное	баллонное	Мусоропроводы	пассажирск.	грузовые	грузовые	Наружные двери	Телефоны	Электричество
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
																										✓

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

	Наименование	Формулы для исчисления площадей по измеренным измерениям	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
	1	3	4	5	6
1.	Основное	3675 x 1245	4575	7,05	3225 } 3254
		368 x 585	215	6,00	129 }
4.	хол. пристройка	2930 x 605	1773	3,80	674
	крыльцо	156 x 320	50		
			6613		
		S_g	= 661,3		



II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗН

Год постройки 1987 Этажа 16 Группа капитальности _____ Число этажей

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес в % по таблице	Физический износ в %	Уд. вес с учетом физ. износа	Восстановительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	бетонные ленточные	хор.	3	1	3	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	— " —	23	1	23	
3	Перегородки	гипсобетонные	— " —				
4	Перекрытия: Чердачное	железобетонные		15	1	15	
	Междуэтажное	— " —					
	Подвальное						
5	Крыша	мягкая кровля по метал.		8	1	8	
6	Полы	2эт. линол. на ж/б 1эт. цемент. бетонные		9	1	9	
7	Проемы: Окна	дер. двойн.		12	1	12	
	Двери	филенчатые					
8	Отделка: Внутренняя	ст. окраска, обои, шп. панели		6	1	6	
	Наружная						
9	Отопление: Печи						
	Калориферное						
	АСТ						
	Другое						
	Водопровод	чугунн. (канализ.)					
	Электро- и телефонные устройства: электричество	отр. за пров.					
	канализация	✓					
	горячее водоснабжение						
	газ			22	1	22	40
	холодное водоснабжение						
	мусоропровод	✓					
	телефон						
	радио						
	телевидение						
	вентиляция						
	пылесоборная						
	лифт						
	отопление	✓					
10	Крыльцо, лестницы	железобетон		2	1	2	10
			ИТОГО	100	-		

% износа, приведенный к 100 по формуле: сумму произведений веса и строения (гр. 7) × 100 / сумму стоимостей составных элементов (гр. 7) = 191 × 100 / 1

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК, НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОСТРОЕК

Наименование [illegible] Лит. А Год постройки [illegible] Этажность [illegible] Лит. [illegible]

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Дифференциальный коэффициент	Уд. вес после суммирования коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
	пристройка					
1	Фундамент	бет. ленточн.	11	1	11	
2	Наружные стены	кирпичные	28	1	28	
	Перегородки	—				
3	Перекрытия	жел. балки	3	1	3	
4	Крыша	ст. черепица	13	1	13	
5	Полы	цем. бетонн.	7	1	7	
6	Проемы: окна	д. глухие	14	1	14	
	Проемы: двери	простые				
7	Отделка: внутренняя		18	–		
	Отделка: наружная					
8	Электричество	стар. эл. проб.	4	1	4	
	Отопление					
9	Разные работы	имеются	3	1	3	
		10 % износа				% износа
		Итого	100	X	0,82	Итого

Наименование Лит. Год постройки Этажность Лит. [illegible]

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Дифференциальный коэффициент	Уд. вес после суммирования коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Фундамент					
2	Наружные стены					
	Перегородки					
3	Перекрытия					
4	Крыша					
5	Полы					
6	Проемы: окна					
	Проемы: двери					
7	Отделка: внутренняя					
	Отделка: наружная					
8	Электричество					
	Отопление					
9	Разные работы					
		% износа				% износа
		Итого	100	X		Итого

ЭКСПЛИКАЦИЯ

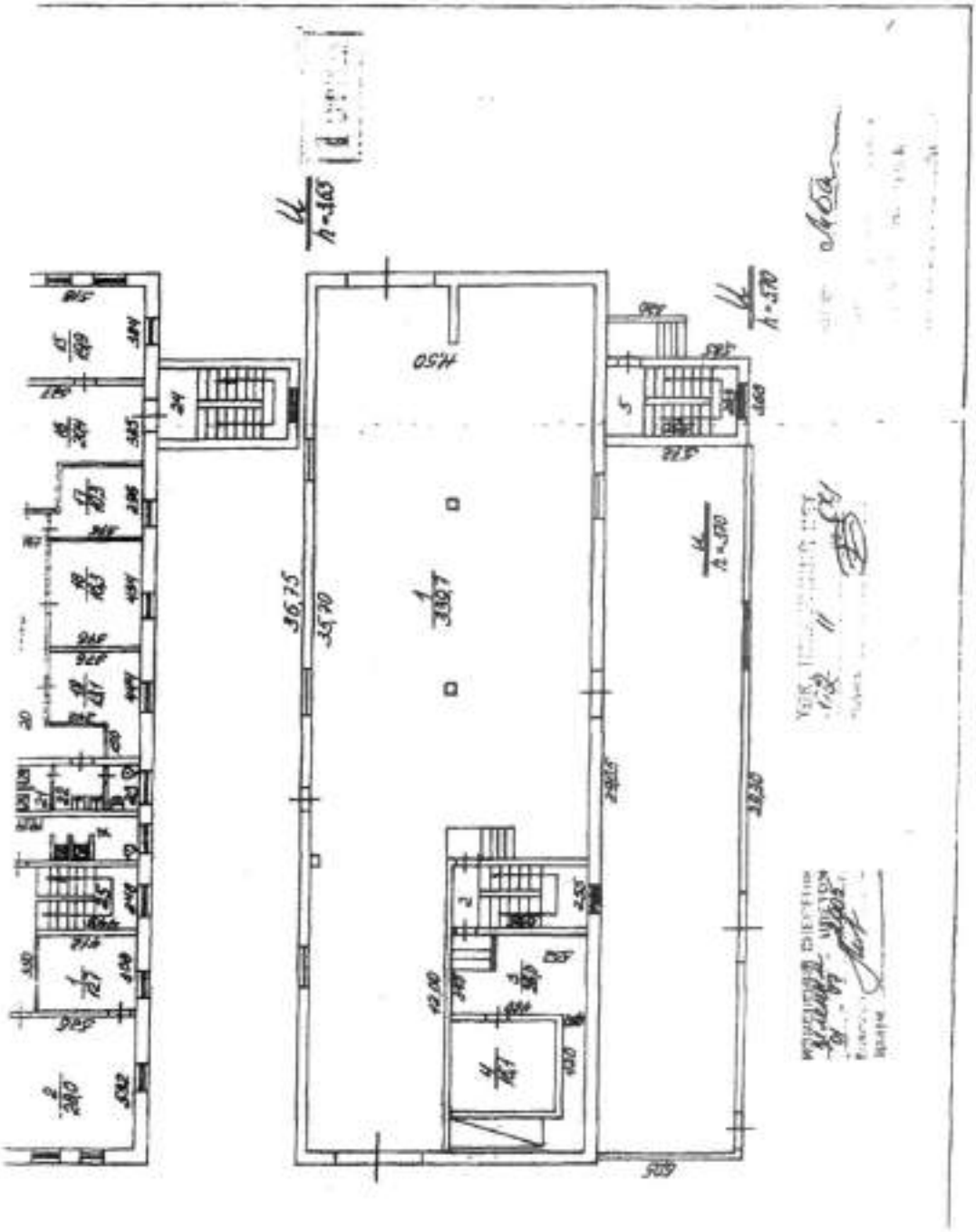
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом населенном пункте) _____ по ул. (пер.) _____ дом № _____

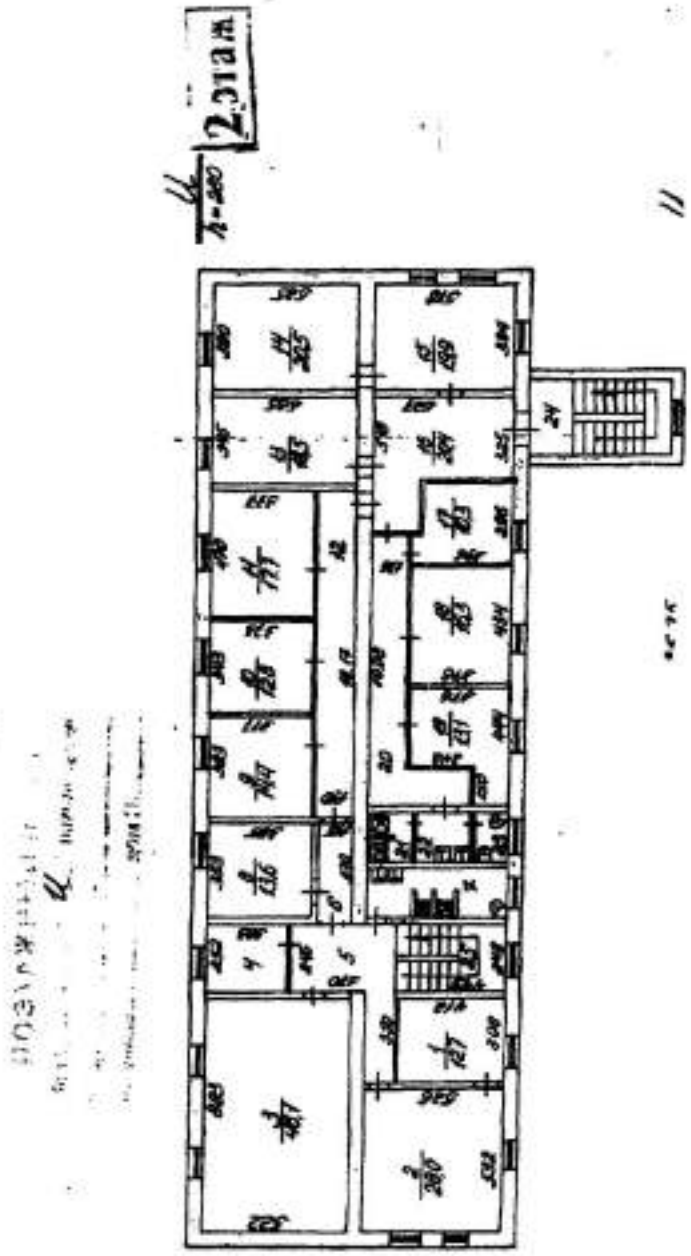
Этаж по плану	Номер помещения (порядковый в т.ч.)	Номер комнаты, квартиры и т.д.	Назначение помещений: жилое, нежилое, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч. основная	вспомогательная	Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		1	мастерская	3,70x1,60-1,20x0,80+0,4x0,4x2-2,45x0,4	5,97			3,05
		2	мастер. К.Л.	1,55x5,65		1,42		
		3	коридор	2,45x5,52+0,9x1,20+1,26x1,32+2,80x0,12		2,60		
		4	бойлерная	1,35x1,71		1,61		
		5	мастер. ин.	3,30x1,93		1,61		3,70
	Итого по 1 этажу:				5,97	7,24	13,21	
2		1	раздевалка	2,01x4,12		1,27		2,80
		2	— " —	3,32x5,26		2,80		
		3	кабинет	8,83x5,22	4,61			
		4	раздевалка	1,51x3,03		0,76		
		5	коридор	3,70x2,46+2,50x1,12		1,30		
		6	— " —	2,70x1,65		0,43		
		7	санузел	3,31x1,75-1,05x0,55x3		0,89		
		8	кабинет	3,53x3,85	1,36			
		9	— " —	3,83x3,77	1,44			
		10	— " —	3,43x3,73	1,28			
		11	— " —	4,70x3,77	1,77			
		12	коридор	1,27x1,40		1,70		
		13	кабинет	3,45x5,35	1,85			
		14	— " —	3,90x5,25	2,05			
		15	— " —	3,84x5,18	1,99			
		16	коридор	3,25x5,27+1,05x1,32		2,04		
		17	кабинет	2,96x3,76-0,85x1,10	1,03			
		18	— " —	4,34x3,76	1,63			
		19	кухня	3,76x4,44-1,50x2,42		1,31		
		20	коридор	1,00x1,36+2,40x1,41		1,71		
		21	туал.	1,40x1,21-1,05x0,15		0,30		
		22	умывальная	1,78x2,05		0,36		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом населенном пункте) _____ по ул. (пер.) _____ дом № ____

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (порядковый в т.ч.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	объем, в т.ч. основной	вспомогательный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
11.2				23	туалет	1,21 x 1,78		2,3
				24	лестн. кл.	2,81 x 2,50		16,1
				25	— " —	4,43 x 2,48		10,0
				Итого по этажу:			190,1	178,1
			Всего по зданию лит. А:				5298	2305




2.этаж

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810545250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора *N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор *N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	ООО «Центр оценки инвестиций»
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
/Т.Р.Юрьева/	/Р.С.Лущенко/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Ананьева О.Н.
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-93-30 | energy@mak-garant.ru | energogarant.ru

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

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 №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ
27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 5 года

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.

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 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Виктории Викторовне

в том, что она(он) с 15 марта 2010 по 30 ноября 2010

прошла(л) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по „Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 ноября 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Виктории Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель квалификационной аттестационной комиссии

Декан факультета (института)

Регистрационный номер 15668

Москва 2010

*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
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (при наличии, если указана в записи акта о заключении брака)
«06» сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения
и Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (при наличии, если указана в записи акта о заключении брака)
«21» декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения
заключили брак 10.08.2013
число, месяц, год (цифрами и прописью)
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
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи «10» августа 2013 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Н.С.Глебова

III-ИК № 625298

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006102-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.

003775-КА1

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7726179835
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-tarify/.

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 неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного 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 первого страхового взноса (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 является 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, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) 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.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Поталова Е.Ю.)
«15» июля 2020г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)
«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 101 (Сто одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.