

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-122/2

от 11 декабря 2020 года

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

Исполнитель отчета

 **Булавка В.М.**

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ..	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	48
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	51
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Общие понятия оценки	52
5.3. Общее описание методов оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений)	52
5.4. Выбор подходов и методов оценки	57
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	59
6.1. Расчет стоимости здания	59
6.1.1. Расчет стоимости здания затратным подходом	59
6.1.2. Расчет стоимости здания сравнительным (рыночным) подходом.....	68
6.1.3. Расчет стоимости здания доходным подходом	68
6.1.4. Согласование результатов оценки	68
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	70
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	71
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 объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Оценка проведена по состоянию на 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 САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

21 202 000

**(Двадцать один миллион двести две тысячи)
рублей**

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

17 668 333

(Семнадцать миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля

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. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

Объект недвижимости, входящий в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок о государственной регистрации права на земельный участок;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **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 неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен 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.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Место нахождения Оценщика	

Сведения об оценщике

Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 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/20-122/2

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:6378	352,2	17 668 333	не использовался	не использовался	17 668 333

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости	Представлена в Приложении 2 настоящего отчета	Копия
2	Письмо	Представлена в Приложении 2 настоящего отчета	Копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке

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

справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- хозяйственное строение вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:21:0060403:6378	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки – объекта недвижимости, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объекта недвижимости (здания)

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год и «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

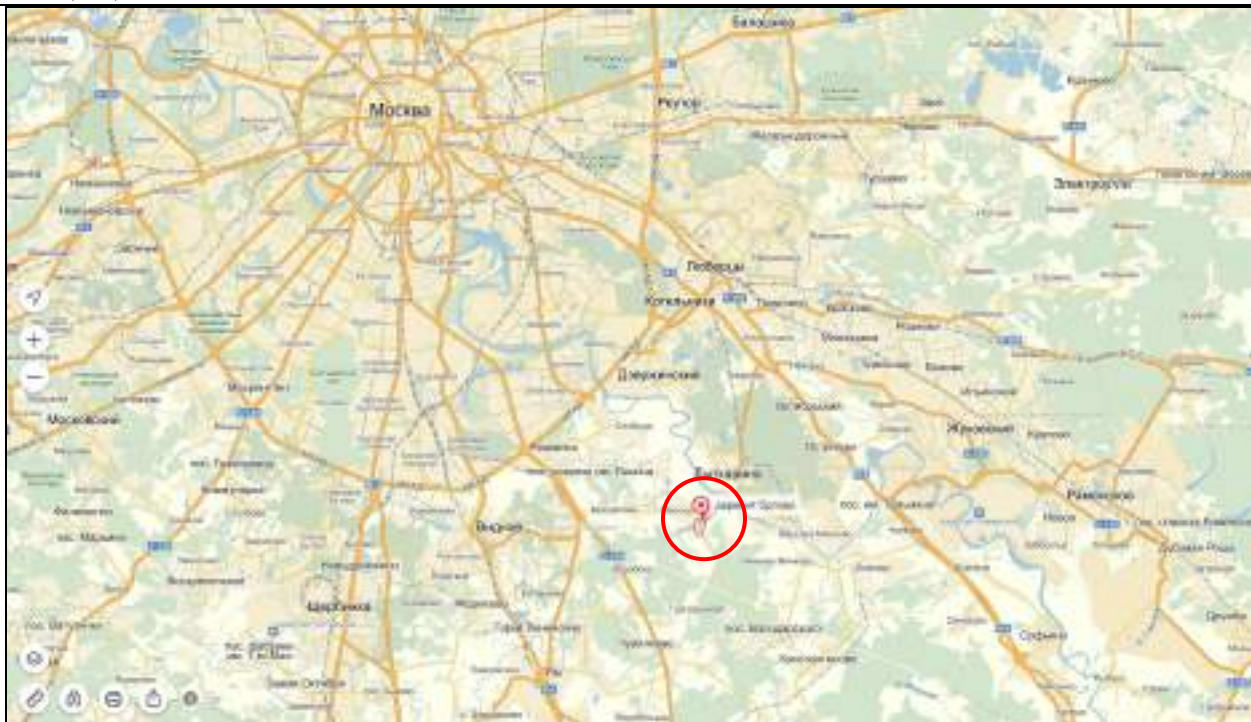


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

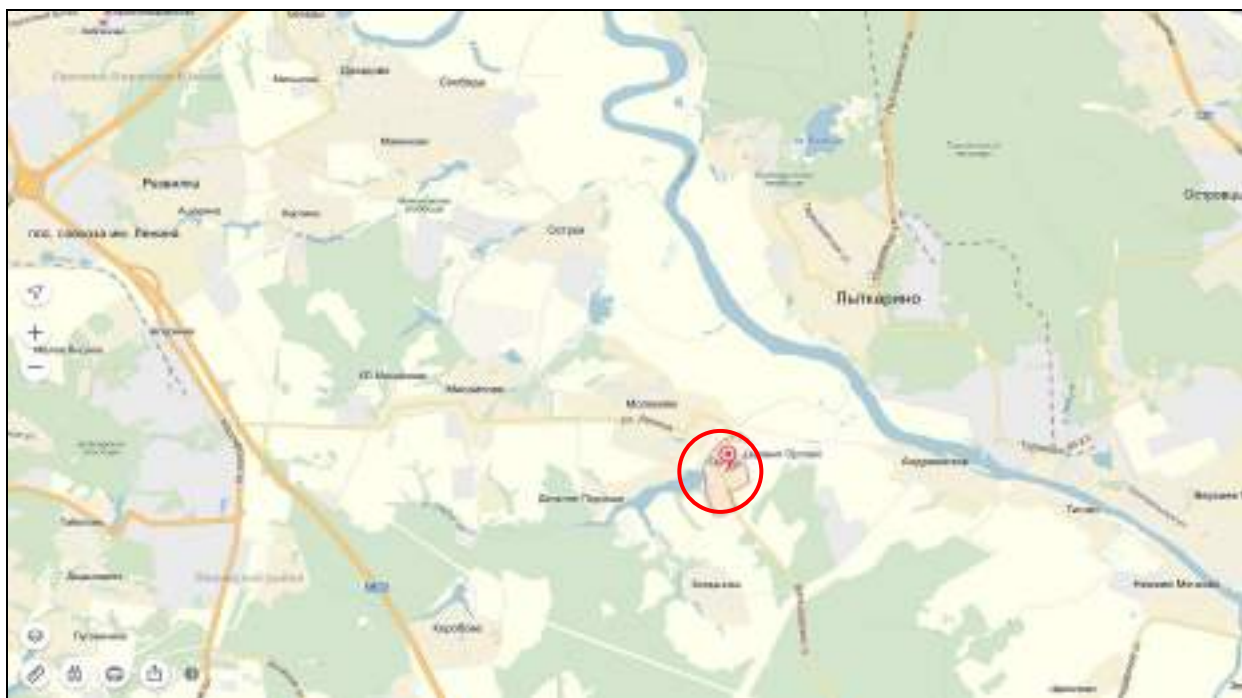


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.



Рис. 3. Местоположение объекта оценки.



Рис. 4. Местоположение объектов оценки

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

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

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

3. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год

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

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6, 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этажность отдельно стоящего здания);
- характеристики технического состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объекта недвижимости (состояние отделки).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

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

Таблица 7.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости	
Наименование группы	Базовые объекты группы
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Офисное помещение 80 кв.м на среднем этаже офисного центра класса «В». Помещение с небольшим сроком эксплуатации, с хорошим состоянием отделки. К зданию удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, имеется охраняемая парковка. Местоположение: культурный центр города.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Офисное помещение 50 кв.м расположенное на среднем этаже здания, бывшего НИИ, переоборудованное под офисный центр. В помещении выполнен косметический ремонт, места общего пользования на этаже. Парковка стихийная. Местоположение: центр административного района города.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Торговое помещение (бутик) торговой площадью 100 кв.м, расположенное в торговой галерее регионального торгового центра, на 2 этаже. Ремонт – стандартный для данного типа ТЦ. Местоположение: культурный центр города.
4. Стрит-ритейл	Торговое помещение площадью 100 кв.м, расположенное на первом этаже здания, имеющее отдельный вход с красной линии улицы, собственные витрины и вывеску. В месте расположения здания – большая проходимость (центр административного района города). В помещении выполнен новый современный ремонт.
Объекты свободного назначения	
5. Объекты свободного назначения	Встроенное помещение площадью 150 кв.м, расположенное в высоком цокольном этаже с окнами 10-этажного жилого дома в спальном микрорайоне. Может быть оборудовано как под размещение офиса, так и размещение – магазина, салона красоты, танцевальной студии, нешумного производства и т.д.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.26.

Физические характеристики оцениваемого хозяйственного строения вспомогательного назначения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

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

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

Таблица 9.

Описание характеристик оцениваемого хозяйственного строения вспомогательного назначения	
Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Площадь застройки	нет данных
Строительный объем	1 587 куб. м
Группа капитальности	I
Год постройки	2011
Качественные характеристики	
Конструктивные элементы, в том числе:	
Фундаменты	железобетонный, бетонный
Стены и перегородки	стены – из ячеистых блоков с оштукатуриванием и окраской фасадной части,

Наименование характеристики	Значение характеристики
	перегородки - кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Кровля	металлочерепица
Полы	цементные
Проемы	пластиковые стеклопакеты
Отделочные работы	штукатурка, побелка, окраска
Внутреннее санитарно – техническое и электрическое устройство	автономное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение
Прочие работы	крыльца

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:3729 и хозяйственного строения вспомогательного назначения, представлены на фото 1 – 10.



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



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



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

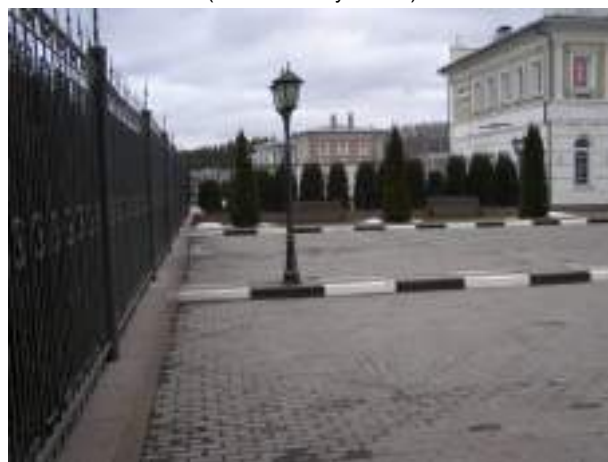


Фото 4. Внешний вид здания и прилегающей территории (земельного участка)



Фото 5. Внутренний вид здания (помещения 1 этажа)



Фото 6. Внутренний вид здания (помещения 1 этажа)



Фото 7. Внутренний вид здания (помещения 2 этажа)



Фото 8. Внутренний вид здания (помещения 2 этажа)



Фото 9. Внутренний вид здания (лестница главная)

Фото 10. Внутренний вид здания (лестница главная)

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

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

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:21:0060403:6378	налог на имущество в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:21:0060403:6378	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности, а так же сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости и ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 12, 13).

Таблица 12.

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

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:21:0060403:6378	в наличии	нет	Нет

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

Таблица 13.

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
50:21:0060403:6378	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как административное здание (офис) персонала коттеджного поселка «Орлов».

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г²

Таблица 14.

Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019 г

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

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

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

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

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

Основные экономические и социальные показатели⁴

	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
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.

³ https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

⁴ Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLz/oper-09-2020.pdf>

	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), исключая 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%).

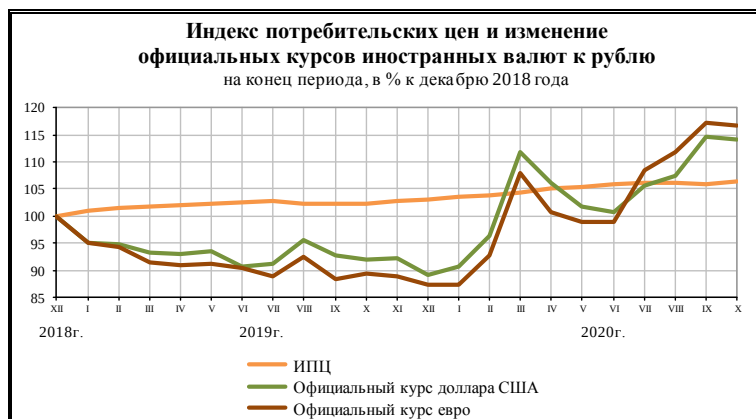
В октябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

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 области⁵

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

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ в январе-августе 2020 года



⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/>

Выводы и перспективы российской экономики⁶

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

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

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Современное 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

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

(субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

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

3. Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

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

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

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

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

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

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, 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. 15.

Таблица 15.

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД представлена в табл. 16.

Таблица 16.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, в котором представлено большинство объектов	Удаленность от МКАД, км.	Крупнейшие населенные пункты в районе МР, в котором представлено большинство объектов	Шоссе, в котором представлено большинство объектов
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный, г. Москва, г. Солнечногорск	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Королев	Воскресенское (М-4)
	Восток	до 12 км	г. Мытищи, г. Воскресенск, г. Власово, г. Железнодорожный, г. Рузский	Щелковское (А-303), Горьковское (М-7), Воскресенское
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва	Рязанское (А-102), Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Павловский Посад, г. Москва, район Солнечногорск в Южном Бутово, г. Москва, г. Щербинка	Калужское (М-4 «Дорога»), Спасское-Шапошниковское (М-2), Наро-Фоминское
	Юго-запад	до 15 км	г. Мытищи, г. Московский, г. Отрадное	Котельническое (А-158), Калужское (М-7), Минское (М-1), Можайское (А-108)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск, г. Москва	Новосильское (М-9), Волоколамское, Ямское (А-109)
от 10 км до МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	до 15 км	г. Химки, г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от 10 до 28 км	г. Талдом	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Истринское, г. Щелковское, г. Фрязино	Ярославское (М-6), Фряновское (Р-116), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 34 км	г. Люблино-Петровский, г. Ступино, Крюково, г. Покровское, г. Александровское, г. Златоустовское	Горьковское (М-7), Новорязанское, Рязанское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Железнодорожный, г. Рязанское, г. Боровское, г. Златоустовское	Новорязанское (М-5), Котельническое (Р-103)
	Юг	от 10 до 28 км	г. Домодедовское, г. Подольское, г. Коломенское	Калужское, М-4 «Дорога», Спасское-Шапошниковское (М-2), Наро-Фоминское
	Юго-запад	от 10 до 28 км	г. Мытищи, г. Троицкое, г. Андреевское, г. Гусино	Калужское (А-158), Калужское (М-7), Минское (М-1), Можайское (А-108)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Запад	от 10 до 12 км	г. Павловский Посад, г. Павловское Слобода, г.г. Набоково, г. Боровское	Новосильское (М-9), Волоколамское, Ямское (А-109)
	Северо-запад	от 10 до 28 км	г. Александровское, г. Москва, г. Златоустовское	Павловское (Р-116), Ленинградское (М-10)
	Север	от 28 до 35 км	г. Дмитров, г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 40 км	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	Воскресенское (М-4)
	Восток	от 38 до 48 км	г. Протвино-Троицкое, г. Павловский Посад, г. Александровское, г. Курское, г. Давыдовское	Горьковское (М-7), Воскресенское
	Юго-восток	от 40 до 48 км	г. Воскресенское, г. Котельническое, г. Котельническое	Новорязанское (М-5), Котельническое (Р-103)
	Юг	от 28 до 42 км	г. Москва, г. Солнечногорск	Спасское-Шапошниковское (М-2)
за пределами МКАД (А-108)	Юго-запад	от 28 до 47 км	г. Наро-Фоминское, г. Кубинка	Калужское (М-7), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 46 км	г. Истринское, г. Рузский	Новосильское (М-9), Волоколамское
	Северо-запад	от 28 до 48 км	г. Солнечногорское, г. Железнодорожный	Златоустовское (М-6)
	Север	от 35 до 47 км	г. Давыдовское, г. Талдом	Дмитровское (А-104), Александровское (Р-117)
	Северо-восток	от 48 до 50 км	г. Шаховское, г. Рязанское	Автомобильная дорога Р-106
	Восток	от 48 до 50 км	г. Шаховское, г. Рязанское	Новосильское (М-9)
	Юго-восток	от 48 до 50 км	г. Коломенское, г. Луковское	Новорязанское (М-5)
за пределами МКАД (А-108)	Юг	от 42 до 50 км	г. Котельническое, г. Ступино, г. Озерное, г.г. Сорокино, г.г. Пустоши, г.г. Заряево	М-4 «Дорога», Спасское-Шапошниковское (М-2)
	Юго-запад	от 48 до 50 км	г. Можайское	Можайское (М-3)
	Запад	от 46 до 50 км	г. Волоколамское, г.г. Волоколамское	Новосильское (М-9), Волоколамское
	Северо-запад	от 48 до 50 км	г. Волоколамское, г.г. Волоколамское	Новосильское (М-9), Волоколамское
	Север	от 48 до 50 км	г. Волоколамское, г.г. Волоколамское	Новосильское (М-9), Волоколамское
	Северо-восток	от 48 до 50 км	г. Волоколамское, г.г. Волоколамское	Новосильское (М-9), Волоколамское
	Восток	от 48 до 50 км	г. Волоколамское, г.г. Волоколамское	Новосильское (М-9), Волоколамское

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 валовой рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

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

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа представлены в табл. 17.

Таблица 17.

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. 18.

Таблица 18.

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

Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м. с НДС)														
Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое представляет экономическую зону	Удаленность от МКАД, км.	Офисные здания/здания			Торговые здания/здания			ЖКЗН			Промышленно-складские здания/здания		
			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	14 000	220 000	79 200	30 000	220 000	110 900	28 500	156 000	93 700	16 900	64 000	32 800
	Северо-восток	до ≈10 км	30 000	324 500	81 800	29 900	321 100	88 000	30 000	340 000	86 500	16 400	74 600	47 500
	Восток	до ≈12 км	31 300	325 000	76 700	44 500	295 800	112 500	30 000	391 500	88 700	12 500	90 000	40 300
	Юго-восток	до ≈10 км	27 000	375 800	79 200	31 100	295 600	120 800	38 100	377 900	107 800	28 000	105 900	42 500
	Юг	до ≈10 км	31 500	359 000	91 700	45 100	266 800	129 900	39 100	300 000	118 000	18 800	93 600	47 800
	Юго-запад	до ≈15 км	17 800	349 000	99 800	44 400	287 300	140 700	42 800	230 600	117 800	19 300	96 000	49 000
	Запад	до ≈10 км	48 000	370 000	81 900	43 500	373 900	127 900	36 600	377 100	119 800	27 400	84 000	46 800
	Северо-запад	до ≈15 км	37 000	340 500	91 300	25 600	280 600	132 200	39 000	368 800	100 000	29 400	94 300	42 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈30 км	25 000	79 700	43 400	40 000	175 000	87 000	30 000	325 000	72 800	17 000	40 600	26 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	18 300	75 000	44 300	25 300	176 000	77 700	24 900	317 500	67 300	10 000	60 000	26 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	17 300	87 000	43 900	24 000	178 200	73 900	23 000	315 200	68 200	10 900	60 000	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	26 000	89 300	55 800	24 600	195 900	84 600	26 000	327 600	70 800	13 800	73 400	23 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	18 600	104 100	59 600	23 000	198 300	96 300	29 500	314 000	78 800	13 400	77 400	24 900
	Юго-запад	от ≈12 до ≈28 км	21 300	90 000	54 300	27 100	165 000	85 900	24 200	340 000	78 800	13 900	74 100	27 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	25 700	93 500	58 200	29 200	186 000	87 200	24 000	325 300	84 600	14 200	66 700	24 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	28 900	175 100	87 900	30 000	170 000	107 100	29 000	341 700	93 100	17 600	66 400	26 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈30 до ≈51 км	14 000	34 800	45 500	15 800	178 000	90 500	25 400	34 800	42 700	7 100	57 100	23 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈61 км	14 600	69 500	43 400	15 800	178 200	99 100	18 900	332 400	51 300	4 000	46 400	20 800
	Восток	от ≈30 до ≈65 км	9 700	63 000	27 900	12 300	178 800	49 900	22 600	331 300	48 100	2 800	30 100	12 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈63 км	13 800	72 000	40 100	14 700	128 000	81 800	17 900	35 000	59 200	2 800	51 300	12 400
	Юг	от ≈20 до ≈63 км	11 300	80 700	46 200	15 800	141 200	63 800	20 000	38 600	55 000	3 700	44 000	20 200
	Юго-запад	от ≈20 до ≈63 км	16 000	70 000	42 800	15 800	178 400	60 600	20 000	318 600	51 400	6 500	56 800	22 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	68 800	33 400	17 800	138 300	65 600	16 000	312 000	51 600	6 500	41 000	20 200
	Северо-запад	от ≈28 до ≈66 км	11 300	83 000	47 500	22 100	133 300	63 600	20 000	330 900	59 100	5 000	59 300	16 500
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ≈73 до ≈125 км	20 000	69 900	43 500	17 800	117 400	58 500	24 900	78 100	99 400	6 000	36 000	16 200
	Северо-восток	от ≈68 до ≈143 км	7 100	49 400	24 100	11 300	83 500	43 900	14 100	83 500	48 000	5 700	25 600	10 900
	Восток	от ≈65 до ≈145 км	14 300	50 000	48 000	15 300	137 300	50 000	15 300	89 000	44 000	1 900	29 400	13 200
	Юго-восток	от ≈62 до ≈155 км	9 800	64 000	34 500	12 400	124 000	52 200	20 000	113 900	48 200	2 000	18 100	13 200
	Юг	от ≈67 до ≈177 км	11 600	64 800	36 700	15 600	82 300	47 100	20 000	88 000	37 000	3 000	29 700	14 900
	Юго-запад	от ≈60 до ≈140 км	12 200	68 100	26 100	15 200	92 200	38 600	17 000	79 500	33 800	1 800	43 700	12 900
	Запад	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Северо-запад	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>)**Анализ рынка недвижимости офисного назначения**

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 43 900 руб./кв.м. с НДС.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в

зависимости от экономической зоны представлена на рис. 6.

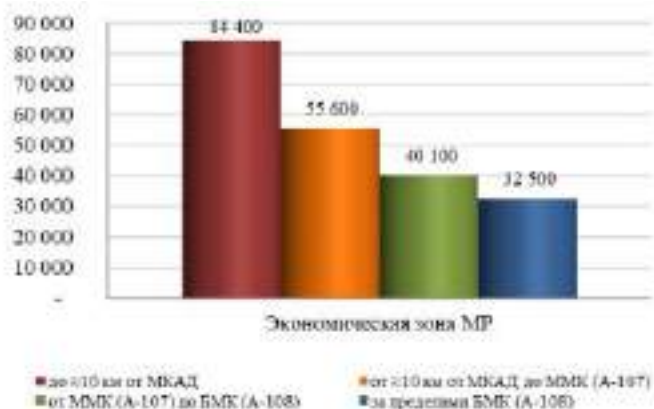


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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

Анализ рынка недвижимости торгового назначения

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до МКАД (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 МКАД (А-107) до МКАД (А-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от МКАД (А-107) до МКАД (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 МКАД (А-108)».

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

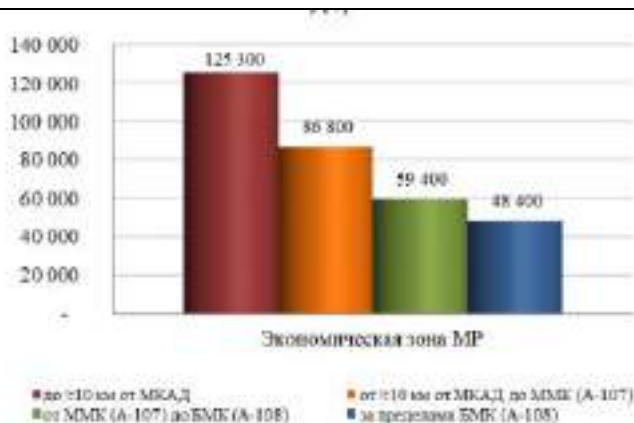


Рис. 7. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

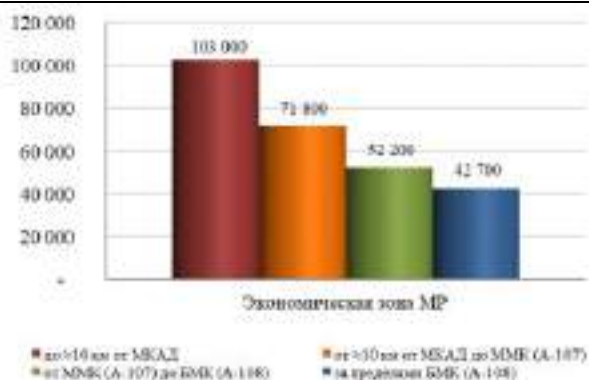


Рис. 8. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

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

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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



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

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

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

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017	4 кв. 2017	3 кв. 2018	1 кв. 2019	3 кв. 2019
до 10 км от МКАД	до 30 км	Офисные помещения	83 300	83 200	83 200	84 200	84 200	84 800	84 800	87 800	87 800	87 800	84 400	84 500	89 900
		Торговые помещения	112 300	112 700	112 400	120 300	120 600	123 700	122 900	122 900	124 000	124 000	122 100	120 700	118 300
		ПСН	110 800	112 300	107 700	102 200	100 700	104 300	105 300	102 100	100 200	100 200	100 200	95 600	90 900
		Производственно-складские помещения	43 200	46 700	46 800	47 800	47 100	47 000	46 900	47 100	47 200	47 200	49 000	49 200	44 800
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 30 до 31,5 км	Офисные помещения	68 700	63 000	62 300	63 300	62 200	61 600	60 900	59 500	61 300	60 300	60 300	60 500	59 300
		Торговые помещения	95 700	76 900	79 900	79 800	80 300	82 900	85 600	80 700	78 600	80 000	85 000	78 700	80 000
		ПСН	84 000	75 300	77 500	76 100	75 300	77 300	79 400	76 500	67 400	68 900	71 100	67 900	67 100
		Производственно-складские помещения	34 100	36 700	39 900	35 600	35 800	34 800	35 800	30 900	30 900	32 800	38 700	32 100	31 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисные помещения	47 200	47 200	47 300	47 800	47 200	47 600	47 500	42 900	41 800	40 900	41 900	40 600	41 300
		Торговые помещения	60 600	75 200	78 100	72 200	70 800	89 700	69 300	65 800	61 600	60 100	60 500	60 200	59 700
		ПСН	59 500	79 300	67 000	70 100	70 200	97 700	75 600	54 900	71 100	52 400	50 600	48 900	49 600
		Производственно-складские помещения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	26 600	29 600	28 200	20 800	19 600	20 600	18 900	19 300
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисные помещения	41 700	33 600	31 600	32 400	31 300	31 400	31 300	30 100	31 800	30 900	32 800	31 500	30 900
		Торговые помещения	64 700	42 500	48 300	49 700	48 700	51 400	59 800	58 200	50 900	50 000	50 200	50 700	49 300
		ПСН	60 000	49 000	49 100	49 700	48 600	48 300	48 300	44 300	44 800	43 800	45 400	44 600	44 500
		Производственно-складские помещения	16 200	15 200	14 900	14 100	12 000	12 000	12 600	12 300	12 400	12 300	12 200	12 100	11 700
до 10 км от МКАД	до 30 км	Офисные помещения	83 800	86 300	87 700	88 300	84 400								
		Торговые помещения	118 200	118 300	116 300	120 900	125 500								
		ПСН	100 100	97 200	99 300	107 800	103 000								
		Производственно-складские помещения	43 900	44 400	41 100	41 700	42 900								
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 30 до 31,5 км	Офисные помещения	57 300	58 900	59 400	56 900	55 600								
		Торговые помещения	80 100	79 000	78 300	82 700	86 600								
		ПСН	69 200	69 000	68 600	68 400	71 800								
		Производственно-складские помещения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100								
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисные помещения	42 600	40 100	42 700	41 900	40 100								
		Торговые помещения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400								
		ПСН	50 200	51 500	51 600	52 700	52 200								
		Производственно-складские помещения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700								
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисные помещения	33 000	34 900	34 600	32 700	32 400								
		Торговые помещения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400								
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700								
		Производственно-складские помещения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000								

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

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

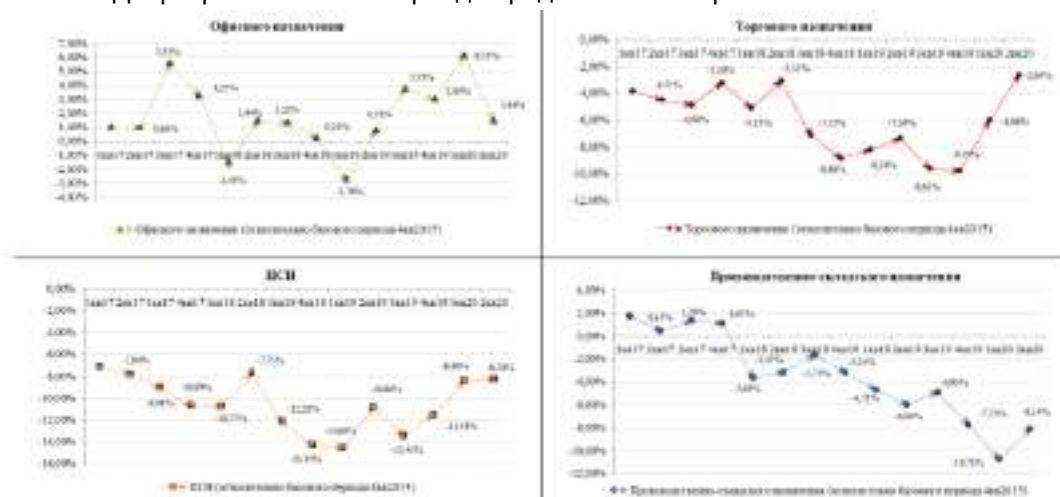


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

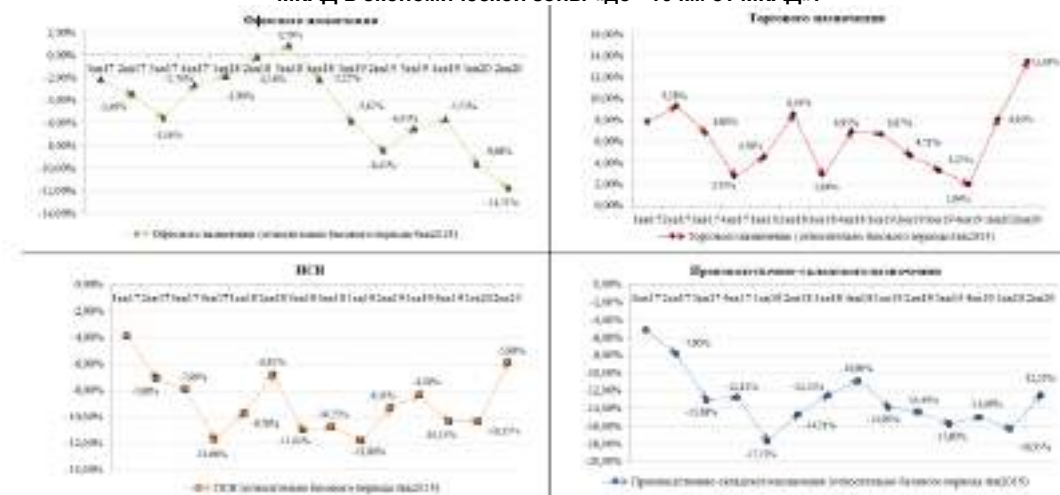


Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

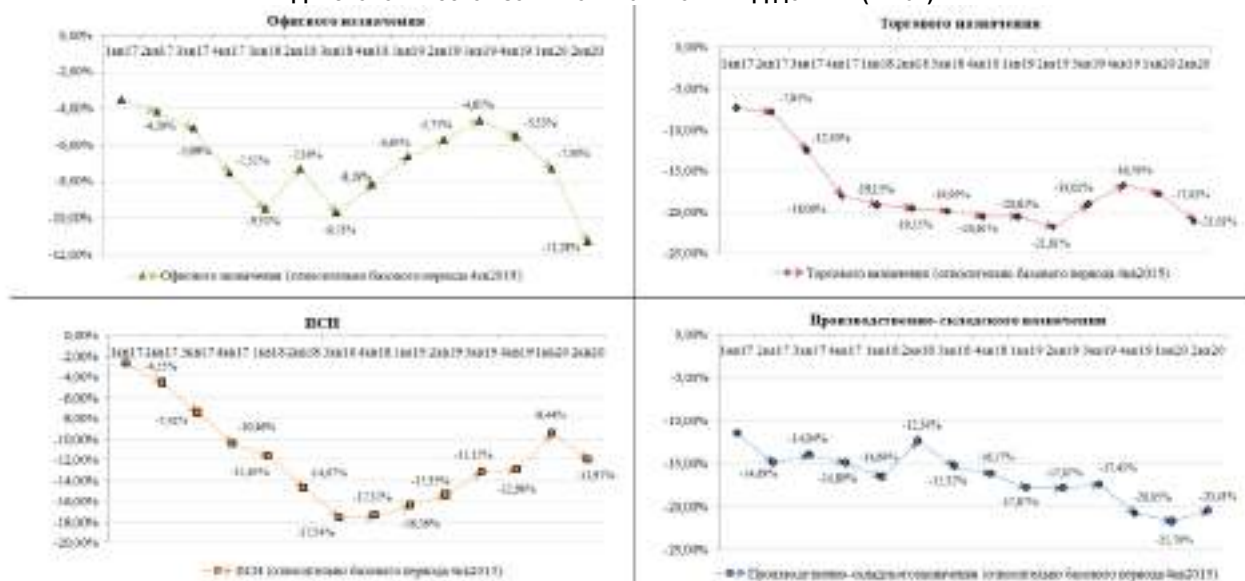


Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

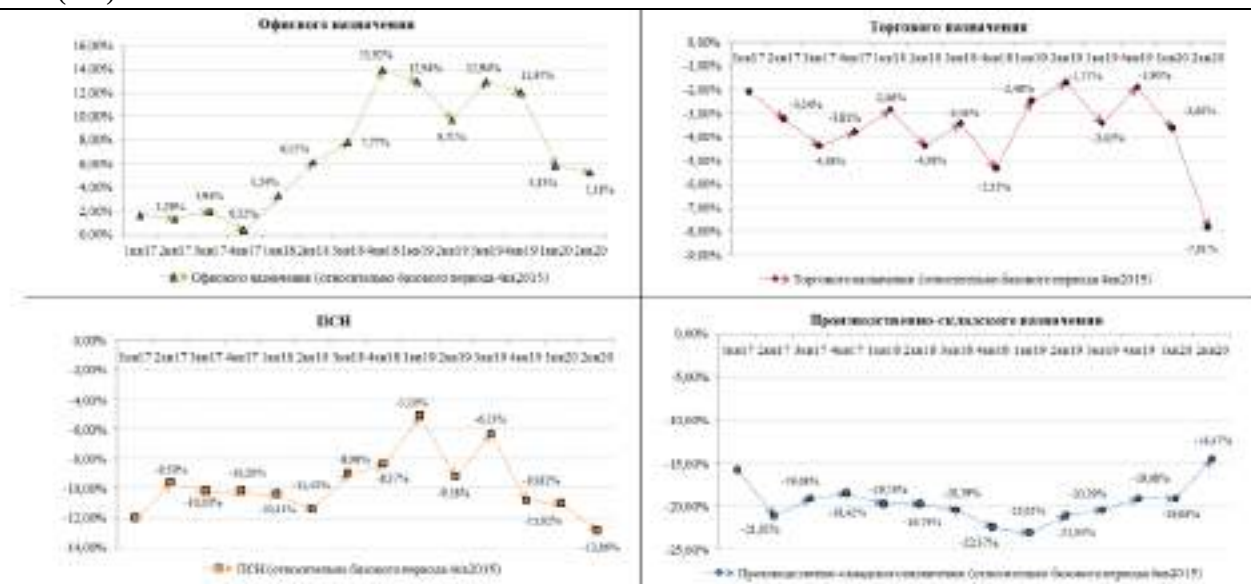


Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое ориентировано на экономическую зону	Удаленность от МКАД, км	Всего предложений аренды коммерческой недвижимости в экономической зоне (по направлению, руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ИСП			Промышленно-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	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-восток	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Восток	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юго-восток	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юг	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юго-запад	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Запад	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-запад	от ~0,0 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Север	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-восток	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-восток	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Восток	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юго-восток	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юг	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юго-запад	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Запад	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-запад	от ~10 до ~20 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Север	от ~20 до ~30 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-восток	от ~20 до ~30 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-восток	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Восток	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юго-восток	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юг	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Юго-запад	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Запад	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-запад	от ~30 до ~40 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Север	от ~40 до ~50 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000
	Северо-восток	от ~40 до ~50 км	4 500	15 500	9 000	2 000	25 000	10 000	2 000	24 000	12 000	2 000	8 000	5 000

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. 14.

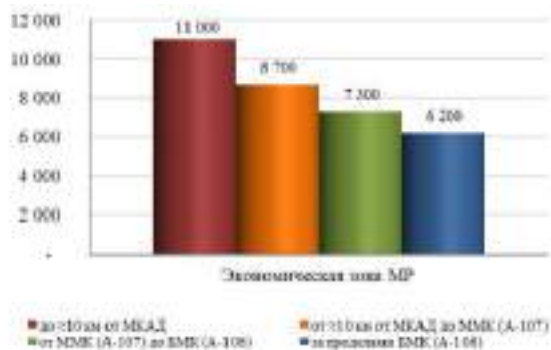


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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

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.

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. 15.



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

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

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. 16.

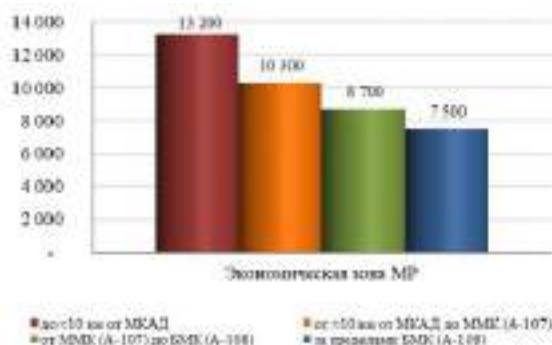


Рис. 16. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

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

Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

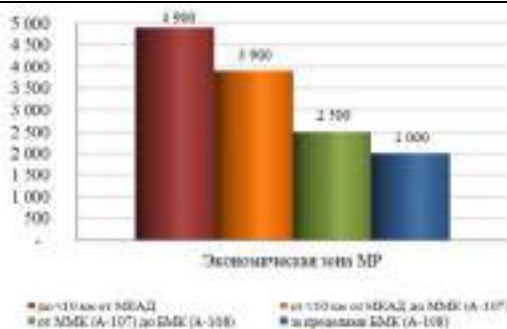


Рис. 17. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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

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

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 21.

Таблица 21.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	18 800	5 600	5 500	18 800	18 100	18 400	18 500	18 500	18 500	18 500	18 500	18 500	18 500
		Торгового назначения	21 500	26 500	21 400	21 600	21 600	21 500	19 400	19 400	21 600	20 100	19 900	19 500	19 500
		ПСН	11 800	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 400	11 500	11 400	11 500	11 400	11 400	11 400
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,2 км	Офисного назначения	8 500	8 200	8 500	8 200	8 500	8 200	8 500	8 200	8 500	8 700	8 500	8 500	8 500
		Торгового назначения	11 400	11 500	11 400	11 500	11 600	11 400	11 500	11 600	11 500	11 600	11 500	11 500	11 500
		ПСН	16 500	16 500	16 500	16 500	11 900	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 600	3 700	3 500	3 500	3 500
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,2 до 64,25 км	Офисного назначения	7 000	8 700	8 500	7 100	7 200	7 500	7 400	7 500	7 400	7 500	7 500	7 500	7 500
		Торгового назначения	11 300	10 400	10 600	10 400	10 600	11 800	11 200	11 300	11 400	11 500	11 500	11 500	11 500
		ПСН	5 500	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 200	5 500	6 000	6 000	6 100	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900
		Торгового назначения	8 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 600	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500
		ПСН	7 600	7 800	7 900	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2009	2008	2010	2011	2012
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	11 200	11 400	11 200	11 500	11 000
		Торгового назначения	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100
		ПСН	13 800	13 400	13 400	13 900	13 200
		Производственно-складского назначения	3 800	3 200	3 100	3 200	4 900
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,2 км	Офисного назначения	8 800	8 800	9 000	9 300	8 700
		Торгового назначения	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000
		ПСН	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300
		Производственно-складского назначения	4 800	4 000	5 900	4 400	5 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,2 до 64,25 км	Офисного назначения	7 800	7 200	7 500	7 800	7 500
		Торгового назначения	11 900	10 500	10 500	10 900	10 500
		ПСН	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700
		Производственно-складского назначения	2 400	2 600	2 600	2 800	2 500
за пределами МКАД (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://pfgroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>)

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

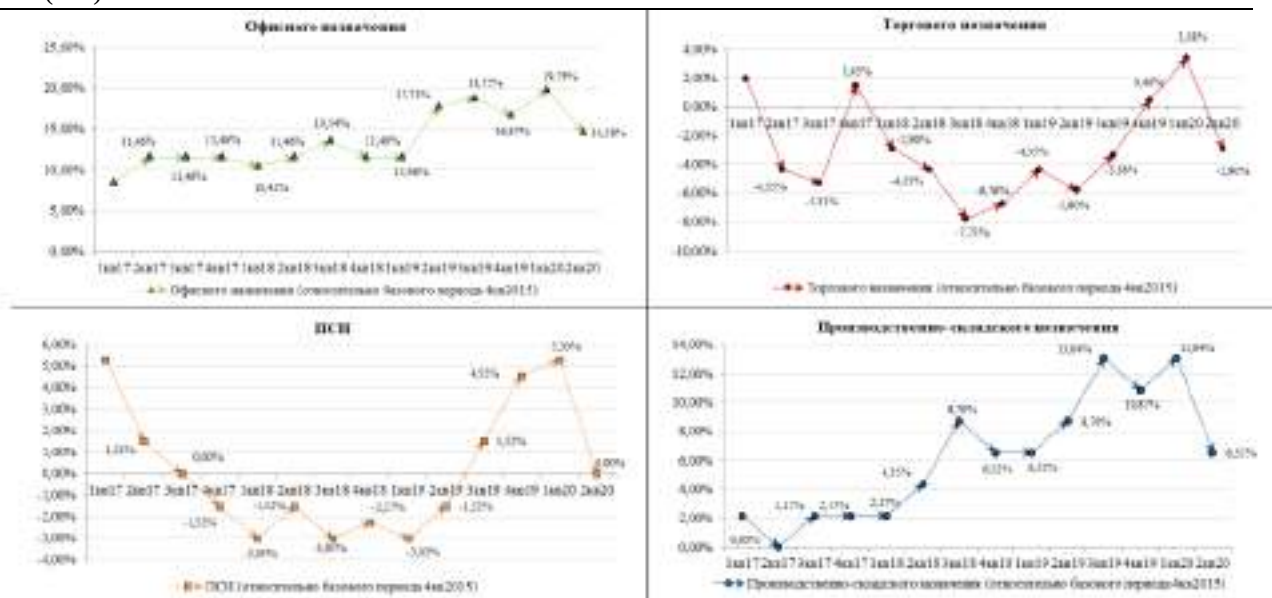


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ~10 км от МКАД».

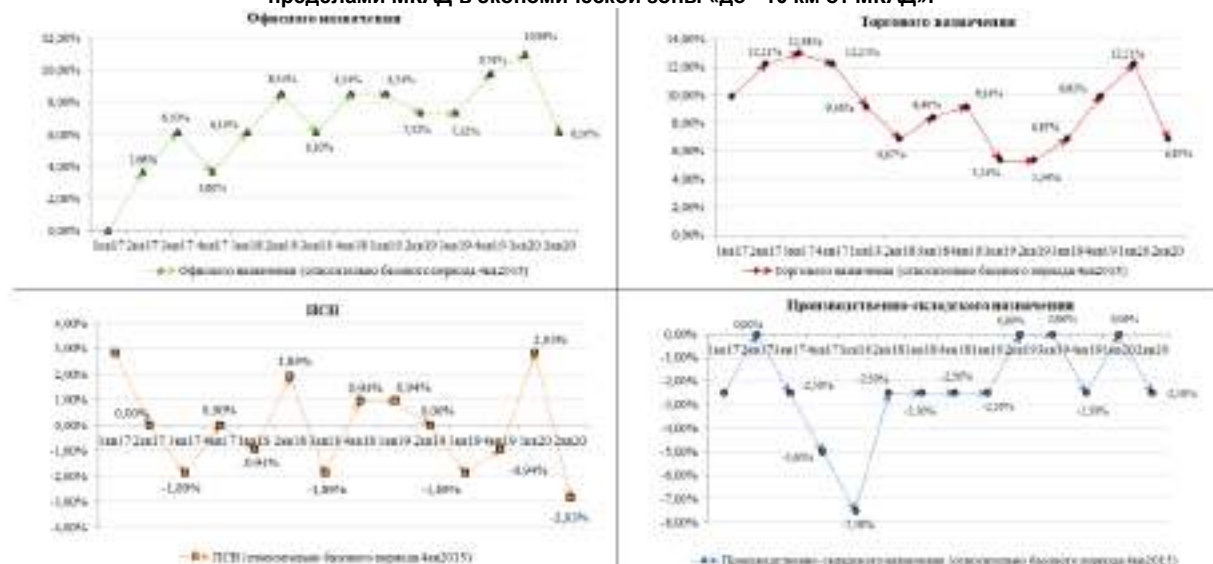


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)».

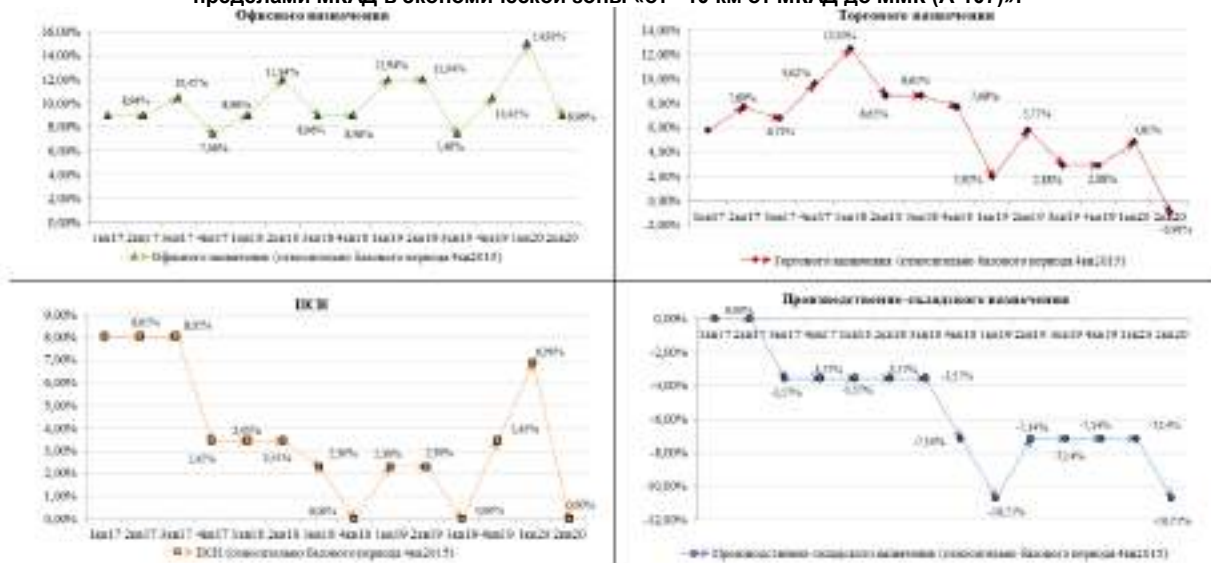


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

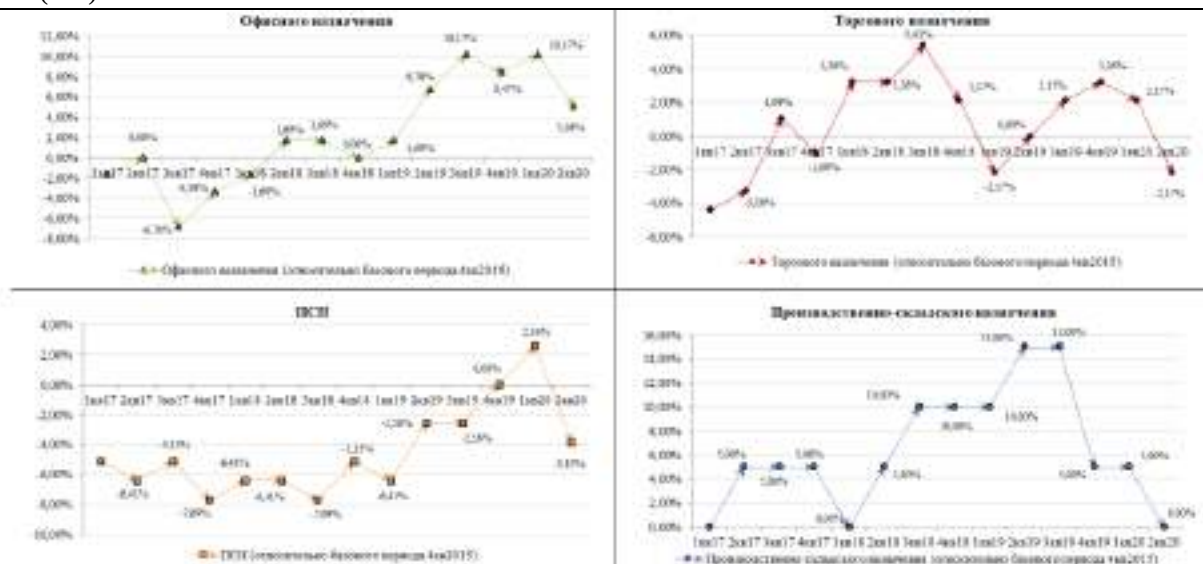


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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. 22.

Таблица 22.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2018			2019			2020		
		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
Офисное предложение	до 10 км от МКАД	85 500	10 000	8,55	85 500	9 000	9,50	85 500	9 000	9,50
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	85 500	8 500	9,90	85 500	8 500	9,90	85 500	8 500	9,90
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	47 700	7 000	6,81	47 700	6 700	7,12	47 700	6 700	7,12
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	41 700	5 900	7,05	41 700	5 900	7,05
Торговое предложение	до 10 км от МКАД	132 000	21 300	6,19	132 000	20 300	6,45	132 000	21 300	6,19
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	95 700	13 400	7,14	95 700	13 100	7,30	95 700	13 400	7,14
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	89 000	11 300	7,87	89 000	10 400	8,56	89 000	10 400	8,56
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67
ИСН	до 10 км от МКАД	119 000	13 500	8,78	119 000	13 200	9,01	119 000	13 500	8,78
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	84 000	10 500	7,99	84 000	10 400	8,08	84 000	10 500	7,99
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	8 500	8,18	69 500	8 700	7,99	69 500	8 500	8,18
	за пределами МБК (А-108)	59 000	7 900	7,47	59 000	7 900	7,47	59 000	7 900	7,47
Промышленно-складское предложение	до 10 км от МКАД	45 500	4 500	10,11	45 500	4 000	11,38	45 500	4 500	10,11
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	31 100	3 000	10,37	31 100	3 000	10,37	31 100	3 000	10,37
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	22 400	2 800	8,00	22 400	2 800	8,00
	за пределами МБК (А-108)	16 400	2 100	7,76	16 400	2 000	8,20	16 400	2 000	8,20
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2018			2019			2020		
		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
Офисное предложение	до 10 км от МКАД	85 500	10 000	8,55	85 500	10 100	8,46	85 500	10 000	8,55
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	85 500	8 500	9,90	85 500	8 500	9,90	85 500	8 500	9,90
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	47 700	7 000	6,81	47 700	6 700	7,12	47 700	6 700	7,12
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	41 700	5 900	7,05	41 700	5 900	7,05
Торговое предложение	до 10 км от МКАД	132 000	21 300	6,19	132 000	21 300	6,19	132 000	21 300	6,19
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	95 700	13 400	7,14	95 700	13 400	7,14	95 700	13 400	7,14
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	89 000	11 300	7,87	89 000	10 400	8,56	89 000	10 400	8,56
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67
ИСН	до 10 км от МКАД	119 000	13 500	8,78	119 000	13 500	8,78	119 000	13 500	8,78
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	84 000	10 500	7,99	84 000	10 500	7,99	84 000	10 500	7,99
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	8 500	8,18	69 500	8 500	8,18	69 500	8 500	8,18
	за пределами МБК (А-108)	59 000	7 900	7,47	59 000	7 900	7,47	59 000	7 900	7,47
Промышленно-складское предложение	до 10 км от МКАД	45 500	4 500	10,11	45 500	4 500	10,11	45 500	4 500	10,11
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	31 100	3 000	10,37	31 100	3 000	10,37	31 100	3 000	10,37
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	22 400	2 900	7,72	22 400	2 900	7,72
	за пределами МБК (А-108)	16 400	2 100	7,76	16 400	2 100	7,76	16 400	2 100	7,76
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2017			2018			2019		
		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
Офисное предложение	до 10 км от МКАД	84 000	10 000	8,40	87 000	10 100	8,51	85 500	10 100	8,46
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	66 000	8 500	7,76	69 500	8 500	8,18	85 500	8 500	9,90
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	47 700	7 000	6,81	47 700	6 700	7,12	47 700	6 700	7,12
	за пределами МБК (А-108)	35 200	5 900	5,97	41 700	5 900	7,05	41 700	5 900	7,05
Торговое предложение	до 10 км от МКАД	122 400	19 800	6,18	122 400	19 800	6,18	132 000	21 300	6,19
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	83 600	14 300	5,84	91 700	14 300	6,41	95 700	13 400	7,14
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	66 200	11 200	5,91	85 500	11 300	7,56	89 000	10 400	8,56
	за пределами МБК (А-108)	58 800	9 900	5,93	64 700	9 500	6,81	64 700	9 700	6,67
ИСН	до 10 км от МКАД	104 500	13 400	7,79	102 100	13 200	7,73	119 000	13 500	8,78
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	76 000	10 500	7,24	78 200	10 400	7,52	84 000	10 500	7,99
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	8 500	6,66	64 700	8 500	7,61	69 500	8 500	8,18
	за пределами МБК (А-108)	44 800	7 300	6,13	59 000	7 900	7,47	59 000	7 900	7,47
Промышленно-складское предложение	до 10 км от МКАД	44 900	4 500	10,00	44 900	4 500	10,00	45 500	4 500	10,11
	от 10 км от МКАД до МБК (А-107)	31 800	3 000	10,60	31 800	3 000	10,60	31 100	3 000	10,37
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	28 300	2 900	9,76	28 300	2 900	9,76	22 400	2 900	7,72
	за пределами МБК (А-108)	12 900	2 100	6,14	12 900	2 100	6,14	16 400	2 100	7,76

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2018			2019			2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	81 900	16 600	7,13	84 800	20 700	7,29	64 400,00	16 900,00	7,13
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	81 900	8 700	7,39	82 900	8 900	7,67	83 300,00	8 700,00	7,89
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	40 900	7 500	5,60	41 900	7 500	5,59	40 900,00	7 500,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 000,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	122 100	28 100	6,67	124 700	29 800	6,39	129 800,00	31 000,00	6,26
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	80 800	14 300	5,66	83 000	14 600	5,95	78 700,00	14 200,00	5,84
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	40 600	11 700	5,20	40 500	11 300	5,25	40 500,00	11 300,00	5,23
	за пределами БМК (А-108)	31 900	8 400	4,37	30 500	9 800	4,38	30 700,00	9 700,00	4,32
ПСН	до 10 км от МКАД	180 200	11 800	7,83	183 600	12 000	7,87	186 600,00	12 000,00	7,78
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	68 900	16 500	6,56	71 100	16 800	6,58	67 900,00	16 400,00	6,55
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	32 300	9 000	6,82	30 600	9 800	6,62	28 900,00	9 800,00	6,49
	за пределами БМК (А-108)	31 900	7 500	6,81	33 400	7 700	6,98	34 600,00	7 700,00	6,79
Промышленно-складского назначения	до 10 км от МКАД	27 800	4 100	6,37	25 200	4 800	5,42	27 900,00	5 000,00	5,38
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	26 200	3 700	6,06	31 300	3 800	8,09	32 300,00	3 900,00	8,23
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	29 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,27
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 300,00	2 200,00	5,58
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2018			2019			2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	81 600,00	16 700,00	7,29	83 900	18 700	7,56	83 800	11 500	7,62
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	81 600,00	8 900,00	6,91	79 800	8 900	6,66	77 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	41 300,00	7 300,00	5,68	42 700	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	117 800,00	29 300,00	6,88	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,13
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	81 800,00	14 200,00	5,71	81 000	13 800	5,91	80 300	13 900	5,98
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	39 700,00	11 200,00	5,53	29 700	10 800	5,63	29 800	11 000	5,53
	за пределами БМК (А-108)	30 500,00	9 400,00	6,29	31 200	9 000	5,49	31 600	9 200	5,63
ПСН	до 10 км от МКАД	186 200,00	12 900,00	7,46	185 900	12 800	7,40	180 100	12 000	7,78
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	68 300,00	16 700,00	6,36	67 300	16 700	6,29	69 200	16 600	6,53
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	40 800,00	8 700,00	5,63	49 800	8 900	6,87	49 300	8 900	6,64
	за пределами БМК (А-108)	34 900,00	7 400,00	6,87	48 900	7 900	6,97	44 900	7 600	6,96
Промышленно-складского назначения	до 10 км от МКАД	31 200,00	4 500,00	5,21	44 500	4 500	5,88	43 900	3 100	6,78
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	32 200,00	3 900,00	8,28	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,89
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 500	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	13 700	2 200	5,22	12 800	2 200	5,22
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2018			2019			2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	80 500	11 400	7,87	83 700	11 700	7,65	88 500	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	38 900	8 800	6,49	39 400	9 000	6,60	35 900	8 100	6,24
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	45 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,64
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	6,37	34 600	6 400	5,41	37 700	6 500	5,83
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	119 300	20 000	5,82	116 100	20 600	5,58	121 900	21 400	5,85
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,41	82 700	14 700	5,83
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 000	10 900	5,87
	за пределами БМК (А-108)	30 700	9 400	5,39	31 500	9 500	5,47	30 600	8 800	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	87 700	13 400	7,28	89 300	15 800	7,30	101 800	11 900	7,40
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	31 500	8 700	5,92	31 600	9 000	5,73	35 700	8 500	6,27
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 600	5,60	45 600	8 000	5,45
Промышленно-складского назначения	до 10 км от МКАД	45 400	5 700	6,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 700	8,87
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,60	32 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	19 600	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,85
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 100	5,76	12 300	2 100	5,86	12 900	2 100	5,86
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2018			2019			2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 400	11 900	7,67	83 700	11 700	7,65	88 500	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	55 600	8 700	6,39	59 400	9 000	6,60	55 900	8 100	6,24
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,64
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	34 600	6 400	5,41	37 700	6 500	5,83
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	125 500	28 000	6,13	116 100	20 600	5,58	121 900	21 400	5,85
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	86 900	14 300	6,38	78 000	14 400	5,41	82 700	14 700	5,83
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	59 400	10 700	5,77	62 600	10 700	5,85	61 000	10 900	5,87
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	31 500	9 500	5,47	30 600	8 800	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	103 000	13 300	7,89	89 300	15 800	7,30	101 800	11 900	7,40
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	71 800	10 300	6,97	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	57 200	8 700	6,69	31 600	9 000	5,73	35 700	8 500	6,27
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 700	7 600	5,60	45 600	8 000	5,45
Промышленно-складского назначения	до 10 км от МКАД	42 900	4 800	8,76	43 100	5 100	8,45	41 700	5 700	8,87
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-187)	32 100	3 900	8,23	31 200	3 900	8,60	32 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-187) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,85
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,58	12 300	2 100	5,86	12 900	2 100	5,86

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.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 незначительное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам 2 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат

оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;

- не завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости представлено в табл. 23.

Таблица 23.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

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

Наименование показателя	Значение показателя
состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ источников информации и интернет-ресурсов организаций, занимающихся реализацией офисно – торговых объектов, не выявил предложений к продаже коммерческой недвижимости, сходной по типу и назначению с оцениваемым объектом недвижимости (хозяйственное строение вспомогательного назначения), в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

Анализ источников информации и интернет-ресурсов организаций, занимающихся реализацией офисно – торговых объектов, не выявил предложений к продаже коммерческой недвижимости, сходной по типу и назначению с оцениваемым объектом недвижимости (хозяйственное строение вспомогательного назначения), в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости.

3.2.4. 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

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

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

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

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

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемое здание, данный объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание нежилого назначения. На основании фотофиксации и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение, что объект недвижимости имеет кабинетно - коридорную планировку, что свидетельствует о том, что наиболее эффективным использованием может являться использование данного объекта недвижимости под офисно-торговую недвижимость (административное здание).

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, в соответствии с правоустанавливающими документами, а также вышесказанными заключениями, - оцениваемое здание может использоваться только в качестве объекта нежилой (офисно-торговой) недвижимости (административное здание).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений)

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки рыночной стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;

- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например,

гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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 проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 25.

Таблица 25.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости здания с кадастровым номером 50:21:0060403:6378

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемых зданий.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используются метод сравнительной единицы
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементарных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
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 оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемым. Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения рыночной стоимости здания используется затратный подход, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ**6.1. Расчет стоимости здания****6.1.1. Расчет стоимости здания затратным подходом****6.1.1.1. Общие положения**

При проведении оценки стоимость оцениваемого здания затратным подходом, определяется по формуле:

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{зу},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ – стоимость объекта недвижимости (здания или сооружения), с учетом износа, руб.;

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка, руб.

При проведении настоящей оценки, стоимость земельного участка под оцениваемым зданием и прилегающей к нему территории, в соответствии с заданием на оценку оценивается отдельно, по данной причине, вышеуказанная зависимость для оценки административного здания примет вид:

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость административного здания, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ – стоимость здания, с учетом износа, руб.

6.1.1.2. Расчет стоимости здания методом сравнительной единицы

Для определения стоимости замещения здания методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

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

где:

$C_{уд}$ – удельная стоимость затрат на замещение единицы сравнения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);

$\prod_{i=1}^n K_i$ – множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{\text{ПЕР}} = C_{\text{ПЕР}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где: $C_{\text{ПЕР}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{\text{ПОЛ}} = C_{\text{ПОЛ}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{\text{ПОЛ}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{\text{КАР}} = 0,6 * C_{\text{КАР}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{\text{КАР}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

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

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в

соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:

α_c , α_i , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

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

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчёта был использован аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве, №110, январь 2020 г., стр.100. Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_B},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс строительно-монтажных работ на дату проведения оценки;

I_B - индекс строительно-монтажных работ на дату уровня цен составления соответствующего справочника УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, проводился на основе использования следующего источника информации:

- справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано 3-этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 7 525 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код глОЗ.03.000.0053, стр.180). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Сравнительные характеристики рассматриваемого здания и объекта аналога		
Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объемно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	12 641
Единица сравнения	куб. м.	куб. м.
Количество единиц сравнения	1 587	от 5 425 до 7 525
Общая площадь, кв. м	352,2	от 1 550 до 2 150
Средняя высота помещений объекта, м	3	3,5
Этажность	2	от 2 до 4 этажей
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	стандарт	стандарт
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный, бетонный	бутовый/бетонный
- стены	блочные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	требования не предъявляются
- перекрытия и покрытие	железобетонные	требования не предъявляются
- кровля	рулонная	требования не предъявляются
- проемы	пластиковые стеклопакеты	требования не предъявляются
- полы	цементные	требования не предъявляются
- отделка	фасады - штукатурка, побелка, покраска; внутри – без отделки	с отделкой
- прочие работы	крыльца	требования не предъявляются

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога		
Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты (подземная часть)	644,7	5,1
- каркас	428,0	3,39
- стены наружные, возможна отделка	1 496,8	11,84
- стены внутренние, перегородки, сантехкабины	582,8	4,61
- перекрытия и покрытие	1 201,4	9,5
- кровля	227,5	1,8
- проемы	461,4	3,65
- полы	834,3	6,6
- внутренняя отделка	667,5	5,28
- прочие конструкции	801,5	6,34
- особостроительные работы	1 112,4	8,8
- отопление, вентиляция и кондиционирование	1 959,4	15,5
- водоснабжение и канализация	278,1	2,2
- электроснабжение и освещение	1 750,8	13,85
- слаботочные системы	93,5	0,74
- прочие системы и спецоборудование	101,1	0,8
ИТОГО	12 641,00	100,00

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код глОЗ.03.000.0053.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 30.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 30.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. Элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты (подземная часть)	644,7	1	1	0,00
- каркас	428,0	1	1	0,00
- стены наружные, возможна отделка	1 496,8	1	1	0,00
- стены внутренние, перегородки, сантехкабины	582,8	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	1 201,4	1	1	0,00
- кровля	227,5	1	1	0,00
- проемы	461,4	1	1	0,00
- полы	834,3	1	1	0,00
- внутренняя отделка	667,5	0	1	-667,50
- прочие конструкции	801,5	1	1	0,00
- обособительные работы	1 112,4	0	1	-1 112,40
- отопление, вентиляция и кондиционирование	1 959,4	0,5	1	-979,70
- водоснабжение и канализация	278,1	1	1	0,00
- электроснабжение и освещение	1 750,8	0	1	-1 750,80
- слаботочные системы	93,5	0	1	-93,50
- прочие системы и спецоборудование	101,1	0	1	-101,10
Итоговая сумма поправок				-4 705,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения строительного объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K = \frac{1\,587}{5\,425} = 0,3$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 60, для подобного соотношения строительных объемов величина поправки равна 1,2.

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

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных на территории Московской области и имеющих класс конструктивной системы КС-1, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

$$Кпер = И_0 / И_{спр},$$

где:

И₀ и И_{спр} – 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):

$$И_{спр} = 106,207$$

Поскольку в бюллетене представлены приросты цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2015 г. соответствует дате 01 января 2016 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2016 г., а индекс по состоянию на дату оценки (декабрь 2020 г.) составляет $I_0 = 128,733$. Таким образом, **Кинфл = 128,733 / 106,207 = 1,2121.**

Копия страницы Справочника приведена ниже:

Выпуск 112 - июль 2020

100

2

Строительно-монтажные работы

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

МЕСЯЦ, год	Индексы цен на строительно-монтажные работы		Индексы цен на технологическое оборудование		МЕСЯЦ, год	Индексы цен на строительно-монтажные работы		Индексы цен на технологическое оборудование	
	Базисный индекс к 01.01.2014, с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Базисный индекс к 01.01.2014, с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Базисный индекс к 01.01.2014, с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Базисный индекс к 01.01.2014, с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,029	3,680	63,157	1,778	Март 18	116,043	0,334	96,096	-0,031
Июнь 12	84,196	7,340	64,427	2,043	Июнь 18	116,773	0,586	96,403	3,303
Сентябрь 12	86,330	8,925	64,858	0,664	Сентябрь 18	117,293	0,470	94,140	4,140
Декабрь 12	86,128	5,388	64,870	0,140	Декабрь 18	119,573	1,966	94,283	0,170
Март 13	97,784	2,127	65,141	1,288	Март 19	120,018	0,371	95,669	1,802
Июнь 13	98,025	0,239	66,333	1,270	Июнь 19	121,161	0,932	97,346	1,881
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,854	0,796	Сентябрь 19	122,713	1,264	100,544	3,180
Декабрь 13	105,330	1,154	68,440	0,861	Декабрь 19	125,338	2,155	100,977	0,425
Март 14	112,124	3,080	67,184	0,626	Март 20	125,088	0,204	100,908	7,254
Июнь 14	112,541	0,369	68,348	1,710	Июнь 20	127,328	1,806	108,367	8,933
Сентябрь 14	114,404	1,619	67,228	1,602	Сентябрь 20	127,882	0,438	105,217	1,091
Декабрь 14	109,304	-4,953	72,874	8,282	Декабрь 20	128,733	0,646	108,551	1,248
Март 15	108,410	-0,836	77,090	6,623	Март 21	128,893	0,012	107,940	-1,204
Июнь 15	107,389	-0,949	76,025	-0,926	Июнь 21	128,893	0,000	108,159	1,219
Сентябрь 15	106,031	-1,154	68,217	-5,001	Сентябрь 21	131,392	0,925	112,474	7,704
Декабрь 15	106,207	0,073	67,400	4,281	Декабрь 21	133,262	1,376	111,788	1,780
Март 16	104,277	-1,989	69,619	3,183	Март 22	134,133	0,650	113,102	1,196
Июнь 16	107,243	2,869	69,283	-1,462	Июнь 22	135,210	0,800	114,417	1,162
Сентябрь 16	109,040	2,540	68,361	-0,001	Сентябрь 22	136,290	0,798	115,761	1,148
Декабрь 16	112,386	3,041	68,584	3,252	Декабрь 22	137,371	0,792	117,045	1,136
Март 17	111,287	-0,944	67,340	-0,407	Март 23	138,447	0,786	118,388	1,128
Июнь 17	112,558	1,130	67,722	0,564	Июнь 23	139,531	0,780	119,674	1,110
Сентябрь 17	114,770	1,934	67,800	0,000					
Декабрь 17	116,856	1,887	68,344	0,799					

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено

на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Тимуркаев Л.М., Нижний Новгород, 2020 г. Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство

Тип объекта недвижимости	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисные объекты	9,6%	21,2%	15,4%
Торговые объекты	11,2%	24,9%	18,0%
Объекты свободного назначения	9,8%	22,3%	16,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Тимуркаев Л.М., Нижний Новгород, 2020 г.

В расчётах было использовано минимальное значение величины прибыли предпринимателя для офисных объектов в размере 9,6%, 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%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого административного здания, с учетом округлений, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого административного здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	12 641,0
Поправки первой группы, руб./куб. м	- 4 705,0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,913
- поправка на разницу в объеме или площади	1,2
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1,0
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка на изменение цен в строительстве	1,2121
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,096
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,20
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	15 181,57
Количество единиц сравнения, куб. м	1 587
Стоимость замещения объекта, руб.	24 093 152

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

24 093 152 руб.

Определение стоимости оцениваемого здания с учетом износа

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

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

где:

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

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого здания функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого здания определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

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

Срок службы оцениваемого здания может быть определен на уровне 100 лет.

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

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 22.

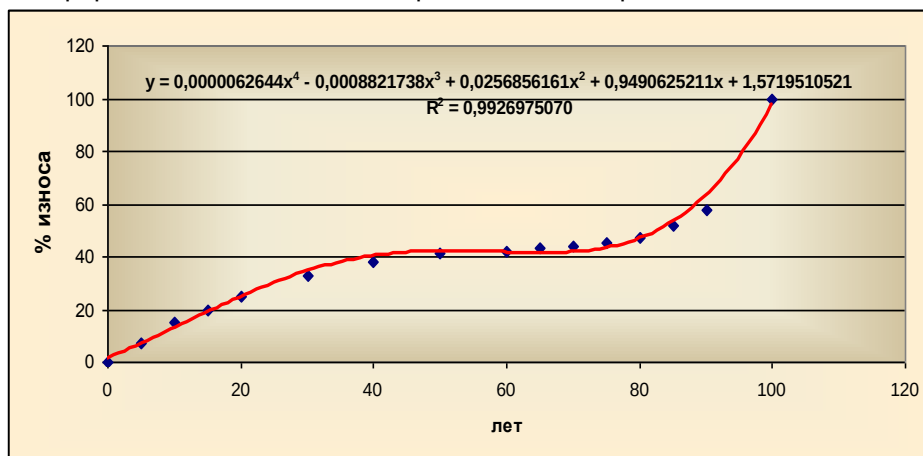


Рис. 22. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 100 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel, представлены в табл. 33 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 33.

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемого административного здания (лет) определялся на основе зависимости следующего вида: $T = \text{Год оценки} - \text{Год ввода}$,

где: *Год оценки* - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемого здания использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2020 г.;

- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 2011 год (согласно декларации об объекте недвижимого имущества).

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемого здания составит:

$$T = 2020 - 2011 = 9 \text{ лет}$$

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемого здания, с учетом округлений, составляет 12%.

Соответственно, стоимость хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, рассчитанная на основе использованием затратного подхода, с учетом НДС, составит:

$$C_{из.} = 24\,093\,152 * (1 - 0,12) * (1 - 0) * (1 - 0) = 21\,201\,974 \text{ руб.},$$

что, с учетом округлений, эквивалентно: 21 202 000 руб.

Таким образом, стоимость хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, рассчитанная на основе использования затратного подхода, с учетом НДС и округлений, составляет:

$$21\,202\,000 \text{ руб.}$$

6.1.2. Расчет стоимости здания сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости оцениваемого здания не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.1.3. Расчет стоимости здания доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости оцениваемого здания не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.1.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости здания целесообразно считать результат,

полученный в рамках использованного этого подхода.

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

21 202 000 руб.

Соответственно, итоговая величина стоимости хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение: нежилое, площадь 352,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:6378, без учета НДС, составит:

$21\,202\,000 / 1,2 = 17\,668\,333$ руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

21 202 000

(Двадцать один миллион двести две тысячи)
рублей

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

17 668 333

(Семнадцать миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч триста тридцать три)
рублей

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. С.А. Табакова, А.В.Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016. – 518с.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27). По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, ноябрь 2020 г.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТ АНАЛОГ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ
ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Аналог для затратного подхода

ОФИСЫ																	
ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ												Этажность: от 2 до 4 - Высота, м: до 3,5		КС-1			
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 3,5 м					ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выполнены пассажирские лифты												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
нп01.01.000.0001					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный		от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Чрезвыч	руб. на 1 м³		27 369			
нп01.01.000.0002					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный		от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Чрезвыч	руб. на 1 м³		18 702			
нп01.01.000.0003					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный		от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Чрезвыч	руб. на 1 м³		12 641			
нп01.01.000.0004					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный		от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Чрезвыч	руб. на 1 м³		8 528			
КОД ОБЪЕКТА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		
нп01.01.000.0001	644,7	428,0	1496,8	1165,5	1201,4	1137,7	1384,2	4171,6	4004,7	801,3	1946,8	4488,7	854,3	1591,6	140,3	121,4	27389,2
	2,35%	7,36%	3,46%	4,28%	4,32%	4,72%	5,03%	13,23%	14,62%	2,82%	7,71%	16,19%	3,02%	12,78%	0,37%	0,44%	100,00%
нп01.01.000.0002	644,7	428,0	1496,8	874,1	1201,4	682,6	1038,2	2085,6	2002,6	801,3	1668,6	2999,1	417,2	2188,5	116,9	136,3	18702,0
	3,62%	2,29%	8,00%	6,67%	6,42%	5,09%	3,53%	11,73%	10,71%	4,59%	8,92%	13,52%	2,22%	11,70%	0,83%	0,62%	100,00%
нп01.01.000.0003	644,7	428,0	1496,8	582,8	1201,4	227,5	461,4	804,3	667,5	801,3	1113,4	1869,4	278,1	1700,8	83,5	181,1	12641,2
	5,10%	3,29%	11,84%	4,61%	8,50%	1,80%	3,60%	6,60%	3,28%	6,30%	6,80%	13,50%	2,28%	7,28%	0,60%	0,60%	100,00%

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016. – 518с.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

[illegible]

**ДЕКЛАРАЦИЯ
об объекте недвижимого имущества¹**

1. Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Московская областьРайон Ленинский муниципальный районГород² _____Населенный пункт (село, поселок и т. д.)² с.п.Молоковское СПХК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. ОрловоНаименование некоммерческого объединения граждан² _____Улица (проспект, переулок и т. д.)² _____Номер дома (владения, участка)² _____Номер корпуса (строения)² _____

2. Вид (название) объекта: Правильный вариант заполняется (V)

2.1 Здание:

дом³ ☐гараж³ ☐иное здание³ ☐ используемое строение
экономической деятельности2.2 Сооружение³ ☐ используемое строение экономической деятельности

3. Назначение объекта: Правильный вариант заполняется (V)

☐ Жилое⁷ ☒ Нежилое4. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества⁸

5 0 : 2 1 : 0 0 6 0 4 0 3 : 3 7 2 9

5. Техническое описание объекта:

5.1. Общая площадь⁹ (кв. м) 3 5 2, 25.2. Этажность¹⁰ 0 2Подземная этажность - -5.3. Год создания 2 0 1 15.4. Материал наружных стен¹¹: Правильный вариант заполняется (V)Кирпич ☒ Бетон ☒ Прочий каменный ☐Деревянный ☐Деревянно-каменный ☐Металлический ☐ Прочий ☐5.5. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения¹²Электроснабжение ☒ Водоснабжение ☒ Канализация ☒

Горячее водоснабжение

Центральное ☒ Центральная ☒ Центральная ☒Центральное ☐Автономное ☐ Автономный ☐ Автономная ☐Автономное ☒Газоснабжение ☐ Отопление ☐ Телефон ☐Центральное ☐ Центральное ☐Автономное ☐ Автономное ☐

6. Правообладатель объекта недвижимого имущества

Фамилия¹³ _____Имя¹³ _____Отчество¹³ _____Дата рождения¹³ _____ Пол¹³ муж. ☐ жен. ☐Гражданство¹³ _____Вид документа, удостоверяющего личность¹³ _____Серия и номер документа, удостоверяющего личность¹³ _____Как выдан¹³ _____Дата выдачи документа¹³ _____ ИНН¹⁴ _____

Полное наименование юридического лица _____

Некоммерческое партнерство

"Содействие развитию рынка"

доступного жилья лидер"

ОГРН¹⁵ 1 0 6 5 0 4 4 0 1 9 2 2 6Дата государственной регистрации¹⁵ 2 9 0 3 2 0 0 6Страна регистрации (инкорпорации)¹⁶ _____Дата регистрации¹⁶ _____ Номер регистрации¹⁶ _____

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья» „Лидер“

ИНН 50/043250/08, ОГРН: 1065044010220, адрес: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. Тельмана, д. 2

Исх. № 6/н от «17» июля 2017 года По месту пребывания

О предоставлении информации

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья „Лидер“, далее – Партнерство, в лице Директора Топирова А.Г., действующего на основании Устава, настоящим сообщает следующее.

Партнерство является собственником хозяйственного строения вспомогательного назначения, назначение нежилье, площадь 352,2 кв.м., количество этажей 2, кадастровый (условный) номер 50-50/021-50/021/09/2015-8216, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, с/п. Молоковское, СНТК «Колос»-поселок им. М. Горького, в районе д.р. Орехово. Указанное хозяйственное строение имеет следующие характеристики:

Строительный объем – 1587,1 куб.м.

Высота этажей: тех. этаж (подпол) – 2,1 м, 1 эт. – 3,5 м, 2 эт. – 3,5 м.

Высота от отмостки до конька кровли – 8,95 м.

Высота от отмостки до свеса кровли – 7,83 м.

КОНСТРУКЦИИ И МАТЕРИАЛЫ

Фундамент, – монолитная железобетонная плита толщиной 300мм, стены цокольного этажа, – монолитные железобетонные, толщиной 300мм, арматурная сетка из проволоки диаметром 200мм.

Деревянные жесткости здания являются стенами лестничной клетки.

Железобетонные плиты, стены, колонны и колонны выполнены из бетона класса В25 W6 F100, для защиты функционала выполнена бетонная подготовка из бетона класса В7,5, толщина 50 мм.

Лестничная монолитная железобетонная с толщиной ступеней 200мм, из бетона класса В25 W4 F100.

Несущий каркас – железобетонные конструкции.

Наружные стены – керамзитобетонный блок BOSSER 7-ми камерный СИЛ-10Г по ГОСТу КСР-ДВ-ЖС-39-35-F15-1440 или аналог.

Кладка стен до отметки пола окон и под перепадами из полированного керамического кирпича М-75.

Для кладки простенков и стенок зрелого не менее 30мм использован доборный кирпич или керамзитобетонный блок Восток, подпаленные по месту (см. СНиП 3.03.01-87).

Несущие конструкции кровли – деревянные. Кровля – металлическая, фальшивая с типовой шпилькой кровельной.

Уклон всех свесов кровли 10 градусов.

Деревянные конструкции обработаны антисептиком и антипиреном.

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ

Утеплитель наружных стен – минераловатные плиты ROCKWOOL, "Классик Батт" или аналог.

Утеплитель плиты перекрытия 2-го этажа – Пеноплекс 35 или аналог.

Утеплитель конструкций фундамента, – экструдированный Пеноплекс 35 или аналог.

Гидроизоляция конструкций фундамента и цоколя – гидроизоляция любого аналог.

Пароизоляция кровли – пароизоляционная мембрана типа "Нюсепан С" или аналог.

Перекрытие 2-го этажа – "Изостан В" или аналог.

Облицовка стен 2-го этажа и цоколя – титанокерамический кирпич М-200, F-25.

Облицовка стен 1-го этажа – штукатурка по основе 30 мм с поризованной штукатуркой.

Молочные стеновые – бетонная проступная плитка ("Будимекс английской черной").

Основа цоколя здания – плиты из жаропрочного бетона ("Будимекс английской черной").

Фактуру цоколя с Архитектором по образцам перед закупкой основной партии.

Окна и двери на балконе – ПВХ профиль. Цвет – белый. Стеклопакет двухкамерный с наружной К или И-стеклом.

Декоративные элементы – поликарбонат.

Ограда архитектурной отделки и декоративных элементов по В.А.Д. – фасадная арка.

Директор



А.Г. Топирев

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 40702810400506000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30301810345250000266
БИК 044583266, ОКТПО 73058527

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  Г.Р.Юрьина М.П.  Полис оформлен: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С.Луценко М.П. 
--	--

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г. № 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

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

Первый вице-президент  В. И. Лебединский

001069

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III N 961691

Частотный диапазон выделен

Буллукке
Баларыо Мундире

В том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 апреля 2012 г.
состоит(а) в браке(замужем, незамужем) с (на) Михайленко

пропел(а) профессорскую переподготовку в (на) Самаркандском
государственном медицинском университете

программе "Профессиональный переводчик"
судимые в соответствии с 1-м
статьей 1-й редакции (2000 г.)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26.09.2012 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Бурдаски

Владельцы недвижимости в сфере
стационарного розничного (включая)

for (duration) 6

Week March 2012



100

Данное является государственном документом
о профессиональной деятельности.

Данное исследование не является полным анализом профес- сии в целом, а лишь «картинкой дня» деятельности студентов.

Регистрационный номер 2315





СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2020 г.	по «23» мая 2021 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.Н. Мочалова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
84 (Восемьдесят четыре) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.