

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-86

от 24 апреля 2020 года

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

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maslova", written over a faint circular stamp.

Маслова А.В.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	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	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	58
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	73
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	75
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	76
5.1. Общие положения	76
5.2. Общие понятия оценки	76
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	76
5.4. Согласование результатов оценки	82
5.5. Выбор подходов и методов оценки	82
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	84
6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	84
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	103
6.2.1 Общие положения	103
6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж	103
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	124
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	124
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	127
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	150

**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.**

«24» апреля 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 86 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 24 апреля 2020 г.

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

45 600 000

(Сорок пять миллионов шестьсот тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 400 000
2	Здание: контора-общеежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	26 700 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 500 000

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 86 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности Серия 50-АЕ № 762202 от 28 декабря 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности Серия 50-АЕ № 762199 от 28 декабря 2013 года;
- копиях Технических паспортов на здания;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

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 **24.04.2020г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее 24.04.2020г.**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 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 результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, 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 объектам, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объектов, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценкиПеречень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения, указанные ниже, а также при проведении расчетов в соответствующих разделах отчета:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;

- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- осмотр объектов оценки не проводился. Согласно п.5 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости»: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра земельных участков противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен, так как на территории Москвы и Московской области введен режим самоизоляции. Настоящий отчет выполнен без физического доступа на объекты оценки. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами: анализ интернет источников: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>; <https://maps.yandex.ru/>; анализ данных предоставленных заказчиком оценки. Информация и детали, касающиеся характеристик объектов оценки, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	+7 (495) 229-49-71
Почтовый адрес Оценщика	79265920249@yandex.ru
Номер контактного телефона	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.
Адрес электронной почты	г. Москва
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	

Сведения об оценщике

Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Маслова Антонина Викторовна Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19, выдан 12.07.2019 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2019 г. по 22.08.2020 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 86 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	24 апреля 2020 г.
Номер отчета	РЭМ/20-86

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или	11 396 970	15 229 000	не использовался	13 700 000	11 400 000

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
	условный) номер: 50:15:0000000:80600					
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	37 633 113	28 268 000	не использовался	32 000 000	26 700 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	7 081 134	10 208 000	не использовался	9 000 000	7 500 000
ИТОГО					54 700 000	45 600 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года	копия
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762202 от 28 декабря 2013 года	копия
3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762199 от 28 декабря 2013 года	копия
4	Технические паспорта на здания	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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.

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

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на

ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:80600	нет данных
50:15:04:01430:001	нет данных
50:15:04:01457:002	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки

«Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах области (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах до 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

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

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

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

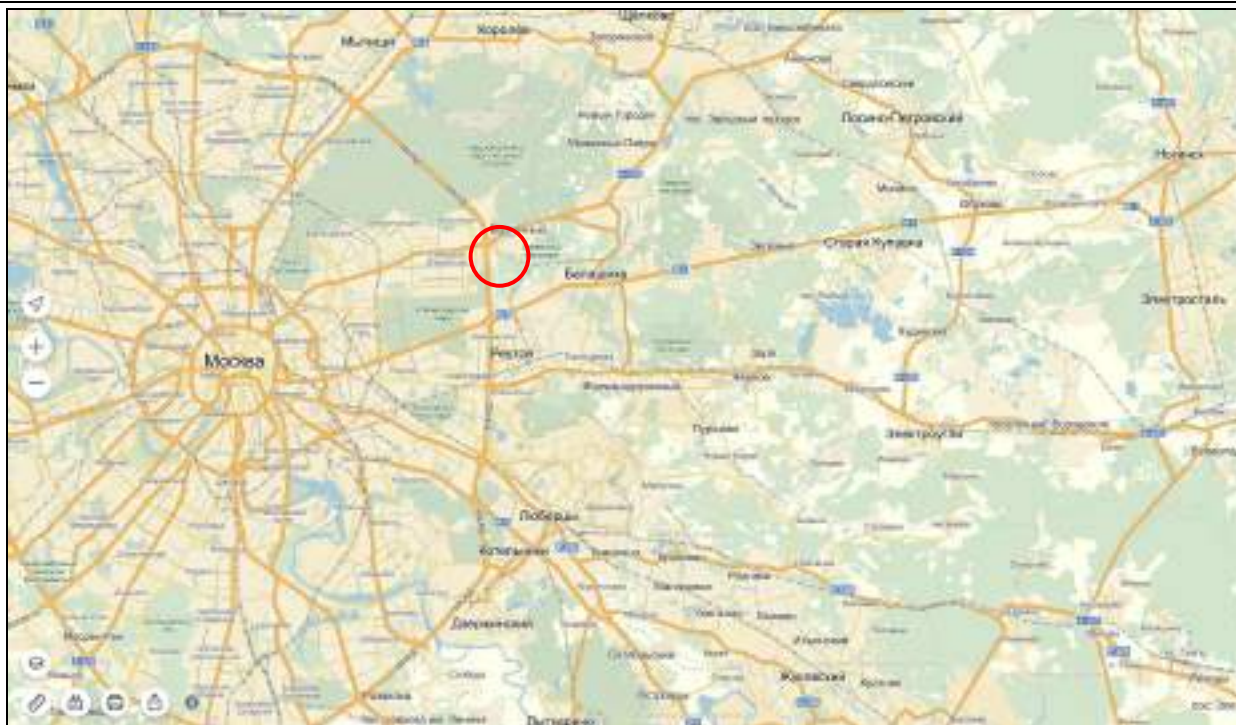


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Описание классов объектов офисно – торговой недвижимости и сходных типов объектов

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. 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.

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

Таблица 7.

Описание классов объектов производственно - складской недвижимости и сходных типов объектов

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

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

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

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

Таблица 8.

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

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

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

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

Таблица 9.

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

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

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

Таблица 10.

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

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

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

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.



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



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



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



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

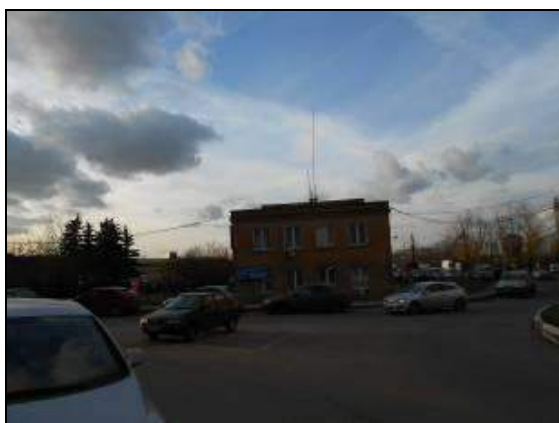


Фото 5. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м.



Фото 6. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м.

кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



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

кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



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

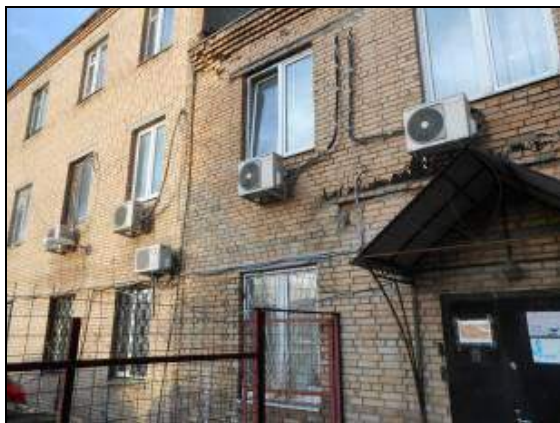


Фото 9. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



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



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



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



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



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



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



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

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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:80600	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:04:01430:001	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:04:01457:002	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0000000:80600	отсутствует
50:15:04:01430:001	отсутствует
50:15:04:01457:002	отсутствует

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

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

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

Таблица 13.

Данные о прочих характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Внутриквартальное расположение объекта	Ограниченность доступа к объекту
1	50:15:0000000:80600	без существенных преимуществ	нет
2	50:15:04:01430:001	без существенных преимуществ	нет
3	50:15:04:01457:002	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объектов или сдачи в аренду.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				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", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

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

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

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

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

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

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

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

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

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), 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. -

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

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

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ³⁾	100,1

1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.

	Февраль 2020 г.	В % к февралю 2019 г.	В % к январю 2020 г.	Январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.	Справочно февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г.	январь- февраль 2019 г. в % к январю- февралю 2018 г.	
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе							
железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей							
промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ⁴⁾	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально							
зарегистрированных безработных							
(по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1

4) Предварительные данные.

	Январь 2020 г.	В % к январю 2019 г.	В % к декабрю 2019 г.	Справочно январь 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрь 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5

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

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

	Январь 2020 г.	В % к январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	Справочно январь 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
экспорт товаров					
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8

5) В фактически действовавших ценах.

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2020 г. составил 100,1%, с начала года - 100,3% (в феврале 2019 г. - 100,4%, с начала года - 101,0%).

В феврале 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в феврале 2019 г. - на 0,8%).

Цены на **непродовольственные товары** в феврале 2020 г. в среднем не изменились (в феврале 2019 г. – увеличились на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в феврале 2020 г. выросли на 0,4% (в феврале 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 февраля 2020 г. составила 16316,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2%.

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,3% и 106,2% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2020 г. составила 46674 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,1%.

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 марта 2020 г. составила 2207 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2020 г. снизилась на 44 млн рублей (2,0%).

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

Из общей суммы просроченной задолженности 914 млн рублей (41,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2019 г., 887 млн рублей (40,2%) - в 2018 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 4 млн рублей, или 0,2% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на федеральный бюджет. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за февраль 2020 г. снизилась на 32 млн рублей (1,4%) и на 1 марта 2020 г. составила 2203 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В январе 2020 г. в общей численности занятого населения 32,2 млн человек, или 45,2% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2020 г. составило 33,5 млн человек и было больше, чем в январе 2019 г., на 699 тыс. человек, или на 2,1%.

Безработица. В феврале 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 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 январе-феврале 2020 г. забастовки зафиксированы не были.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.



Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/7277179>

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развития спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных

артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

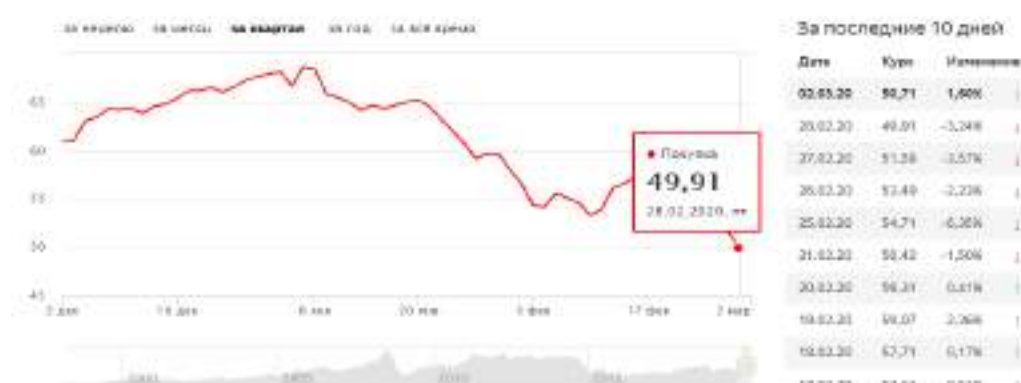
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствует этому.

Внеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. «Вirus паники» толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTON_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

3. Анализ тенденций рынка.**Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области**

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

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>).

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. 14.

Таблица 14.

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

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москва, которые представляют направление
Дмитровское (А-104)	г. Дмитровский
Ярославское (М-8)	г. Мытищи, г. Косово, г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шереметьево
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московской (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Псковское (М-9); Волоколамское; Пашинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

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

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

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

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД представлена в табл. 15.

Таблица 15.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которое представляет экономическую зону	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которые представляют направление	Шоссе, которые представляют направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Дмитровский, г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи, г. Косово, г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Новорязанское
	Юго-восток	до ≈18 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈18 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шереметьево	Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московской (территория Новой Москвы)	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈18 км	г. Красногорск, г. Москва	Псковское (М-9); Волоколамское; Пашинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-105)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км	г. Дубна	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈10 км	г. Пушкино; г. Истринское; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-118); Истринское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈28 км	г. Люблино-Петровский; г. Стрел. Кутцы; г. Новокосино; г. Троицкое; г. Тимирязевский; г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Дзержинский	Горьковское (М-7); Новорязанское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г. Домодедово; г. Подольск; г. Коломна	Новорязанское (М-5); Троицкое (Р-103)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	г. Москва, г. Троицк; г. Аэропорт; г. Голубинский	Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Москва, г. Троицк; г. Аэропорт; г. Голубинский	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-188)	Запад	от ≈10 до ≈12 км	г. Красногорск; г. Истринское; Сабитов, от Балашихи; г. Дзержинский	Псковское (М-9); Волоколамское; Пашинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Аэропорт; г. Москва, г. Зосинский	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈28 до ≈52 км	г. Дзержинский; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈62 км	г. Сергиев-Посад; г. Косово	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	г. Архангельское; г. Лыковский; Пашинское; г. Люберецкий; г. Куровское; Ленинградское	Горьковское (М-7); Новорязанское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈68 км	г. Дзержинское; г. Люберецкий; г. Котельники	Новорязанское (М-5); Троицкое (Р-103)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	г. Москва, г. Сергиевское	Симферопольское (М-2)
от МКАД (А-188) до МКАД (А-105)	Юго-запад	от ≈28 до ≈62 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Калужское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈68 км	г. Видное; г. Рязань	Новорязанское (М-5); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈52 до ≈142 км	г. Дзержинский; г. Яхрома	Дмитровское (А-104); Английская дорога Р-112
	Северо-восток	от ≈58 до ≈142 км	г. Истринское; г. Рязань	Английская дорога Р-106
	Восток	от ≈68 до ≈142 км	г. Косово; г. Рязань	Новорязанское (М-5)
	Юго-восток	от ≈68 до ≈142 км	г. Косово; г. Рязань	Новорязанское (М-5)
от МКАД (А-105) до МКАД (А-188)	Юг	от ≈62 до ≈142 км	г. Косово; г. Рязань	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈62 до ≈142 км	г. Косово; г. Рязань	Новорязанское (М-5)
	Запад	от ≈68 до ≈142 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Ленинградское (М-10)
	Северо-запад	от ≈68 до ≈142 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈68 до ≈142 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Ленинградское (М-10)
	Северо-восток	от ≈68 до ≈142 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Ленинградское (М-10)
	Восток	от ≈68 до ≈142 км	г. Люблино-Петровский; г. Кудинский	Ленинградское (М-10)

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.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. 16.

Таблица 16.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Значения ВРМ на период анализа				
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Протект (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	88 300	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	56 900	9 100	6,24
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 900	7 700	5,44
	за пределами МКАД (А-108)	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	120 900	21 400	8,65
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	61 800	10 900	5,67
	за пределами МКАД (А-108)	50 600	9 400	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	102 800	13 900	7,40
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	53 700	9 500	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	43 800	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	41 700	5 200	8,02
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	18 400	2 600	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	12 300	2 100	5,86

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 17.

Таблица 17.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, по которому представлена рассматриваемая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, руб./кв.м., с НДС									Примечательные сделки		
			Офисного назначения			Торгового назначения			НСН					
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Стор.	до ≈10 км	31 400	124 000	74 900	60 000	220 000	183 200	40 000	104 000	85 100	20 000	56 100	30 500
	Северо-восток	до ≈10 км	33 000	124 000	75 000	31 100	244 400	181 300	30 000	176 000	92 000	17 500	73 000	41 500
	Восток	до ≈12 км	42 500	125 000	84 000	44 500	280 100	183 500	31 000	104 100	89 100	16 000	72 300	39 500
	Юго-восток	до ≈11 км	26 400	130 200	84 500	30 000	280 000	125 000	42 100	112 900	112 900	16 100	88 900	39 500
	Ц.	до ≈13 км	41 100	135 000	92 400	44 500	264 000	127 700	39 100	175 000	102 000	27 000	90 000	43 000
	Юго-запад	до ≈17 км	70 000	191 000	109 100	47 000	287 100	137 700	40 000	224 200	122 100	19 700	98 200	46 000
	Запад	до ≈19 км	51 000	117 000	88 400	41 000	250 000	137 700	48 000	206 000	114 000	27 400	34 000	47 400
от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	38 000	138 000	92 500	45 000	280 000	130 000	41 500	168 000	103 300	20 400	77 200	46 400
	Стор.	от 10 до ≈20 км	25 000	79 300	54 700	20 000	175 000	81 000	30 000	101 400	60 000	12 000	49 000	27 200
	Северо-восток	от 10 до ≈30 км	18 200	73 000	48 200	30 400	176 200	77 200	24 000	113 000	63 400	10 500	57 000	28 500
	Восток	от 12 до ≈38 км	17 100	85 000	47 800	25 000	154 400	71 200	21 000	115 000	60 100	11 300	38 000	22 700
	Юго-восток	от 10 до ≈40 км	23 400	89 300	61 000	22 200	181 400	83 500	26 100	128 000	65 700	11 400	68 000	30 100
	Ц.	от 10 до ≈20 км	25 700	104 100	66 200	31 000	177 000	88 900	36 000	119 000	75 400	12 100	63 000	31 900
	Юго-запад	от 15 до ≈28 км	21 200	89 000	52 500	25 000	164 000	79 000	22 200	125 000	68 700	11 800	60 000	36 700
за пределами МКАД (А-108)	Запад	от 10 до ≈31 км	34 100	87 000	61 500	29 200	167 100	79 900	24 000	102 000	69 900	11 000	68 900	32 300
	Северо-запад	от 15 до ≈28 км	28 000	134 400	76 000	23 400	250 000	83 300	30 000	142 700	87 100	17 000	66 400	35 000

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, по которому представлена рассматриваемая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, руб./кв.м., с НДС											
			Офисного назначения			Торгового назначения			НСН			Промышленно-складового назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Стор.	от 28 до ≈35 км.	11 500	82 000	48 500	24 300	120 000	63 000	22 700	82 100	60 700	4 100	39 400	13 000
	Северо-восток	от 30 до ≈63 км.	21 900	85 000	48 900	10 000	136 200	64 900	25 000	86 000	53 200	7 500	52 000	18 700
	Восток	от 38 до ≈68 км.	18 500	58 000	37 500	11 000	141 300	54 000	27 000	82 100	49 400	1 800	31 300	13 000
	Юго-восток	от 40 до ≈65 км.	14 500	84 000	43 700	13 200	172 000	57 800	24 000	111 100	54 400	2 000	50 700	12 300
	Ц.	от 28 до ≈42 км.	18 700	76 000	39 400	17 000	140 500	61 900	17 800	99 700	54 900	1 700	46 900	19 500
	Юго-запад	от 28 до ≈47 км.	13 700	75 000	41 200	16 400	127 400	65 400	16 500	107 700	56 100	4 500	47 000	24 000
	Запад	от 33 до ≈60 км.	14 000	73 400	35 300	20 000	174 000	64 800	20 000	104 000	53 600	7 200	41 700	24 000
за пределами МКАД (А-109)	Северо-запад	от 28 до ≈68 км.	22 300	76 000	52 000	17 000	173 300	63 000	20 000	100 900	61 200	3 000	39 500	17 000
	Стор.	от 35 до ≈125 км.	21 000	70 500	48 500	19 500	103 200	57 800	24 300	103 200	49 800	4 900	40 000	15 400
	Северо-восток	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Восток	от 68 до ≈141 км.	12 000	60 500	26 000	11 000	89 000	48 700	18 300	89 100	41 300	2 700	25 000	9 500
	Юго-восток	от 65 до ≈145 км.	12 000	71 000	27 500	12 000	122 200	55 100	20 300	100 500	48 700	1 900	36 700	12 300
	Ц.	от 62 до ≈155 км.	9 000	84 000	34 400	11 200	137 500	81 700	20 000	111 100	47 800	1 600	30 300	18 300
	Юго-запад	от 67 до ≈137 км.	19 000	44 000	24 200	15 000	101 000	51 000	16 400	80 000	38 900	2 500	26 000	13 400
за пределами МКАД (А-110)	Запад	от 106 до ≈120 км.	12 500	68 100	28 700	15 700	120 000	41 500	17 000	75 700	34 800	2 200	39 400	13 200
	Северо-запад	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/5a/75a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.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 74 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 109 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 88 300 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 47 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 76 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 900 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 52 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 900 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 26 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 40 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 700 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней

стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 3.



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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 62,97% 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 101 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном и западном направлениях 137 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 120 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 71 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 95 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 82 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 54 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 65 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 800 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 41 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 57 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 600 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 4.

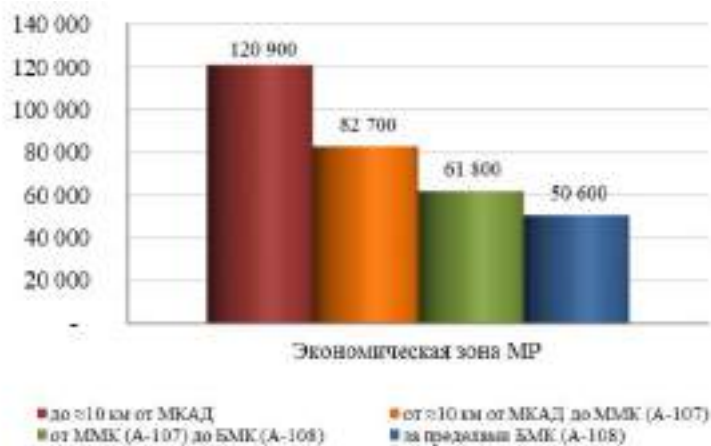


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 58,15% 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 северном направлении 85 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 122 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 102 800 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 западном направлении 59 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 87 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 45 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 61 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 53 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 34 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 49 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 600 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

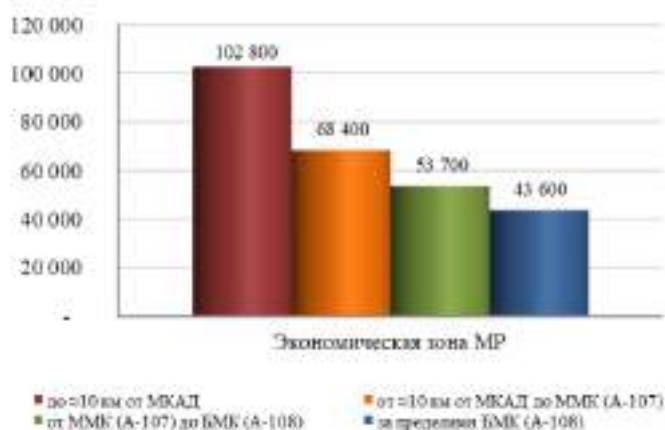


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 57,59% 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 30 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 47 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 22 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 36 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 30 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 12 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 23 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 9 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 15 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 300 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

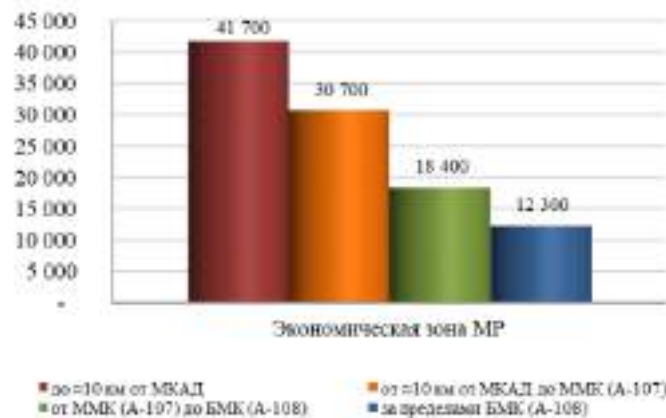


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 70,50% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	Jan2018	Apr2018	Jan2019	Jan2019	Apr2019	Jan2017	Jan2017	Jan2017	Jan2017	Jan2017	Jan18	Jan18	Jan18	Jan18	Jan19
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисная недвижимость	83 300	83 300	83 300	84 300	84 300	84 000	84 000	87 800	83 900	81 900	80 400	80 300	83 000	81 900	80 900
		Торговая недвижимость	152 300	128 700	125 000	120 300	121 000	123 500	122 900	122 000	124 000	122 100	124 300	119 900	117 300	118 700	118 700
		ПЦН	118 800	117 300	107 700	107 200	107 700	104 500	100 500	100 100	100 500	100 700	103 700	98 000	98 700	97 500	97 500
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	45 400	47 800	47 100	47 500	46 000	47 300	47 300	47 200	48 300	48 200	45 900	45 200	44 500
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,2 км	Офисная недвижимость	68 700	63 000	62 100	63 500	62 200	63 600	60 800	59 500	61 200	61 800	62 800	63 500	66 000	66 000	59 100
		Торговая недвижимость	93 700	76 500	79 900	79 800	80 300	82 500	82 000	81 700	78 600	80 000	80 000	78 700	83 000	81 000	81 000
		ПЦН	84 000	76 100	77 100	76 100	73 300	72 300	70 000	70 200	67 400	68 900	71 300	67 900	68 100	67 300	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	34 700	35 900	35 000	35 800	34 800	33 800	31 000	32 000	30 300	31 300	32 000	32 700	32 700	31 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,2 до 64,25 км	Офисная недвижимость	47 200	45 100	46 100	47 000	44 200	43 000	42 500	42 000	41 800	40 900	41 900	40 500	40 700	41 500	42 200
		Торговая недвижимость	88 000	75 200	75 100	72 300	70 800	68 700	68 300	65 800	61 000	60 000	60 500	60 200	58 700	59 700	59 700
		ПЦН	68 500	69 700	67 000	66 000	68 200	67 700	66 000	62 000	63 100	62 400	60 000	58 900	58 000	58 000	59 000
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 300	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 000	20 000	19 000	19 900	19 700	19 300
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисная недвижимость	41 500	38 900	38 800	32 400	31 800	31 400	31 300	21 500	21 000	21 900	21 900	32 000	33 300	35 200	34 900
		Торговая недвижимость	64 700	32 500	40 300	40 500	50 500	51 400	50 000	50 200	50 500	51 000	50 200	50 200	44 700	51 200	51 200
		ПЦН	34 000	49 000	49 100	49 500	45 800	42 100	44 400	44 000	44 000	43 000	43 400	44 000	44 000	44 000	46 500
		Производственно-складского назначения	18 000	18 200	18 900	18 000	18 800	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	11 000	11 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	Jan19	Jan19	Jan19	Jan20
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисная недвижимость	83 000	80 300	85 700	86 200
		Торговая недвижимость	119 200	116 300	116 300	120 000
		ПЦН	109 100	97 200	99 000	102 000
		Производственно-складского назначения	43 000	44 000	43 100	43 700
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,2 км	Офисная недвижимость	67 700	60 000	69 000	68 000
		Торговая недвижимость	80 100	79 000	78 000	82 700
		ПЦН	60 200	60 000	60 000	60 000
		Производственно-складского назначения	31 000	30 000	31 200	30 700
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,2 до 64,25 км	Офисная недвижимость	42 000	43 100	42 700	43 900
		Торговая недвижимость	50 000	40 000	62 000	65 000
		ПЦН	50 500	51 500	51 000	57 500
		Производственно-складского назначения	19 200	19 400	18 000	18 400
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисная недвижимость	33 000	30 000	30 000	42 700
		Торговая недвижимость	51 000	30 700	51 000	50 000
		ПЦН	44 500	45 500	43 700	43 000
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 500	12 200

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/5a/75a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 7 – 10.

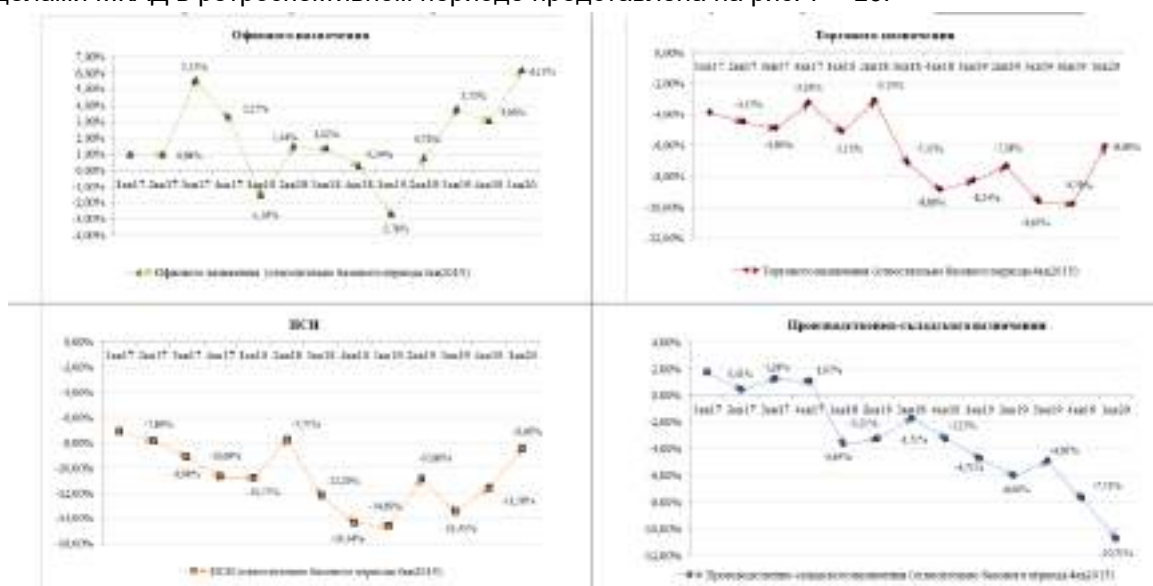


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

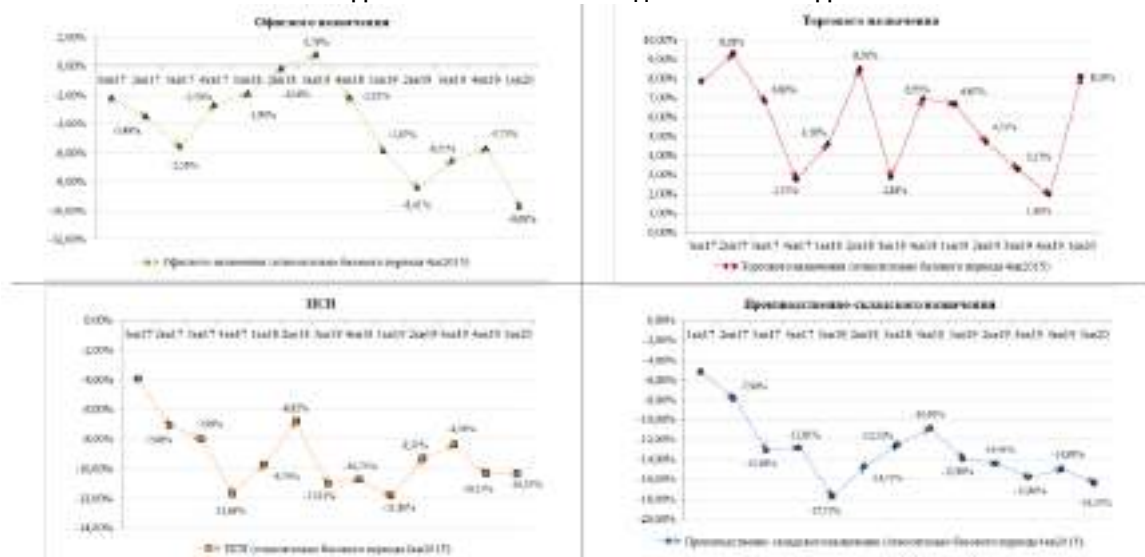


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

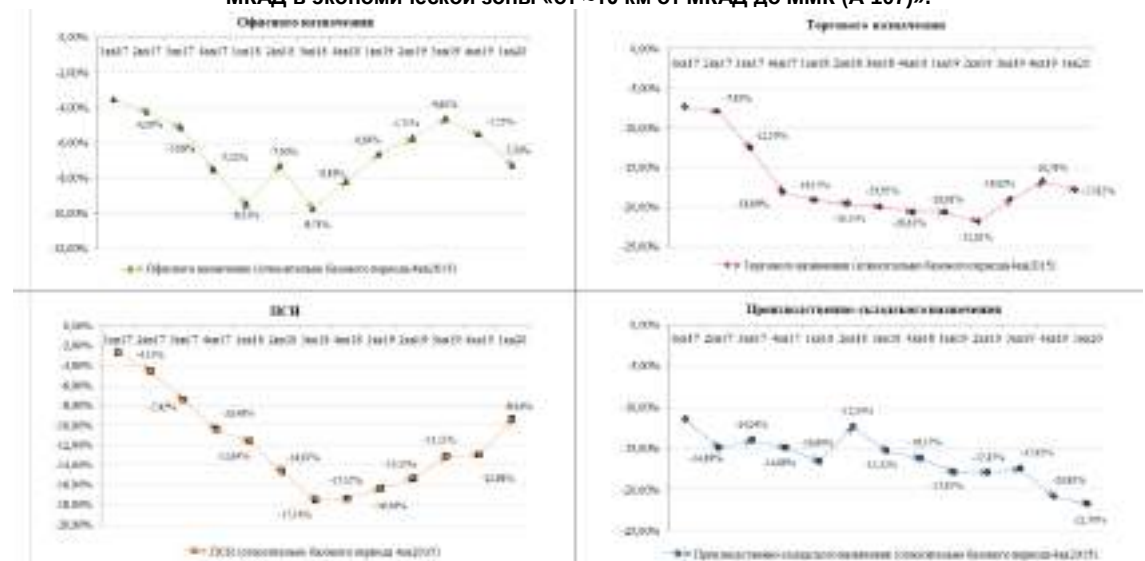


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

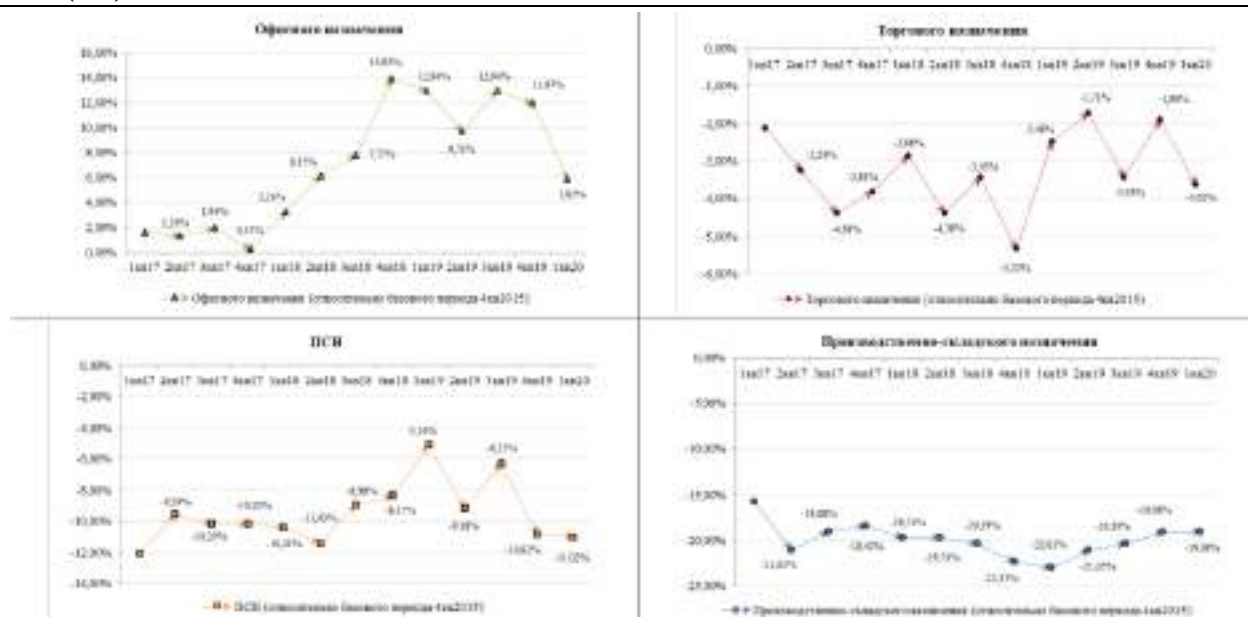


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a/75a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, в котором представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, руб./кв.м./год, с НДС											
			Офисного назначения			Торгового назначения			БСО			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 ≈10 до ≈15 км	8 000	14 400	10 500	8 000	10 000	10 700	8 000	20 000	15 700	2 000	8 400	5 500
	Северо-восток	от ≈10 до ≈15 км	4 000	12 000	9 900	4 200	10 000	10 400	3 800	24 000	12 900	2 300	7 900	5 000
	Восток	от ≈10 до ≈15 км	4 200	13 800	10 100	4 800	28 500	15 000	3 700	24 000	11 400	2 400	8 000	4 700
	Юго-восток	от ≈10 до ≈15 км	3 000	18 000	10 600	8 000	34 000	23 500	8 000	24 000	13 500	3 000	7 900	4 700
	Юг	от ≈10 до ≈15 км	6 000	18 000	11 500	7 000	25 200	22 400	3 400	30 000	16 400	2 800	8 200	5 500
	Юго-запад	от ≈10 до ≈15 км	5 200	20 400	15 700	7 200	30 000	23 400	7 300	30 000	16 800	2 300	8 000	5 000
	Запад	от ≈10 до ≈15 км	3 200	22 000	12 500	8 200	30 000	22 200	3 400	31 500	16 000	2 200	8 900	5 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-восток	от ≈10 до ≈15 км	4 800	24 400	11 000	6 000	30 000	26 300	6 000	30 000	16 100	2 400	7 900	4 800
	Север	от ≈10 до ≈15 км	3 000	12 000	8 700	3 500	29 600	16 000	1 800	18 000	9 500	1 800	9 400	4 400
	Северо-запад	от ≈10 до ≈15 км	4 000	13 700	8 400	3 500	36 000	13 600	4 500	18 000	10 000	1 600	6 900	3 400
	Восток	от ≈10 до ≈15 км	4 000	13 200	8 000	4 100	27 000	11 200	3 800	18 000	9 900	1 200	6 900	3 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈15 км	3 000	13 200	8 500	6 000	30 000	12 900	8 000	18 000	10 400	1 400	6 000	3 300
	Юг	от ≈10 до ≈15 км	4 200	14 900	9 100	5 000	21 200	17 900	4 200	34 000	11 200	2 000	6 900	4 100
	Юго-запад	от ≈10 до ≈15 км	3 800	14 800	9 200	4 000	30 000	16 300	3 800	24 000	11 500	1 800	6 900	4 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈10 до ≈15 км	4 200	12 000	9 000	3 800	28 400	14 000	3 800	22 000	10 500	1 800	6 500	4 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈15 км	4 200	18 700	11 600	4 500	41 000	17 000	6 000	34 000	15 800	1 900	9 000	4 700
	Север	от ≈15 до ≈20 км	2 900	14 400	7 500	2 900	22 000	8 000	1 800	14 000	7 200	1 200	5 500	2 900
	Северо-восток	от ≈15 до ≈20 км	3 200	12 700	7 400	3 100	31 500	13 100	4 000	18 000	9 600	1 200	5 400	3 000
	Восток	от ≈15 до ≈20 км	3 200	12 900	6 800	3 000	30 000	10 000	3 200	15 000	8 500	700	4 200	2 900
	Юго-восток	от ≈15 до ≈20 км	2 400	12 000	6 900	3 000	28 000	10 000	3 000	18 000	9 600	800	5 000	2 800
	Юг	от ≈15 до ≈20 км	2 200	14 100	8 100	3 000	37 000	9 900	3 000	18 000	9 100	800	5 400	2 300
от МБК (А-108) до МКАД	Северо-восток	от ≈20 до ≈25 км	3 200	14 400	8 600	3 200	28 000	13 200	4 800	18 000	10 000	1 000	5 500	3 100
	Восток	от ≈20 до ≈25 км	4 800	14 400	8 900	3 600	30 000	13 400	4 800	18 200	9 600	200	5 000	3 000
	Северо-запад	от ≈20 до ≈25 км	3 600	12 000	7 700	3 600	30 000	16 500	3 300	18 000	9 900	600	5 200	2 900
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ≈25 до ≈30 км	2 500	12 000	5 500	2 500	24 000	8 200	2 400	14 000	7 400	700	4 500	2 500
	Северо-восток	от ≈25 до ≈30 км	3 000	9 000	5 000	3 500	24 000	9 500	3 500	12 000	7 300	700	3 500	1 400
	Восток	от ≈25 до ≈30 км	3 400	9 400	5 100	2 800	18 000	11 300	3 000	13 800	8 900	600	5 000	2 200
	Юго-восток	от ≈25 до ≈30 км	3 000	17 000	7 700	3 000	27 000	9 200	3 000	18 000	8 700	400	3 700	2 100
	Юг	от ≈25 до ≈30 км	4 000	12 000	7 000	3 600	25 800	9 200	3 600	14 100	8 300	1 200	4 300	2 600
	Юго-запад	от ≈25 до ≈30 км	3 600	17 000	8 900	3 600	28 800	8 600	4 000	17 400	7 400	2 000	3 700	1 000
	Запад	от ≈25 до ≈30 км	3 600	17 000	8 900	3 600	28 800	8 600	4 000	17 400	7 400	2 000	3 700	1 000

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a/75a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.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 9 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 13 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 500 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 8 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 11 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 100 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 6 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 8 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 700 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 5 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 7 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 500 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

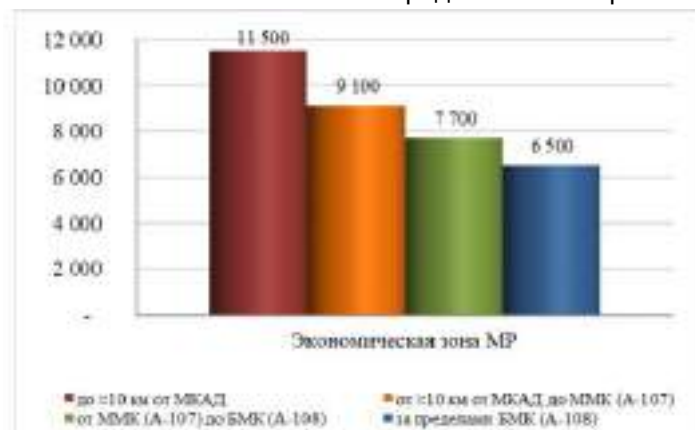


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 43,48% 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 северо-восточном направлении 19 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 23 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 21 400 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 11 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 17 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 700 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 9 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-восточном направлении 13 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 900 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 8 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 11 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 400 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 12.

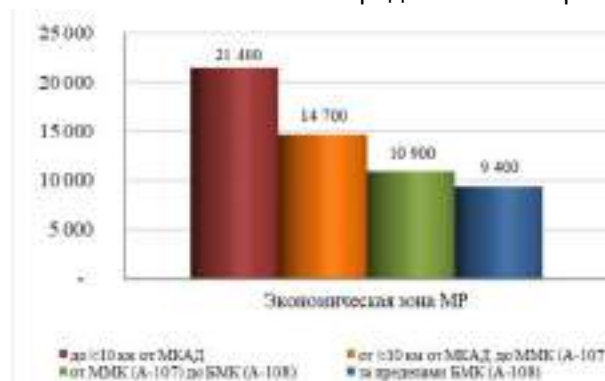


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 56,07% 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 12 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 15 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 900 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 9 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 13 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 900 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 7 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 10 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 300 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 7 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 8 900 руб./кв.м./год.

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 13.

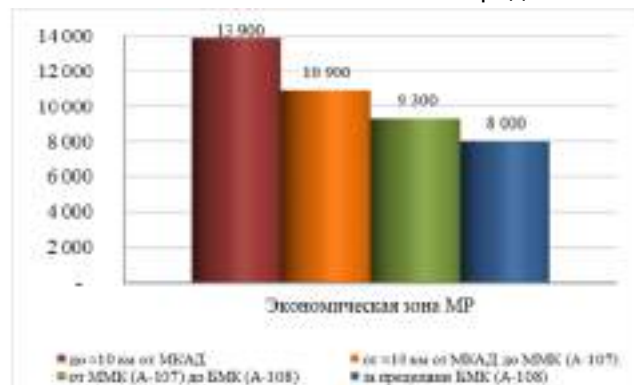


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 42,45% 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 4 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 5 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 200 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 3 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 4 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 000 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 1 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 3 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 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 1 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 2 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды

производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

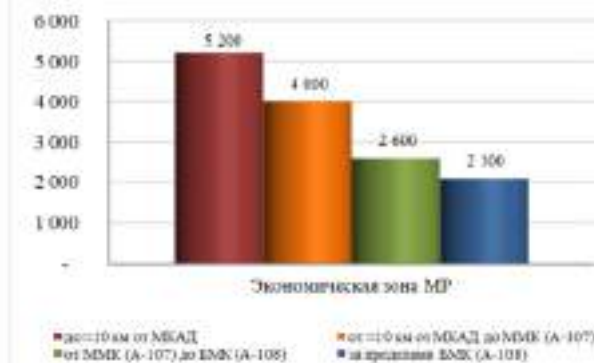


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 59,62% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

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

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

Таблица 20.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	3кв19
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	18 000	8 000	8 000	18 000	10 500	16 400	19 700	10 500	10 500	10 000	18 700	10 400	19 700	18 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 400	21 000	21 100	18 000	10 600	21 800	20 100	18 000	19 100	19 100	18 000
		ПСН	13 000	15 300	13 700	13 200	15 300	11 900	13 400	13 500	13 800	12 500	13 000	12 300	12 900	12 500
		Производственно-складского назначения	8 700	4 000	4 700	4 000	4 600	4 700	4 000	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 800	4 900
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	8 100	8 200	8 500	8 100	8 300	8 100	8 500	8 700	8 500	8 500	8 500	8 700	8 800	8 800
		Торгового назначения	13 200	11 100	13 300	13 300	13 000	14 400	14 700	12 800	14 700	13 400	12 000	14 200	12 100	13 800
		ПСН	10 500	10 600	10 800	10 800	11 100	10 900	10 600	11 400	10 800	10 500	10 000	10 400	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 900	3 700	3 500	3 900	3 800	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	7 600	6 500	6 500	7 100	7 200	7 100	7 300	7 400	7 200	7 400	7 500	7 500	7 800	7 500
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 800	11 200	11 200	11 400	11 200	11 300	11 300	11 200	10 600
		ПСН	9 100	8 700	8 500	9 100	9 200	8 800	9 400	9 400	9 100	9 000	8 900	8 900	8 700	8 900
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600	2 500
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 200	5 500	6 000	6 000	5 900	6 000
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	9 000	9 400	8 800	8 900	8 900	9 100	9 200	9 500	9 700	9 400	9 000
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 200	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 200	7 100	7 200	7 400	7 100
		Производственно-складского назначения	2 100	2 800	2 000	2 100	2 400	2 000	2 300	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 100	2 100

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	11 500	11 400	11 200	11 500
		Торгового назначения	18 500	20 000	20 800	21 400
		ПСН	13 000	13 400	13 800	13 900
		Производственно-складского назначения	5 000	5 200	5 100	5 200
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	8 500	8 300	8 000	8 100
		Торгового назначения	13 800	14 000	14 400	14 300
		ПСН	10 600	10 400	10 500	10 400
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	3 900	4 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	7 500	7 200	7 400	7 700
		Торгового назначения	11 000	10 700	10 700	10 900
		ПСН	8 900	8 700	8 000	9 200
		Производственно-складского назначения	2 600	2 600	2 600	2 500
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 500	6 500	6 400	6 500
		Торгового назначения	8 200	8 400	8 500	8 400
		ПСН	7 600	7 600	7 600	8 000
		Производственно-складского назначения	2 500	2 200	2 100	2 100

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a/75a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

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

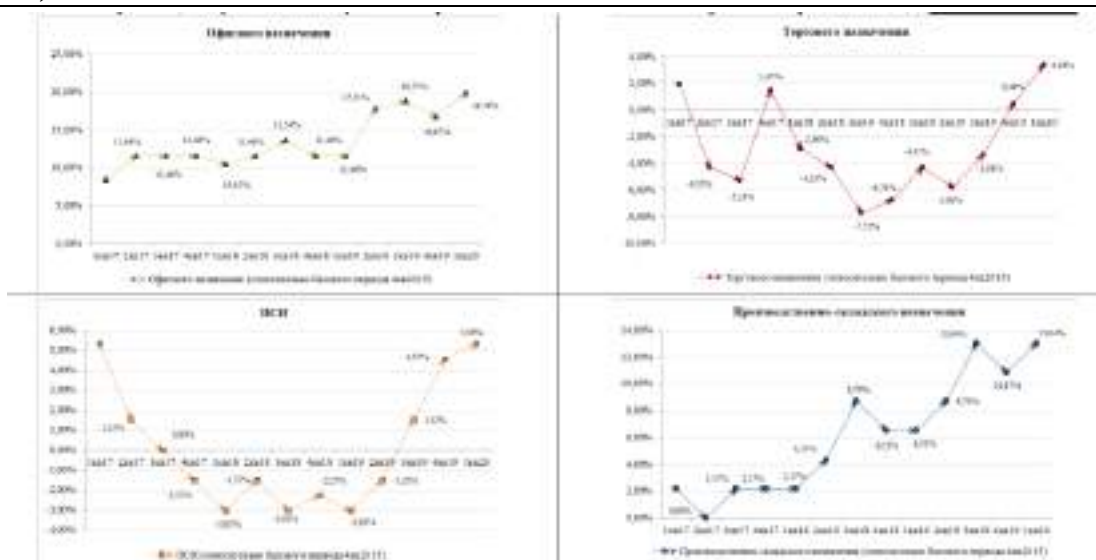


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ~10 км от МКАД».

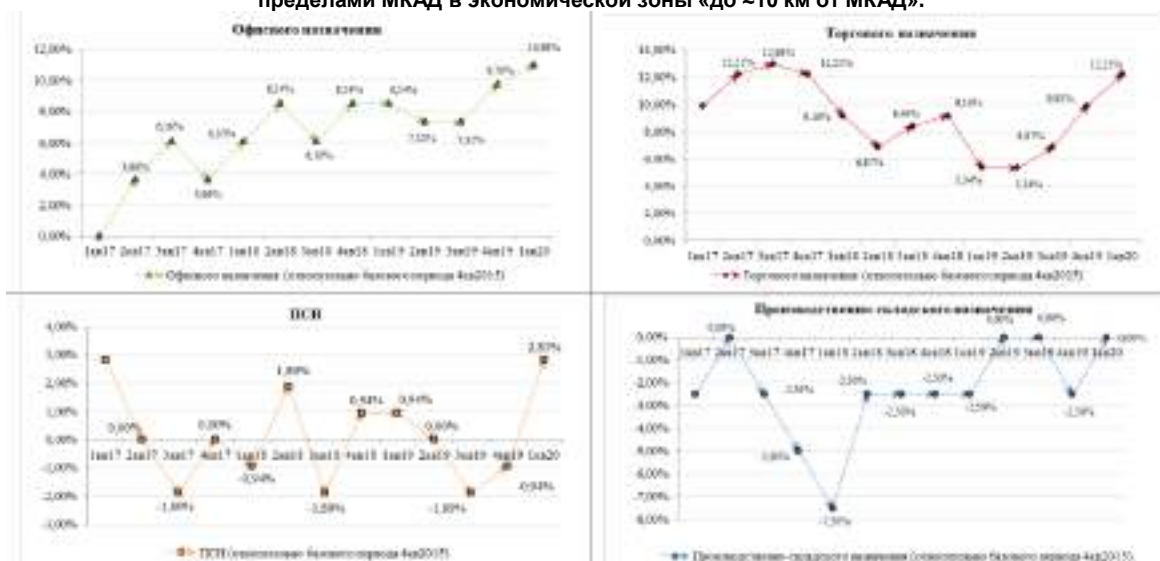


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)».

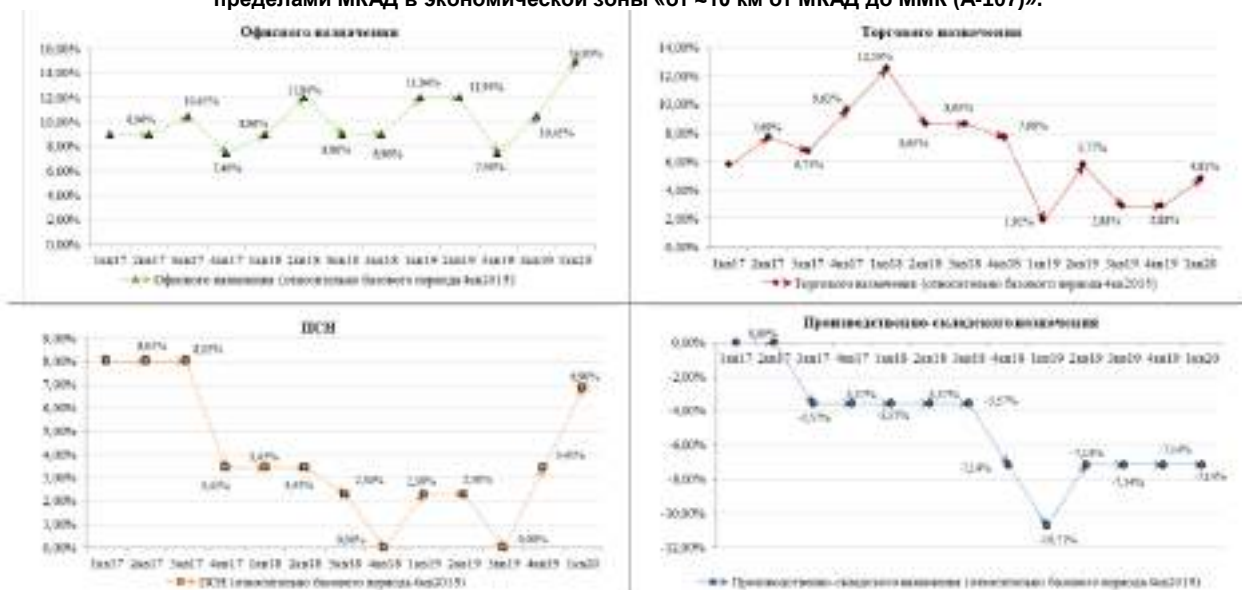


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

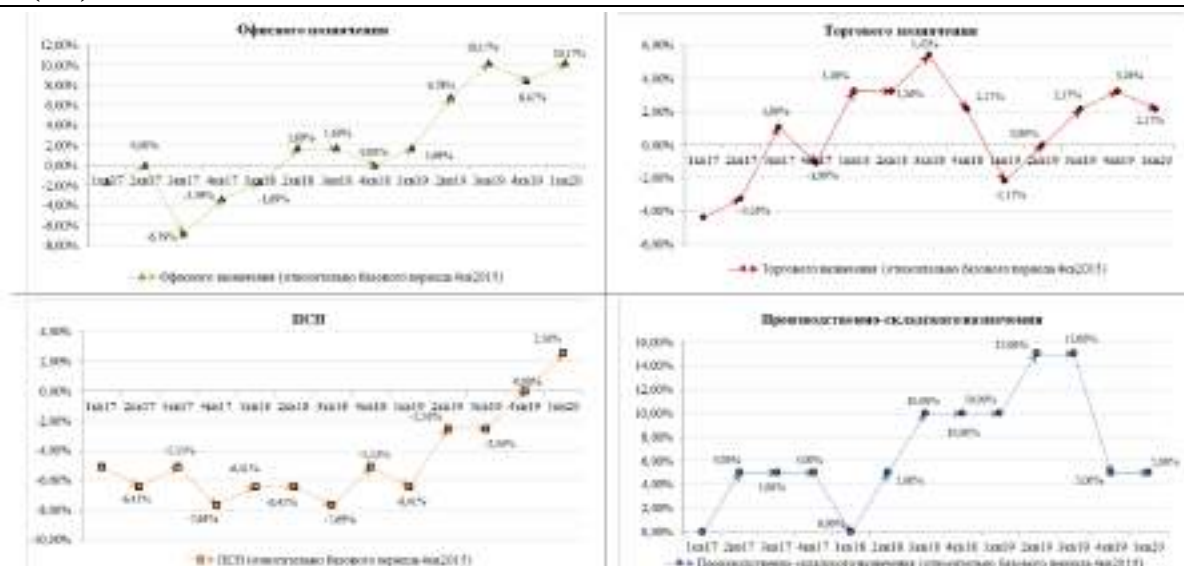


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

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

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена в табл. 21.

Таблица 21.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв 2015			4 кв 2015			3 кв 2016		
		Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв кв МКАД	61 300	30 500	8,53	61 300	8 600	8,67	61 300	8 600	9,43
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 700	8,20	61 300	8 700	7,48	61 300	8 700	7,48
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 700	7 600	6,74	47 700	8 700	6,75	44 300	8 700	6,42
	за пределами МКАД (А-108)	40 700	6 200	6,74	30 800	9 600	6,24	31 800	6 000	6,48
Торгового назначения	до 10 кв кв МКАД	132 300	21 700	6,18	126 700	28 700	6,23	125 600	21 400	5,87
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	97 700	13 400	7,14	76 300	12 300	6,94	79 900	13 400	5,96
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	80 600	11 100	7,26	75 200	10 400	7,23	71 300	10 600	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	64 700	9 700	6,67	57 300	8 700	6,71	45 300	8 400	5,34
ЖКН	до 10 кв кв МКАД	118 900	13 100	7,97	112 400	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	80 000	10 900	7,71	76 300	10 400	7,30	77 300	10 900	7,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 500	9 300	7,67	59 300	8 700	6,81	62 600	8 800	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,28	49 300	7 900	6,29
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	47 900	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	14 100	4 000	3,53	36 300	4 000	9,10	33 900	4 000	8,98
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	5,72	23 900	2 800	8,90	21 900	2 800	8,28
	за пределами МКАД (А-108)	16 500	2 100	7,76	14 300	2 000	7,60	14 600	2 000	7,48
Осредненные значения по экономической зоне МР										
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв 2015			4 кв 2015			3 кв 2016		
		Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв кв МКАД	61 300	30 500	8,49	61 300	8 600	8,35	61 300	8 600	8,08
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 700	7,74	62 200	8 700	7,49	61 300	8 700	7,23
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 400	7 600	6,34	44 200	8 700	6,49	40 600	7 400	5,97
	за пределами МКАД (А-108)	37 400	6 000	6,20	31 800	9 600	5,71	31 400	9 600	5,40
Торгового назначения	до 10 кв кв МКАД	120 300	21 700	8,81	121 600	21 000	8,70	123 700	21 100	8,68
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	79 900	13 300	9,84	81 300	13 600	9,86	82 900	14 400	5,73
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	71 300	10 400	6,85	76 800	10 000	6,85	70 700	11 000	6,34
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	8 600	5,78	58 700	8 600	5,80	51 400	8 600	5,94
ЖКН	до 10 кв кв МКАД	117 300	13 100	7,74	110 700	13 200	7,80	104 900	13 700	7,58
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	76 100	10 900	7,02	71 300	10 400	6,89	71 300	10 900	6,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 100	9 300	6,49	58 200	9 200	6,33	57 300	9 400	6,14
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 600	6,53	48 000	7 800	6,11	47 300	7 400	5,92
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	47 900	4 600	10,20	47 000	4 600	10,20	47 300	4 700	10,13
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	13 400	4 000	3,36	37 000	4 000	9,26	34 900	4 000	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 100	2 900	7,41	21 900	2 800	7,28	20 900	2 800	7,60
	за пределами МКАД (А-108)	14 100	2 100	6,71	12 400	2 000	6,20	12 600	2 000	6,30
Осредненные значения по экономической зоне МР										
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв 2017			3 кв 2017			3 кв 2017		
		Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Промона (руб./кв.м/год)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв кв МКАД	64 600	30 700	7,85	67 400	10 700	6,31	61 900	10 700	6,85
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	69 800	8 500	7,45	59 100	8 700	6,80	61 300	8 800	7,21
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 100	7 300	5,85	42 500	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МКАД (А-108)	31 300	5 000	6,26	31 300	5 500	5,79	31 600	5 700	6,44
Торгового назначения	до 10 кв кв МКАД	122 900	22 000	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,83
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	81 600	13 700	5,99	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,34
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 100	11 200	6,19	65 800	11 100	5,92	61 600	11 400	5,40
	за пределами МКАД (А-108)	59 200	8 900	6,76	59 300	9 600	6,19	50 500	9 100	5,55
ЖКН	до 10 кв кв МКАД	112 900	13 400	7,72	112 100	13 200	7,73	106 200	13 600	7,72
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	79 900	10 600	6,89	79 200	10 400	6,78	81 400	10 600	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,89
	за пределами МКАД (А-108)	44 100	7 800	6,07	44 000	7 400	5,95	44 600	7 100	6,31
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	46 900	4 600	10,20	47 100	4 700	10,08	47 300	4 700	10,08
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	35 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	31 600	3 800	8,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 600	2 800	7,44	20 200	2 700	7,48	20 600	2 700	7,41
	за пределами МКАД (А-108)	17 600	2 100	8,71	17 100	2 100	8,06	17 400	2 100	8,30

Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	Зона Б			Зона В			Зона Г		
		Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ	Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ	Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	81 900	10 600	7,75	84 400	10 700	7,80	84 300	10 600	7,75
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	61 900	8 700	7,08	62 900	8 900	7,07	61 500	8 700	7,14
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	48 900	7 100	5,60	41 900	7 500	5,58	40 600	7 300	5,69
	за пределами ММК (А-108)	51 900	9 300	8,80	52 900	9 500	8,87	51 300	9 300	8,88
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	122 000	28 100	8,87	124 200	29 000	9,10	122 500	28 300	8,74
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	88 000	14 200	5,99	83 000	14 600	5,93	78 500	14 200	5,84
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	68 000	11 700	5,28	64 000	11 500	5,18	60 500	11 300	5,15
	за пределами ММК (А-108)	81 000	9 400	5,37	78 700	9 500	5,34	76 700	9 700	5,35
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	180 200	12 000	7,85	173 400	11 600	7,47	163 600	11 200	7,19
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	8,86	71 100	10 900	8,98	67 600	10 600	8,89
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	52 000	9 000	5,82	54 600	9 000	5,62	48 600	8 800	5,49
	за пределами ММК (А-108)	42 000	7 100	6,81	43 400	7 200	5,95	44 600	7 200	6,19
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	95 000	4 700	9,87	45 200	4 800	9,42	41 600	5 300	9,18
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	78 200	5 700	8,36	71 700	5 900	8,03	77 100	5 800	8,15
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	18 600	2 700	7,26	22 600	2 700	7,63	19 900	2 700	7,37
	за пределами ММК (А-108)	12 200	2 000	6,08	12 700	2 100	5,80	11 300	2 000	5,88

эквивалентная зона МР (проектируемая зона)

Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	Зона Б			Зона В			Зона Г		
		Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ	Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ	Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	85 800	10 700	7,78	89 500	10 700	7,56	85 500	11 100	7,63
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	61 000	8 900	6,92	59 200	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	41 900	7 300	6,68	42 200	7 500	6,63	42 600	7 300	6,68
	за пределами ММК (А-108)	35 700	8 900	5,97	34 600	8 800	5,82	33 800	8 700	5,78
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	117 300	18 300	8,69	118 100	19 000	9,36	118 200	19 700	8,11
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	81 800	14 300	8,72	81 600	14 300	8,66	80 100	14 300	8,68
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	69 700	11 200	8,13	69 700	10 600	8,63	58 800	11 000	8,58
	за пределами ММК (А-108)	49 700	8 400	5,19	51 200	8 800	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	180 200	12 000	7,85	181 000	12 000	7,49	181 100	12 000	7,78
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	85 300	10 700	8,76	87 700	10 700	8,79	86 700	10 600	8,83
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	49 000	8 700	5,63	49 600	8 900	5,57	50 700	8 900	5,64
	за пределами ММК (А-108)	49 000	7 600	6,87	49 100	7 500	6,37	48 500	7 500	6,46
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	49 300	4 900	6,72	46 700	4 900	6,08	43 900	4 800	6,79
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	32 700	5 300	6,18	31 600	5 300	6,18	31 400	5 300	7,82
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	19 700	2 600	7,58	19 200	2 500	7,12	18 200	2 600	7,62
	за пределами ММК (А-108)	11 900	2 200	5,18	11 700	2 200	5,12	11 000	2 100	5,23

Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	Зона Б			Зона В			Зона Г		
		Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ	Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ	Проекты (руб./кв.м.)	Аренд. (руб./кв.м./год)	НПМ
Офисная недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	85 500	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 200	11 500	7,66
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	65 800	8 800	6,68	59 800	8 900	6,69	56 800	9 100	6,79
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	41 100	7 200	5,98	42 700	7 400	5,77	41 600	7 200	5,84
	за пределами ММК (А-108)	34 900	6 700	5,37	34 000	6 400	5,41	32 700	6 200	5,33
Торговая недвижимость	до 10 кв.м. МКАД	116 300	20 000	8,82	116 100	20 800	8,88	120 800	21 000	8,84
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 000	8,74	78 000	14 400	8,42	87 700	14 700	8,63
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	69 800	10 700	8,08	67 600	10 700	8,08	61 800	10 900	8,67
	за пределами ММК (А-108)	50 700	9 400	8,38	51 500	8 500	8,42	50 600	9 400	8,38
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	87 200	17 400	7,28	89 700	17 800	7,29	102 800	15 900	7,48
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	69 800	10 800	6,72	68 800	10 500	6,81	68 800	10 800	6,82
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	8 900	5,75	53 700	9 100	5,77
	за пределами ММК (А-108)	45 500	7 600	6,04	45 700	7 800	6,08	43 600	8 100	6,05
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	44 800	5 200	8,54	45 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,82
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 700	3 900	8,09	30 700	4 100	7,88
	от ММК (А-107) до ММК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 500	7,18	18 400	2 600	7,88
	за пределами ММК (А-108)	12 100	2 100	5,26	12 500	2 100	5,86	12 700	2 100	5,86

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/5a/75a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

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

- по итогам 1 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 1 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

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

В целом тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона по итогам 1 квартала 2020 г. заключаются в стабилизации цен продаж и арендных ставок коммерческой недвижимости, что в принципе соответствует общей экономической обстановке.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов,

инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или

выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые улучшения (здания), представлено в табл. 22.

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для оцениваемых улучшений (зданий)

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 22 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми улучшениями (зданиями). Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 23.

Таблица 23.

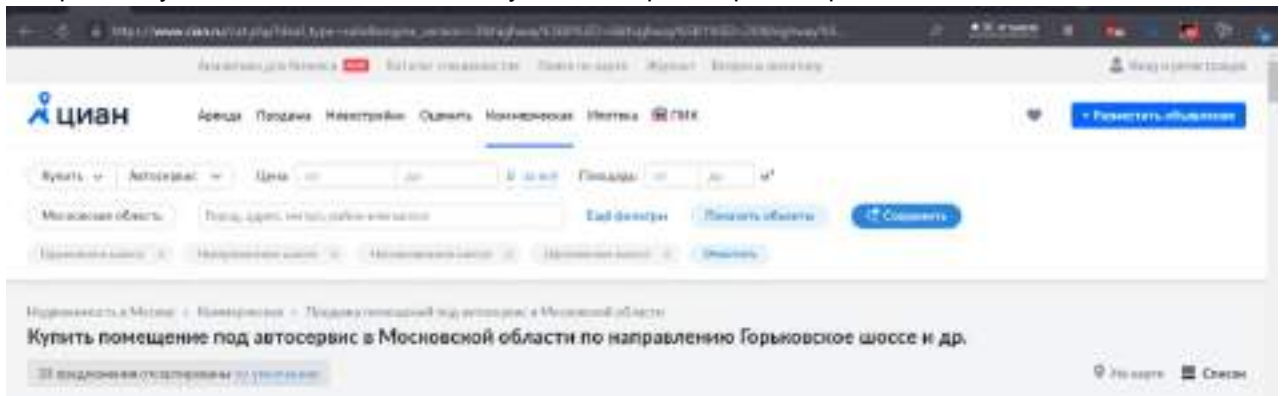
Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений (зданий)

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

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

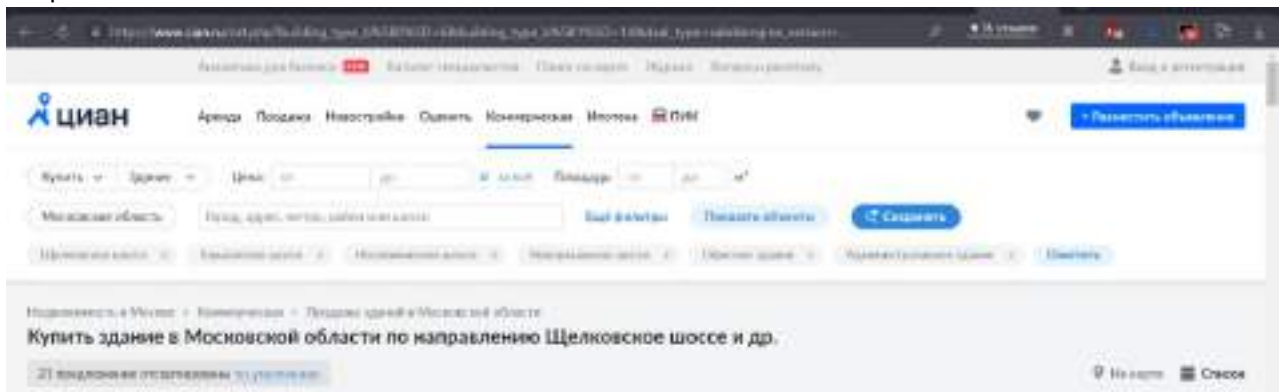
Источник: 1. Анализ Оценщика.

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



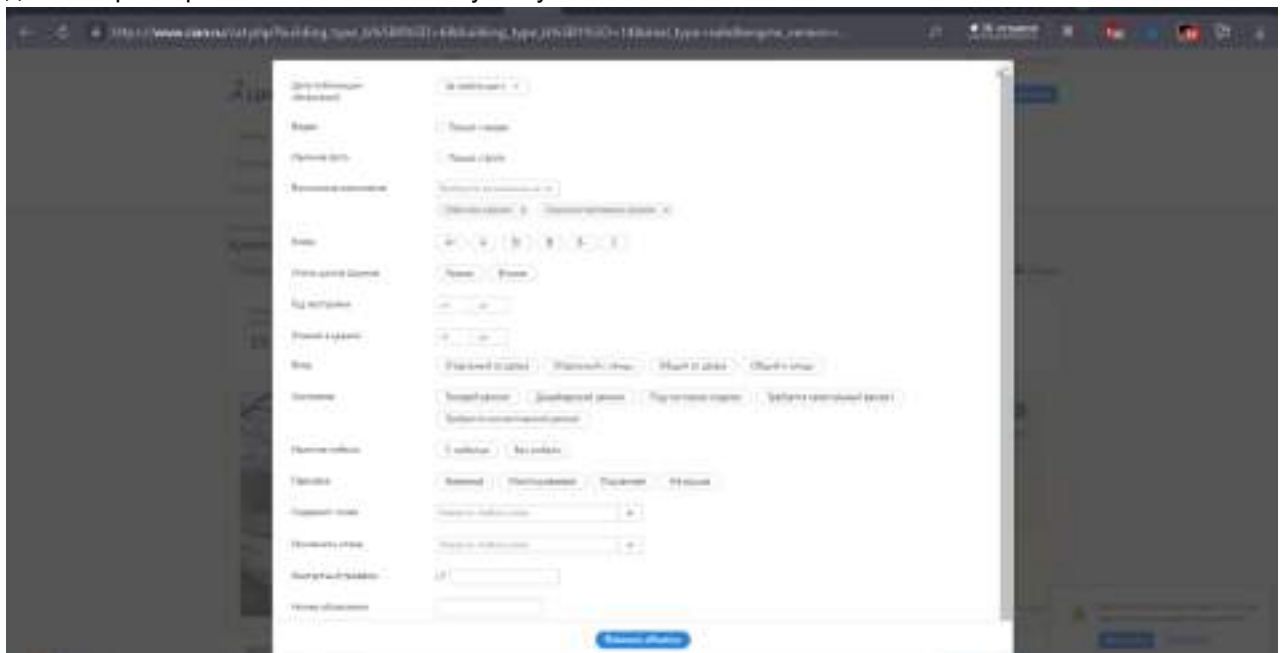
https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&highway%5B0%5D=6&highway%5B1%5D=20&highway%5B2%5D=22&highway%5B3%5D=34&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=9

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



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

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



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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Правила отбора представлены в табл.23 данного Отчёта.

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

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 2	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 3	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 4	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 5	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 6	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 7	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 8	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 9	здание, назначение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г.Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, 130
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул. Промышленная, 37
Объект 3	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1
Объект 4	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. 24-й, проезд Трудовых Резервов, 4Ас1
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Новский, Владимирская ул., 115
Объект 7	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул. Пригородная, 28А
Объект 8	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп
Объект 9	Московская область, Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, 3А

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	15
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6
Объект 4	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	2
Объект 5	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	8
Объект 6	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	14
Объект 7	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	14
Объект 8	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	12
Объект 9	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	970	1 500	нет данных
Объект 2	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 000	3 580	нет данных
Объект 3	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	350	800	нет данных
Объект 4	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	нет данных	нет данных
Объект 5	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 508	нет данных	нет данных
Объект 6	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	830	3 200	нет данных
Объект 7	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	212,9	709	нет данных
Объект 8	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	611	нет данных
Объект 9	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	246	1 180	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 28.

Физические характеристики объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 29.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 30.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 31.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 32.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	24 000 000	24 742
Объект 2	37 000 000	37 000
Объект 3	13 000 000	37 143
Объект 4	28 890 000	96 300
Объект 5	89 000 000	59 019
Объект 6	47 000 000	56 627
Объект 7	15 500 000	72 804
Объект 8	16 990 000	56 633
Объект 9	24 900 000	101 220
	мин	24 742
	макс	101 220
	среднее	60 165
	медиана	56 633
	стандартное отклонение	24 718

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 32, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 24 742 до 101 220 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

Стоимость объектов анализа указана с учетом НДС (за исключением земельных участков, т.к. в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются). Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница
Объект 2	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница
Объект 3	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница
Объект 4	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница
Объект 5	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница
Объект 6	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница
Объект 7	здание, назначение: нежилое, возможные варианты использования: административно-офисное, общежитие, хостел, гостиница

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г.Балашиха, мкр.Саввино, улица 1 Мая 17
Объект 2	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Цветочная улица, 32
Объект 3	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Носовихинское ш., 229А
Объект 4	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш., 42
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, Пушкинская ул., 21
Объект 6	Московская область, Балашиха, Щелковское ш., вл2
Объект 7	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш., 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	14
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5,9
Объект 4	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 5	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	12
Объект 6	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	4
Объект 7	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	534,1	4 781	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	796	2 500	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	700	600	нет данных
Объект 4	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 180	3 900	нет данных
Объект 5	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	3 040	9 960	нет данных
Объект 6	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	680	нет данных	нет данных
Объект 7	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	299,8	635	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

Физические характеристики объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 40.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 41.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	30 000 000	56 169
Объект 2	34 999 000	43 969
Объект 3	22 000 000	31 429
Объект 4	70 000 000	59 322
Объект 5	320 000 000	105 263
Объект 6	75 000 000	110 294
Объект 7	18 000 000	60 040
	мин	31 429
	макс	110 294
	среднее	66 641
	медиана	59 322
	стандартное отклонение	27 666

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 31 429 до 110 294 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

Стоимость объектов анализа указана с учетом НДС (за исключением земельных участков, т.к. в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются). Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового..

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в представленных аналитических материалах нет разделения рынка коммерческой недвижимости на «Московскую» и «Подмосковную». В данных материалах представлено позиционирование единого рынка коммерческой недвижимости «Московского региона». При этом уровень и динамика цен в указанных

аналитических и обзорных материалах соответствует рынку г. Москвы. Также справедливо предположить, что общие тенденции развития рынка нежилой недвижимости, в целом, идентичны общим тенденциям развития рынка жилой недвижимости.

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости

объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 44.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

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

Таблица 45.

Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh->

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 81.

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

Таблица 47.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,80	0,76	0,84
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,69	0,66	0,72

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

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

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам области представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85
Райцентры и посёлки городского типа с развитой	ТЗ № 3	0,74	0,71	0,76

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

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

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,81	0,78	0,83
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,81	0,79	0,83

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам области представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,88	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,63	0,62	0,65
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

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

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

Этаж расположения объекта

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

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости				
Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
Наземный этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подземная часть	Тип 2	0,82	0,81	0,84
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

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

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

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

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

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

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

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

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

Техническое состояние объекта недвижимости

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

Таблица 56.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,23

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

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

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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

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

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

Класс качества

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

Таблица 59.

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

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

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

Наличие отопления

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

Таблица 60.

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

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

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

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик **земельных участков**, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

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

Таблица 61.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 62.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 63.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 64.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 65.

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

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

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

Таблица 66.

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

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

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

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 67.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-8%	-25%	-21%	-21%	-33%
Э	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
Г	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-27%
Э, Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	0%

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 183-185.

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. (см. табл. 68).

Таблица 68.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,86	0,85	0,88
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,86	0,84	0,87

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

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 70.

Таблица 70.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 71.

Таблица 71.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

- по итогам 1 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 1 квартала 2020 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 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 (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

Таблица 72.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

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» стр.26 данная поправка для нежилых зданий (руб./куб.м) определяется по формуле:

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

где:

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

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

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

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

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

где:

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

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

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 73.

Таблица 73.

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

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,3 – 0,49	1,2	0,5 – 0,85	1,1
0,5 – 0,7	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

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

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе

«Регионально – климатические коэффициенты» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:

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

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

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

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

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

где:

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

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

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

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

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

Таблица 75.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 76.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

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

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

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код гл03.03.000.0006.

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

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 77.

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

Таблица 77.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	673,12	1	1	0,00
- стены	1342,62	1	1	0,00
- перегородки	223,28	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	746,46	1	1	0,00
- кровля	299,87	1	1	0,00
- проемы	746,46	1	1	0,00
-полы	596,15	1	1	0,00
- отделка	596,15	1	1	0,00
-прочие конструкции	673,12	1	1	0,00
- особостроительные работы	874,25	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	263,22	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	153,57	1	1	0,00
- электроосвещение	179,35	1	1	0,00
-слаботочные устройства	98,74	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

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

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

Согласно справочным данным:

Цпер = 746,46

Цпол = 596,15

Цкарк = 0

hа = 4,4м

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

$h_o = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9$ м.

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

$Ch = 694,13$ руб./куб.м.

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

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

где:

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

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

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

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

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

Поскольку в бюллетене представлены приросты цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2015 г. соответствует дате 01 января 2016 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2016 г., а индекс по состоянию на дату оценки (апрель 2020 г.) соответствует индексу на конец марта 2020 г. Таким образом, $\text{Кинфл} = 123,476/106,207 = 1,163$.

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

МЕСЯЦ, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	0,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	79,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,854	52,124	4,886	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,750	Декабрь 15	106,207	0,072	87,486	6,291
Март 09	66,034	-0,789	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,813	3,862
Июнь 09	65,489	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,289	-1,483
Сентябрь 09	66,816	2,038	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,581	-0,903
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,230	0,534	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,728	0,900	54,953	1,339	Март 17	111,027	0,544	83,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,379	2,589	Июнь 17	112,008	0,812	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,780	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,176	1,934	85,880	0,006
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,933	Декабрь 17	115,656	1,297	85,548	0,370
Март 11	73,088	-1,638	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,480	5,006
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,295	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,955	94,249	0,110
Март 12	79,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,585	1,503
Июнь 12	84,795	7,580	64,437	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	89,336	5,327	64,633	0,289	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,988	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,077	0,430
Март 13	97,704	2,127	65,715	1,289	Март 20	133,416	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,361	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,798	1,584	68,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,366	1,028
Март 14	102,129	-3,995	67,189	0,435	Март 21	125,810	0,448	106,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	68,308	-1,210	Июнь 21	126,429	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	-1,432	Сентябрь 21	126,007	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,964	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,629	1,398
					Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,381
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,424	1,379

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

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

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых

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

Таблица 78.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 79.

Таблица 79.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	7 466
Поправки первой группы, руб.	694,13
Поправки второй группы, в т.ч.	1,669
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,163
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,196
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	13 619,26
Количество единиц сравнения, куб. м	4 756
Стоимость объекта, руб.	64 773 201
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	64 773 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

64 773 000 руб.

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

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

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

Таблица 80.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 81.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

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

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

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002.

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

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 82.

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

Таблица 82.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

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

$C = 0,00$ руб./куб.м.

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

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

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

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

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,163.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

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

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

Таблица 83.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,507
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,163
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,080
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 373,10
Количество единиц сравнения, куб. м	3 121
Стоимость объекта, руб.	19 890 445
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	19 890 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

19 890 000 руб.

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

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

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

Таблица 85.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 86.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

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

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

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

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 87.

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

Таблица 87.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

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

$C = 0,00$ руб./куб.м.

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,163.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где: D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания	
Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,464
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,163
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,049
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 191,26
Количество единиц сравнения, куб. м	1 996
Стоимость объекта, руб.	12 357 755
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	12 358 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

12 358 000 руб.

Определение износа оцениваемых зданий

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

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

где:

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

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

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

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

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

Определение функционального износа

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

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

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

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

Определение внешнего износа

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

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

Определение физического износа

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

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

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

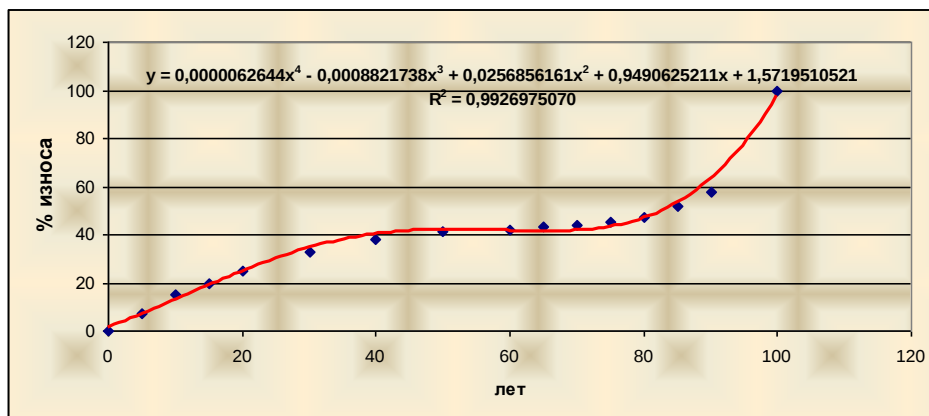
- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149;

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

может быть определен на уровне 80 лет.

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

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



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

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

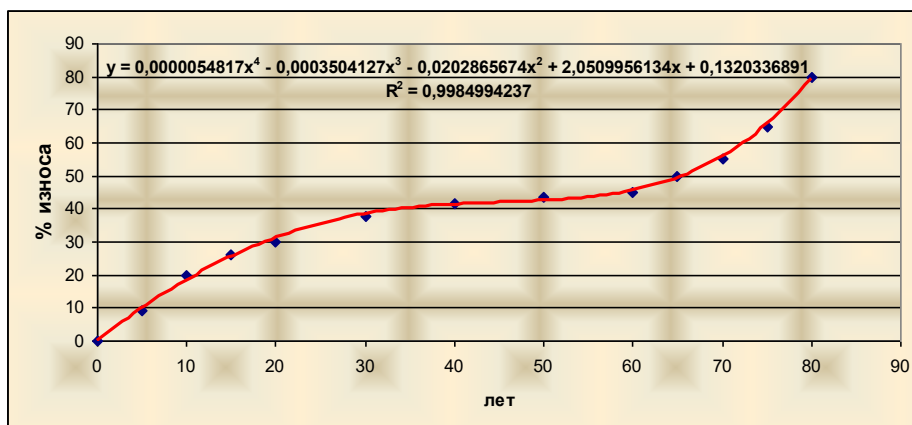
$$I_{\phi} = Y_0 + Y_1 * T_{\text{жс}}^4 + Y_2 * T_{\text{жс}}^3 + Y_3 * T_{\text{жс}}^2 + Y_4 * T_{\text{жс}}.$$

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

Таблица 89.

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



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

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

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

Таблица 90.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

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

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

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

$$T = 2020 - 1968 = 52 \text{ года}$$

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

$$T = 2020 - 1973 = 47 \text{ лет}$$

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

$$T = 2020 - 1968 = 52 \text{ года}$$

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

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 42,7%;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 41,9%;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 42,7%.

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

представлены в табл. 91.

Таблица 91.

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

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.1} %	Ф _{функ.1} %	Ф _{внеш.1} %	С _{изн.1} , руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149.	19 890 000	42,7	0	0	11 396 970
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001.	64 773 000	41,9	0	0	37 633 113
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.	12 358 000	42,7	0	0	7 081 134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1 Общие положения

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

$$C_{зд.} = C_{ИК} - C_{ЗУ},$$

где:

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

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

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

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

6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
- Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) цен и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения рыночной стоимости улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методологических подходов к оценке.

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

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

Описание подхода.

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

скорректированных цен аналогов.

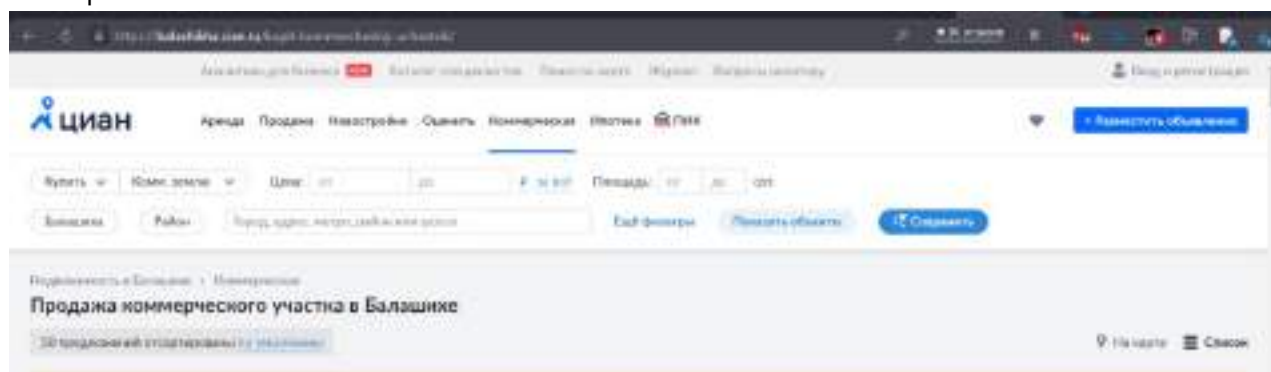
Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже.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

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

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

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

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



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

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.92):

Таблица 92.

Характеристики аналогов				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/157212845/	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/221168246/	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/198876481/	
Общая площадь, кв.м.	14 500	1 000	10 000,0	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	96 000 000	7 500 000	65 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	6 621	7 500	6 500	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Беякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	0	0,3
Целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	электричество, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участок не заведены	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций

Источник: анализ Оценщика.

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

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

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

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

Поправка на характер передаваемых прав.

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

Таблица 93.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75

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

Поправка на местоположение

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

Оцениваемые участки и аналоги расположены в Восточном направлении Московской области в г.Балашиха, однако удалённость от МКАД различна.

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

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

Ниже представлена копия страницы Справочника:

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Московская область)

Восточное направление

Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 31

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

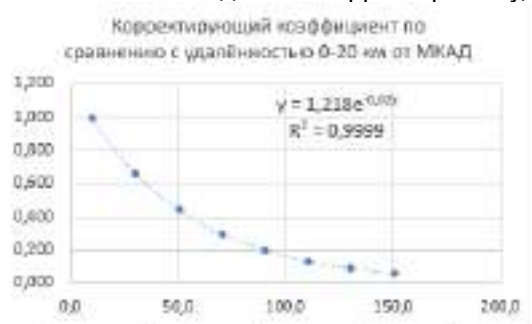
На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость величины корректировки по сравнению с принятой за «базовую» удалённостью «10 км от МКАД» (табл.94).

Таблица 94.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД

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

Наиболее точно данные корректировки удалось описать следующей функцией:



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

Таблица 95.

Определение корректировки на удалённость от МКАД

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Белякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	0	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{-0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	1,1021	1,1939	1,2180	1,2107
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,0985	1,0141	0,9940	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то

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

Таблица 96.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

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

Поправка на площадь.

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

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

Поправка на наличие коммуникаций.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 97 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 97.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%

Рассматриваемые участки оцениваются как условно свободные, поскольку стоимость коммуникаций косвенным образом учтена в стоимости зданий. Соответственно, для аналога №2 с подключенными электричеством, водоснабжением и водоотведением необходимо ввести корректировку в размере – (минус)21%.

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в табл.98.

Таблица 98.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/157212845/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221168246/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/198876481/	
Общая площадь, кв.м.	14 500	1 000	10 000,0	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	96 000 000	7 500 000	65 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	6 621	7 500	6 500	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	19	0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	6 621	8 925	6 500	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Беякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	0	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	1,1021	1,1939	1,2180	1,2107
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,0985	1,0141	0,9940	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 273	9 051	6 461	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	6 080	7 567	5 401	
Категория земель, целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	электричество, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участок не заведены	
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	-21,00	0,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	6 080	5 978	5 401	
Количество корректировок	2	2	2	
Весовой коэффициент	0,400	0,200	0,400	
Стоимость 1 кв.м земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м				5 788

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%.

Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

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

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

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

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

где

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

Pr_i – количество корректировок.

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

Таким образом, рыночная удельная стоимость прав собственности на земельный участок в районе расположения Объекта оценки составляет округленно 5 788 руб./кв.м.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.99 и табл.100):

Таблица 99.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости зданий гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/229050186/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/	
Общая площадь, кв.м	970,0	1000,0	350,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	24 000 000	37 000 000	13 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 500,0	3 580,0	800,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, 130	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	6	15	6	0,3
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 100.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://kvadroom.ru/prodajaspn/233806531/	https://realty.yandex.ru/offer/4653224126800748801/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/194187468/	
Общая площадь, кв.м	534,1	796,0	700,0	1102,4
Стоимость в руб.	30 000 000	34 999 000	22 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	4 781,0	2 500,0	600,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мкр.Саввино, улица 1 Мая 17	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковская, Цветочная улица, 32	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковская, Носовихинское ш., 229А	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	14	5	5,9	0,3
Функциональное назначение	ОСЗ общежитие	ОСЗ административно-производственного назначения, возможно использовать под общежитие	ОСЗ офисного назначения, возможно использовать под общежитие	ОСЗ контора-общежитие
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Техническое состояние помещений, уровень отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	хорошее	требуется косметический ремонт

Источник: анализ Оценщика.

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

при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

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

при определении рыночной стоимости здания конторы-общезития:

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

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

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

Поправка на местоположение

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

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

Для корректировки на удаленность от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общезития (табл.101)

Таблица 101.

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

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости на территории МО за период с 01.01.2017 по 31.12.2017														
Земельно-строительная зона МР	Направление от МКАД, по которому расположен земельный участок	Удаленность от МКАД, км	Цены предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м, с НДС									Примечательные объекты недвижимости		
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН					
			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	Совхоз	до 10 км	51 400	120 000	74 000	60 000	220 000	103 200	40 000	100 000	65 300	20 000	50 000	30 500
	Сельхоз-поселок	до 10 км	53 000	124 000	75 000	51 000	244 400	101 300	30 000	170 000	92 000	17 500	72 000	41 500
	Восток	до 12 км	42 500	125 000	80 000	46 500	200 000	103 500	51 000	100 000	69 100	16 000	72 000	39 500
	Юго-восток	до 10 км	26 400	130 000	64 500	30 000	200 000	125 000	42 000	212 000	112 000	16 000	68 000	39 500
	Юг	до 10 км	41 000	135 000	62 000	44 500	263 000	127 000	30 000	175 000	102 000	22 000	60 000	43 000
	Юго-запад	до 17 км	70 000	130 000	105 000	47 000	287 000	137 000	40 000	224 000	122 000	19 000	50 000	46 000
	Запад	до 10 км	52 000	132 000	80 000	41 000	250 000	132 000	40 000	200 000	115 000	27 000	60 000	47 000
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Совхоз-поселок	до 15 км	33 000	120 000	60 500	45 000	280 000	120 000	41 000	160 000	90 300	20 000	77 000	46 000
	Совхоз	от 10 до 20 км	23 000	70 000	46 000	30 000	175 000	81 000	30 000	101 000	60 000	12 000	40 000	27 000
	Сельхоз-поселок	от 10 до 20 км	18 200	75 000	40 200	30 000	170 000	77 200	24 000	111 000	65 000	10 000	32 000	28 000
	Восток	от 12 до 20 км	17 000	85 000	47 000	25 000	150 000	71 200	21 000	115 000	60 000	11 000	30 000	22 000
	Юго-восток	от 10 до 20 км	28 000	80 000	51 000	25 000	181 000	83 500	26 000	120 000	65 000	11 000	60 000	30 000
	Юг	от 10 до 20 км	25 000	100 000	46 000	31 000	177 000	88 000	30 000	110 000	75 000	12 000	60 000	31 000
	Юго-запад	от 15 до 20 км	21 000	80 000	52 000	25 000	160 000	79 000	22 000	125 000	68 000	11 000	60 000	36 000
Среднее	Совхоз	от 10 до 20 км	34 000	82 000	53 000	29 000	162 000	79 000	24 000	102 000	69 000	11 000	60 000	32 000
	Сельхоз-поселок	от 15 до 20 км	28 000	100 000	70 000	23 000	250 000	85 000	30 000	142 000	87 000	17 000	60 000	35 000

Экспозиционный код МР	Направление от МКАД, направление движения по автомагистрали	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			НСН			Производственно-складские объекты		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от МКАД (А-197) до МКАД (А-108)	Самар	от 0 до 15 км.	11 500	82 200	48 500	24 500	120 000	65 000	22 700	82 100	80 700	4 100	39 400	13 000
	Самар-восток	от 10 до 40 км.	21 900	87 000	45 900	10 000	136 200	64 900	25 000	86 000	53 200	7 500	52 900	19 500
	Иркутск	от 15 до 45 км.	18 500	36 000	27 500	11 000	121 500	54 000	23 000	33 100	45 400	1 300	34 300	13 000
	Юго-восток	от 40 до 65 км.	14 500	64 000	43 700	13 200	132 000	57 800	24 000	111 100	54 400	2 000	56 700	12 300
	Юг	от 25 до 42 км.	18 500	75 000	38 400	15 000	140 500	61 900	17 800	95 700	54 900	1 700	44 900	19 500
	Юго-запад	от 28 до 57 км.	13 500	75 000	40 200	16 400	127 400	65 400	16 500	107 700	56 100	4 500	47 000	20 000
	Запад	от 37 до 65 км.	14 000	77 400	35 700	20 000	124 000	64 800	30 000	104 000	53 000	7 200	41 700	20 000
за пределами МКАД (А-100)	Самар-запад	от 28 до 68 км.	22 300	76 000	52 000	17 000	133 300	63 000	20 000	108 500	61 200	1 000	39 500	17 000
	Самар	от 45 до 125 км.	28 000	70 500	48 500	19 500	103 200	57 800	24 800	103 200	49 800	4 900	40 000	15 400
	Троицкое	от 10 до 14 км.	12 000	60 500	26 000	11 000	89 000	48 700	18 300	89 100	41 500	2 700	25 000	9 500
	Нагатин	от 10 до 14 км.	12 000	60 500	26 000	11 000	89 000	48 700	18 300	89 100	41 500	2 700	25 000	9 500
	Юго-восток	от 40 до 145 км.	18 900	71 000	37 500	11 000	132 200	55 100	20 500	108 500	45 700	1 900	36 700	12 300
	Юг	от 40 до 135 км.	8 000	84 000	34 400	11 200	137 500	61 700	20 000	111 100	47 800	1 600	39 100	14 300
	Юго-запад	от 47 до 137 км.	19 000	44 000	26 200	15 600	101 000	51 000	16 400	85 000	38 900	2 500	26 000	13 400
	Запад	от 100 до 140 км.	12 500	68 100	38 700	15 700	120 000	61 500	17 000	75 700	34 800	2 200	39 400	13 700

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>)

На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.102, 103), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл.101:

Таблица 102.

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

От расстояний до МКАД для здания гаражей			
Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость производственно-складских объектов, руб./кв.м.
0	12	6	39 500
12	38	25	22 700
38	68	53	13 800
68	143	105,5	9 500

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

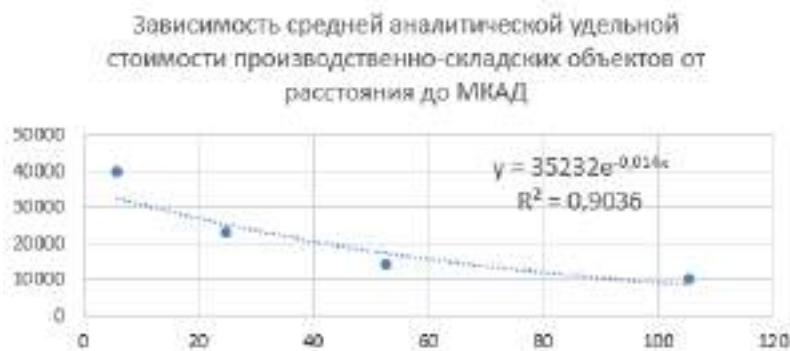
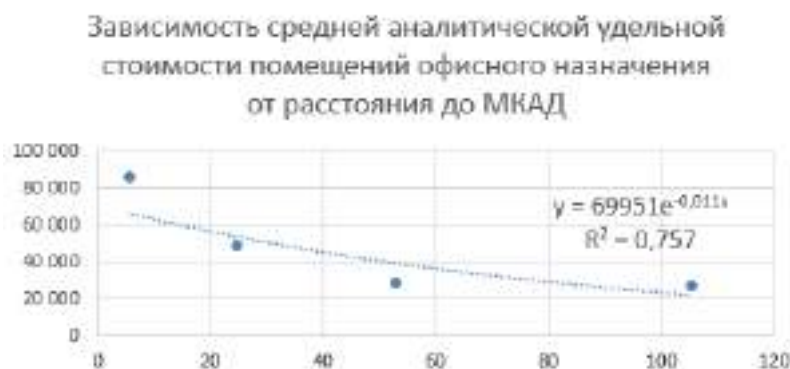


Таблица 103.

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

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	6	84 900
12	38	25	47 800
38	68	53	27900
68	143	105,5	26000

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общеквартирного была построена следующая функция:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной

функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога.
Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.104 и табл.105):

Таблица 104.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке зданий-гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мкр. Кучино, ул. Центральная, 130	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	6	15	6	0,3
Значение функции $y = 35232e^{-0,014x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	32393,4020	28558,5042	32393,4020	35084,3359
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,083	1,229	1,083	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 105.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мкр.Саввино, улица 1 Мая 17	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Цветочная улица, 32	Московская область, г.Балашиха, мкр.Салтыковка, Носовихинское ш., 229А	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	14	5	5,9	0,3
Значение функции $y = 69951e^{-0,011x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	59967,0351	66207,5826	65555,3613	69720,5422
Поправка на местоположение, коэффициент	1,163	1,053	1,064	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на торг.

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

Таблица 106.

Корректирующие коэффициенты на уторгование
при продаже коммерческой недвижимости на 01.04.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

В расчётах Оценщик использовал минимальную скидку на торг -7% для производственных объектов при расчёте рыночной стоимости зданий-гаражей и -3% для офисных и других общественных помещений и зданий при расчёте рыночной стоимости здания конторы-общезития, учитывая близость оцениваемых зданий к МКАД.

Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычитал стоимости участков из стоимости объектов-аналогов, исходя из рассчитанной ранее удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки на уровне 5 788 руб./кв.м. (см.табл.98) и площади участка в составе аналога, а также передаваемых на земельный участок прав. Поскольку удельная стоимость 5 788 руб./кв.м. была рассчитана для прав собственности, то для участка в аренде в составе аналога №1 при оценке рыночной стоимости здания конторы-общезития использовался поправочный коэффициент на передаваемые права $0,84 * 5\,788 = 4\,862$ руб./кв.м. в соответствии с нижеприведенной информацией (табл.107):

Таблица 107.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75

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

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 108.

Таблица 108.

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

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

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

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 109.

Таблица 109.

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

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

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

Поправки на площадь вносились в зависимости от принадлежности объектов к диапазонам, представленным в таблицах выше. Используемые коэффициенты приведены в таблицах ниже (табл.111-113).

Поправка на состояние внутренней отделки.

Согласно исследованию рынка и опросу строительных компаний, Оценщик сделал выводы о стоимости ремонтных работ (данные строительных компаний: «группа компаний ФУНДАМЕНТ» тел. 8 (495) 788-08-08, <http://www.remont-f.ru/>; «ВИРА-АРТСТРОЙ» тел. 8 (495) 357-08-63 и др.) – табл.110.

Таблица 110.

Матрица корректировок на ремонт помещений, руб.⁶

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

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

Таблица 111.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/229050186/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/	
Общая площадь, кв.м	970,0	1000,0	350,0	769,0
Стоимость в руб.	24 000 000	37 000 000	13 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 500,0	3 580,0	800,0	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мк Кучино, ул. Центральная, 130	Московская область, Балашиха, мк Железнодорожный (Саввино), ул. Промышленная, 37	Московская область, г.о.Люберцы, Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	6	15	6	0,3
Значение функции $y = 35232e^{-0,014x}$, где x – расстояние от МКАД	32393,4020	28558,5042	32393,4020	35084,3359
Поправка на удалённость от МКАД,	1,083	1,229	1,083	

⁶ Источник: Информация специализированных организаций, занимающихся ремонтом и внутренней отделкой помещений.

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
коэффициент				
Скорректированная стоимость, руб.	25 992 000	45 473 000	14 079 000	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение	ОСЗ производственно-складского назначения	ОСЗ производственно-складского назначения	ОСЗ производственно-складского назначения	ОСЗ производственно-складского назначения
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг, %	-7,0	-7,0	-7,0	
Скорректированная стоимость, руб.	24 172 560	42 289 890	13 093 470	
Площадь участка, кв.м.	1500,0	3580,0	800,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	5 788	5 788	5 788	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	5 788	5 788	5 788	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-8 682 000	-20 721 040	-4 630 400	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	15 490 560	21 568 850	8 463 070	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	15 970	21 569	24 180	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,000	1,000	0,930	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	15 970	21 569	22 487	
Техническое состояние здания/отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Скорректированная удельная стоимость $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	15 970	21 569	22 487	
Количество внесённых поправок	3	3	4	
Весовой коэффициент	0,364	0,364	0,273	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				19 803
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				15 229 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 112.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/229050186/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215941278/	
Общая площадь, кв.м	970,0	1000,0	350,0	467,5
Стоимость в руб.	24 000 000	37 000 000	13 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 500,0	3 580,0	800,0	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мк	Московская область, Балашиха, мк	Московская область, г.о.Люберцы,	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
	Кучино, ул. Центральная, 130	Железнодорожный (Саввино), ул. Промышленная, 37	Томилино рп, ул. Кольцова, 1	Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	6	15	6	0,3
Значение функции $y = 35232e^{-0,014x}$, где x – расстояние от МКАД	32393,4020	28558,5042	32393,4020	35084,3359
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,083	1,229	1,083	
Скорректированная стоимость, руб.	25 992 000	45 473 000	14 079 000	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение	ОСЗ производ- ственно-складского назначения	ОСЗ производ- ственно-складского назначения	ОСЗ производ- ственно-складского назначения	ОСЗ производ- ственно-складского назначения
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг, %	-7,0	-7,0	-7,0	
Скорректированная стоимость, руб.	24 172 560	42 289 890	13 093 470	
Площадь участка, кв.м.	1500,0	3580,0	800,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	5 788	5 788	5 788	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	5 788	5 788	5 788	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-8 682 000	-20 721 040	-4 630 400	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	15 490 560	21 568 850	8 463 070	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	15 970	21 569	24 180	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,080	1,080	1,000	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	17 248	23 295	24 180	
Техническое состояние здания/отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Скорректированная удельная стоимость $R_{\text{скорр за 1 кв.м}}$, руб./кв.м	17 248	23 295	24 180	
Количество внесённых поправок	4	4	3	
Весовой коэффициент	0,300	0,300	0,400	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				21 835
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				10 208 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 113.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://kvadroom.ru/prodaja-psn/233806531/	https://realty.yandex.ru/offer/4653224126800748801/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/194187468/	
Общая площадь, кв.м	534,1	796,0	700,0	1102,4
Стоимость в руб.	30 000 000	34 999 000	22 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	4 781,0	2 500,0	600,0	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Местоположение	Московская область, г.Балашиха, мкСаввино, улица 1 Мая 17	Московская область, г.Балашиха, мкСалтыковка, Цветочная улица, 32	Московская область, г.Балашиха, мкСалтыковка, Носовихинское ш., 229А	Московская область, г. Балашиха, мк 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	14	5	5,9	0,3
Значение функции $y = 69951e^{-0,011x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	59967,0351	66207,5826	65555,3613	69720,5422
Поправка на местоположение, коэффициент	1,163	1,053	1,064	
Скорректированная стоимость, руб.	34 890 000	36 853 947	23 408 000	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение	ОСЗ общежитие	ОСЗ административно-производственного назначения	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общежитие
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг, %	-3,0	-3,0	-3,0	
Скорректированная стоимость, руб.	33 843 300	35 748 329	22 705 760	
Площадь участка, кв.м.	4781,0	2500,0	600,0	4370
Вид права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	5 788	5 788	5 788	
Поправка на передаваемые права	0,840	1,000	1,000	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	4 862	5 788	5 788	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-23 245 222	-14 470 000	-3 472 800	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	10 598 078	21 278 329	19 232 960	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	19 843	26 732	27 476	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	19 843	26 732	27 476	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Техническое состояние помещений, уровень отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	хорошее	требуется косметический ремонт

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Поправка на техническое состояние, уровень отделки, руб./кв.м	5 400	0	-2 890	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	25 243	26 732	24 586	
Количество внесённых поправок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м				25 642
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС				28 268 000

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение – 1] * 100%.

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

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

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

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

где

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

Pr_i – количество корректировок.

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

Результаты расчета стоимости зданий, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, без учета стоимости земельных участков, выделенных для эксплуатации зданий и прилегающей территории, представлены в табл. 114.

Таблица 114.

Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	15 229 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	28 268 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	10 208 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 115.

Таблица 115.

Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142 Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	11 396 970	15 229 000	не использовался
2	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	37 633 113	28 268 000	не использовался
6		7 081 134	10 208 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

$$C_p = C_{з.п.} \cdot Q_1 + C_{с.п.} \cdot Q_2 + C_{д.п.} \cdot Q_3,$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом

округлений, представлены в табл. 116.

Таблица 116.

Результаты расчета стоимости объекта оценки, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	11 396 970	0,4	15 229 000	0,6	13 700 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	37 633 113	0,4	28 268 000	0,6	32 000 000
3	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	7 081 134	0,4	10 208 000	0,6	9 000 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 117.

Таблица 100.

Результаты расчета стоимости зданий без учета НДС, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 700 000	1,20	11 400 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	32 000 000	1,20	26 700 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 000 000	1,20	7 500 000
Итого:			45 600 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

45 600 000

(Сорок пять миллионов шестьсот тысяч)

рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 400 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	26 700 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 500 000

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.
3. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).
6. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
10. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
12. Сборник расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Аналоги для определения удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки:

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/157212845/>

Коммерческая земля, 145 сот.
 Московская область, Балашиха, ул. Белая, 3а, Подольск
 в Бардовском дворе, 5 км от МКАД | Шатновское шоссе, 5 км от МКАД

96 000 000 Р +
 663 909 Р за сот.
 Скрыты 20 аналогов цены
 ВСН

Светлана Заринба
 Езд. 30 объектов
+7 926 590-27-53
 Помогу с оценкой, продажей, ипотекой, ипотекой по 100% от рыночной цены и др.

145 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продается земельный участок общей площадью 145 соток, без строений, в собственности. Категория земли населенные пункты, РВН: для размещения складского комплекса. Коммуникации электричество, газ, центральная канализация по границе. Зеленый участок огорожен асфальтированный подъезд, к участку подходит действующая железнодорожная ветка. Возможно продажа части земельного участка.

Узнайте больше
 Наиболее важная информация находится у владельца объявления.
+7 926 590-27-53
 Подробнее о продаже, ипотеке, ипотеке по 100% от рыночной цены

Условия сделки

Цена	96 000 000 Р
Стоимость	6 621 Р за м²
Наличие	ВСН

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

Коммерческая земля, 10 сот.
Московская область, Балашиха, мкр. Гигария, 10 соток
Новосрекино - 10 мин. на транспорте | Шаловское - 7 мин. на транспорте
Шаловское шоссе, 1 км от МКАД

7 500 000 Р
750 000 руб./сот.

Дмитрий Самойлов
5.0 ★★★★★ 4 отзыва
Стаж работы с 2018 года
Бал-64 объекта

+7 925 477-42-75
Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте
100% информация о том, что вы видите

10 сот.
Площадь

Земли промышленности (можно изменить)
Категория

ППА. Предлагается на продажу участок промышленной формы под общей вид пользования территории. Первая линия у дороги. Высокий трафик. Все коммуникации центральные и подведены к участку, прямые договоры. Подключены любые мощности. Есть возможность перепрофилирования участка. Рядом с участком доставляется и сдается несколько жилых комплексов, в перспективе район будет густонаселен.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 925 477-42-75
Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте
100% информация о том, что вы видите

Условия сделки

Цена	7 500 000 Р
Срок	7 500 000 руб.
УСН	

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/198876481/>

Коммерческая земля, 100 сот.
 Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева, 14 км от МКАД
 в Боровское шоссе, 3 км от МКАД

65 000 000 Р
 650 000 руб. за сот.

ID 12927335
 Сдел. 11 объектов

+7 925 485-40-33
 Понравился объект? Оставьте заявку и получите консультацию по телефону или электронной почте

100 сот.
 Площадь

Земли промышленности (можно изменить)
 Категория

Предается земельный участок 1 Га в общем участке 12 Га. Возможно проведение межевания и продажа участка большей площади. При покупке большей площади скидка. Относится к категории земель промышленности, энергетик, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенный вид использования: для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания торговли, объектов питания, складского назначения, офисов, станций автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса. Объект не попадает в зону резервированных территорий для строительства объектов транспортной инфраструктуры. На территории земельного участка и прилегающих территориях объекты культурного наследия отсутствуют. Участок граничит: с западной стороны с МКАД, с востока расположен складской комплекс, с южной стороны с автодорогой М7 Москва - Нижний Новгород, с севера расположен пустырь. Подъезд на территорию земельного участка обеспечен со стороны автодороги М7 Москва - Нижний Новгород. Быстрый выход на дорогу. Звоните!!

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 925 485-40-33
 Понравился объект? Оставьте заявку и получите консультацию по телефону или электронной почте

Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/229050186/>

Автосервис, от 100 до 970 м²
 Московская область, Балашиха мкр. Кучино, ул. Центральная, 130
 Новокосино - 30 мин. на транспорте
 Новокосинское шоссе, 6 км от МКАД

от 2 474 227
 до 24 000 000 Р

24 742 в м²
 Скрыть за определенную цену
 Виталий ИЦ

Садиков Колега
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Емк 1371 объект

+7 925 010-52-35
 +7 985 625-43-49

Получить консультацию, посмотреть фотографии и 12000 фотографий и еще много другое

На фото: свободные

от 100 до 970 м² 1 из 2 Свободно
 Площадка Этаж Помещение

Варен. продам автосервис по обслуживанию легкового или грузового транспорта, на земельном участке 1500 кв. м:
 1) административное помещение (первая линия) 60 кв. м с 2-мя комнатами на 2-м этаже по 7 кв. м и цокольный этаж 56 кв. м;
 2) бокс под автообслуживание и пост сход-развала 90 кв. м (со 2-м этажом 32 кв. м) с 2-мя выездами на улицу;
 3) бокс 125 кв. м (со 2-м этажом 80 кв. м) под ремонт легкового а/м так же два выезда, станция под кузовной ремонт;
 4) основное здание 584 кв. м (3000 куб. м) высота потолка от 5 до 7 м, с помещением для персонала для отдыха и проживания (дusche, туалеты, сауна) офисное помещение на втором этаже;
 5) яма для слесарных работ с круглосуточным транспортом, полностью укомплектован - 2 станция, профессиональная наладная камера, пневморазводка по асбесту боксу, 2 подъемника, оборудование для слесарки, малярки, малярки и цинкования. Подбор краски, имеются стеллажи под колесный склад 200 кв. м;
 все коммуникации, имеется видеонаблюдение, интернет с собственным сервером;
 площадка перед въездом 300 кв. м;
 участок примыкает к Новокосинскому шоссе 3-я линия.

от 2 474 227
 до 24 000 000 Р

24 742 в м²
 Скрыть за определенную цену
 Виталий ИЦ

Садиков Колега
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Емк 1371 объект

+7 925 010-52-35
 +7 985 625-43-49

Получить консультацию, посмотреть фотографии и 12000 фотографий и еще много другое

На фото: свободные

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

Коммерческая земля, 35,8 сот.
 Московская область, Балашиха мкр. Железнодорожный (Савинки), Савинки некорректный ул.
 Промышленная 37 Н/кортеж

Н/кортеж - 20 мкм, на транспорте. Лунинская - 25 мкм, на транспорте.
 Улица Демитриевского - 29 мкм, на транспорте.
 Носовские шоссе, 14 км от МКАД.

37 000 000 Р +

3 000 000 руб/год
 Сдается по коммерческой цене
 W36

ОГРН
 Актив по недвижимости
 Не утерян с 2013 года
 Екп 3301 объект

+7 926 897-68-60
 +7 499 399-55-90

Получить консультацию
 Жанна Петровна
 10 лет опыта

35,8 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

Вашему вниманию предлагается ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС на площади 35,8 соток.
 Категория земель: земли промышленности. Кадастровый номер: 50/50/0000000.34657.
 На территории находится здание 1000 м2.
 Все строения в удовлетворительном состоянии.
 Отличное транспортное сообщение. Лучший вариант для БИЗНЕСА.
 ЗВОНИТЕ, покажем в удобное для вас время!
 ТОРГ!

Узнать больше
 Наиболее полной информацией находится у владельца объекта.
 +7 926 897-68-60, +7 499 399-55-90
 (получить консультацию по объекту недвижимости)

Условия сделки
 Цена: 37 000 000 Р

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

Свободное назначение, 350 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Томилево рп, ул. Кольцова, 1. 350 кв.м.

Натальевич 10 км. на транспорте Лернентовский проспект - 10 км. на транспорте Новорязанское шоссе, 8 км от МКАД Вяземское шоссе, 10 км от МКАД

350 кв.м. 1 из 5 Этажи Свободно Помещение

Отдельно стоящее Помещение 350 кв.м. Земельный 300 кв.м. Все в Собственности. Все центральные коммуникации, своя газовая котельная, рядом с ЖД станцией Томилево. Документы готовы. Оперативный показ.

Возможное назначение

Буд: автосервис, магазин

Узнайте больше

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 929 503-57-27

Помещение, земельный участок, все в собственности. 100% оплата в рассрочку.

Условия сделки

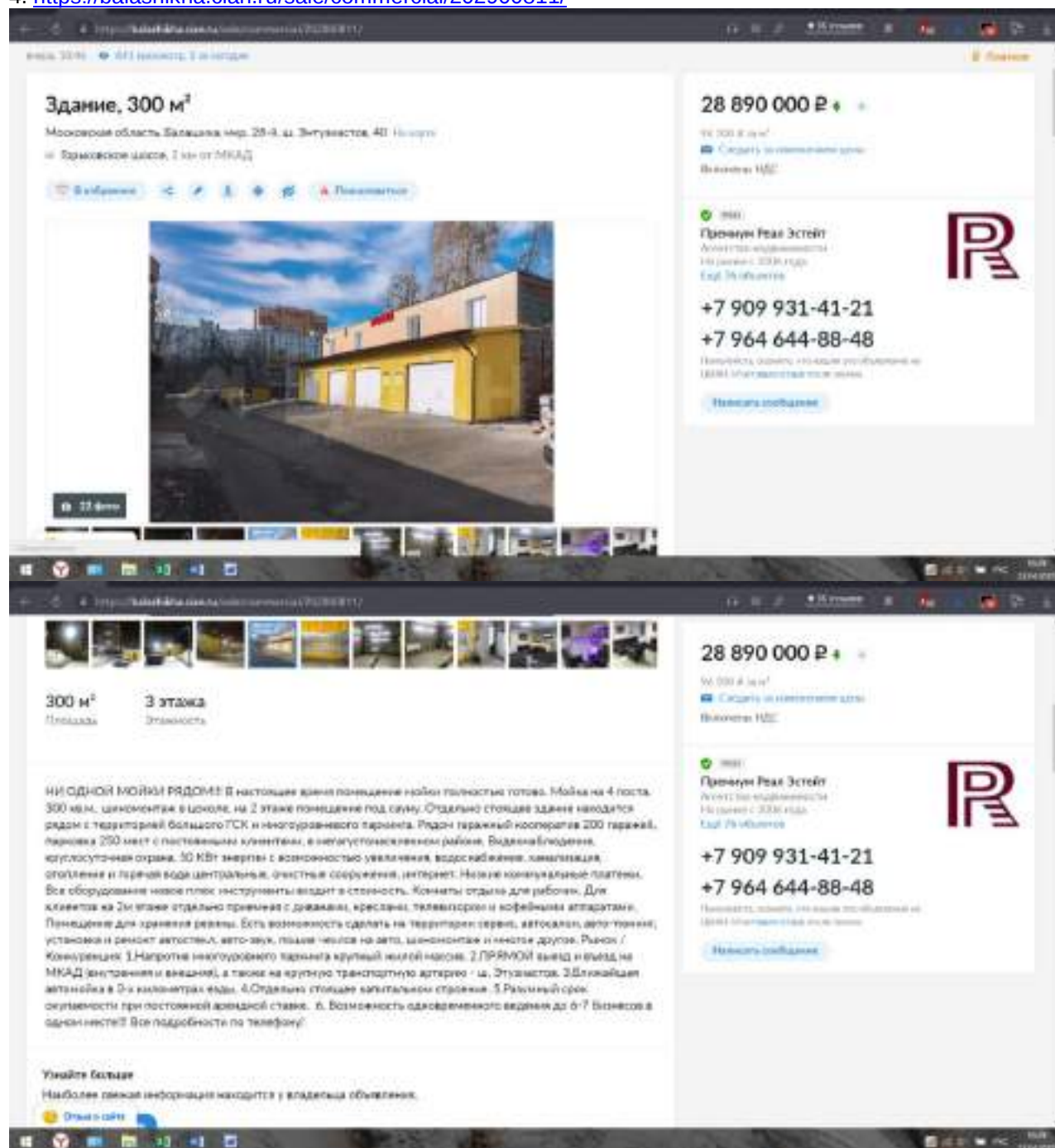
13 000 000 Р

37 157 м²

ЖилКонСервис
Аккредитованная компания
На рынке с 2004 года
Есть 300 объектов

+7 929 503-57-27

Помещение, земельный участок, все в собственности. 100% оплата в рассрочку.

4. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/202900811/>


Здание, 300 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. 25-й, д. 40, Энтузиастов, 40 | Новострой
 Боровское шоссе, 7 км от МКАД

28 890 000 Р +

90 000 руб/м²
 Скрытый, неопубликованный объект
 Бизнес-класс

Промоут Рес Эстейт
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Служба поддержки

+7 909 931-41-21
+7 964 644-88-48

Помогите, чтобы улучшить предложение на ЦИАН! Оставьте отзыв о предложении

300 м²
 Площадь

3 этажа
 Этажность

НИ ОДНОЙ МОЙКИ РЯДОМ! В настоящее время помещение почти полностью готово. Мойка на 4 поста, 300 кв.м., цокольный этаж, на 2 этаже помещение под шум. Отдельно стоящее здание находится рядом с территорией большого ТСК и многоуровневого паркинга. Рядом гаражный кооператив 200 гаражей, парковка 250 мест с поставщиками клиентов, в непосредственной близости. Выделены водоснабжение, отопление и горячая вода центральные, газовые сооружения, интернет. Неzero коммунальные платежи. Все оборудование новое плюс инструменты входят в стоимость. Комнаты отдыха для рабочих. Для клиентов на 2м этаже отдельно приемная с диваном, креслами, телевизором и кофейными аппаратами. Помещение для хранения сырья. Есть возможность сделать на территории сервис, автомойку, автомойку, установку и ремонт автостел, авто-звук, покраска нечистот на авто, шинномонтаж и многое другое. Рынок / Конкуренция 1.Напротив многоуровневого паркинга крупный жилой комплекс. 2.ПРЯМОЙ выезд и въезд на МКАД (внутренний и внешний), а также на крупную транспортную артерию - д. Энтузиастов. 3.Ближайшая автомагистраль в 2-х километрах езды. 4.Отдельно стоящее капитальное строение. 5.Разный срок окупаемости при постоянной арендной ставке. 6. Возможность одновременного ведения до 6-7 Бизнесов в одном месте! Все подробности по телефону!

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Открыть сайт

5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/202464136/>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial building in Balashikha, Moscow region. The main title is "Здание, 1 508 м²" (Building, 1 508 m²). The address is "Московская область, Балашиха мкр. 24-й проезд, Трудных Ремезов 4Ас1 (Искра)". The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of a yellow forklift in the courtyard. The price is listed as 89 000 000 Р. The listing is by agent Алена Яковлева. The contact numbers are +7 916 602-28-15 and +7 495 542-56-21. The listing also includes a description of the building, its location, and contact information for the agent.

Здание, 1 508 м²
Московская область, Балашиха мкр. 24-й проезд, Трудных Ремезов 4Ас1 (Искра)
Борисовское шоссе, 8 км от МКАД

89 000 000 Р +
89 000 000 Р

Алена Яковлева
Суп. 30 объектов
+7 916 602-28-15
+7 495 542-56-21
Посмотреть, сколько объектов опубликовано на сайте агента/агентства недвижимости
Написать сообщение

1 508 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

В центре города продается двухэтажное нежилое здание 1508 кв.м. В здании расположены зоны производственного и офисного назначения, имеются парковочные боксы для размещения в том числе грузовых транспортных средств. В одном из них оборудована охотровая яма. Здание имеет 11 входов. Здание полностью обеспечено всеми центральными коммуникациями. Удобное расположение, транспортная доступность. 500 м от Борисовского шоссе, 20 мин. до метро, рядом остановки общественного транспорта, развитая инфраструктура: магазины, супермаркеты, аптеки, больницы, рестораны, банки, и т.д. Дополнительная информация по запросу.

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 916 602-28-15, +7 495 542-56-21
Посмотреть, сколько объектов опубликовано на сайте агента/агентства недвижимости

Условия сделки

6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/188329637/>

Производство, 830 м²
 Московская область, Балашиха мкр. Новой, Владимирская ул., 125 10 км от МКАД
 Торковское шоссе, 34 км от МКАД, Новокосинское шоссе, 18 км от МКАД

47 000 000 Р
 56 627 м² в м²
 Сделка за вознаграждение
 УСН

Эксперт Морозова
 На рынке с 2001 года
 Емк: 27 объектов
 +7 916 407-07-70
 Проверьте качество информации опубликованной на сайте! Укажите дату и время проверки



830 м² 1 из 1 4,5 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолка Планировка

ПРОДАЖА Станция Технического Обслуживания (СТО) 830 кв.м., на участке 32 сотки Московская область, город Балашиха, М-7, Новая деревня

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
 +7 916 407-07-70
 Проверьте качество информации опубликованной на сайте!

Условия сделки

Цена	47 000 000 Р
Страна	56 627 м ² в м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободно продажа

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

Здание, 212,9 м²
Московская область, Балашиха мкр. (Малознаменский (Савина) Савинский район, ул. Пригородная, 28А. На карте
в Носовское шоссе, 14 км от МКАД

15 500 000 Р +
77 000 ₽ за м²

PRO
ID 461559
Есть объекты

+7 929 997-83-75
Позвоните, чтобы получить информацию об объекте и узнать его стоимость

212,9 м²
Площадь

1 этаж
Этажность

Продается отдельно стоящее здание, общей площадью 153,8 кв.м. + 59,1 кв.м., расположенное на участке площадью 7,09 сотки, по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Савина, ул Пригородная, 28 А. Здание и земля в собственности. Подключены коммуникации: газ, вода, канализация.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 929 997-83-75
Позвоните, чтобы получить информацию об объекте

Условия сделки

Цена	15 500 000 ₽
Стоимость	77 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 383 333 ₽

Средняя стоимость

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

Автосервис, 300 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп 1-й округ

Нотариус: 15 мин. на транспорте

Новокосинское шоссе, 12 км от МКАД → Старинское шоссе, 12 км от МКАД

9 избранных

16 990 000 Р

16 990 000 Р

ЖитКонСервис

Агент по недвижимости
на рынке с 2004 года
Есть 300 объектов

+7 929 503-57-27

Позвоните, чтобы узнать подробности по этому объявлению и как лучше продать

Написать сообщение

300 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Посещение

Действующий АВТОСЕРВИС в капитальном Здании 300 кв.м.на Зем.участке 633 кв.м. все в СОБСТВЕННОСТИ! Отопление - котел на отработке. Вода - своя скважина на 45 метров. Канализация - септик. Эл. мощность - 25 кВт., 3-автоматическая. Покрасочная камера. Спортивная территория. Видеонаблюдение и прочие оборудование. Скрытый парков.

Узнайте больше

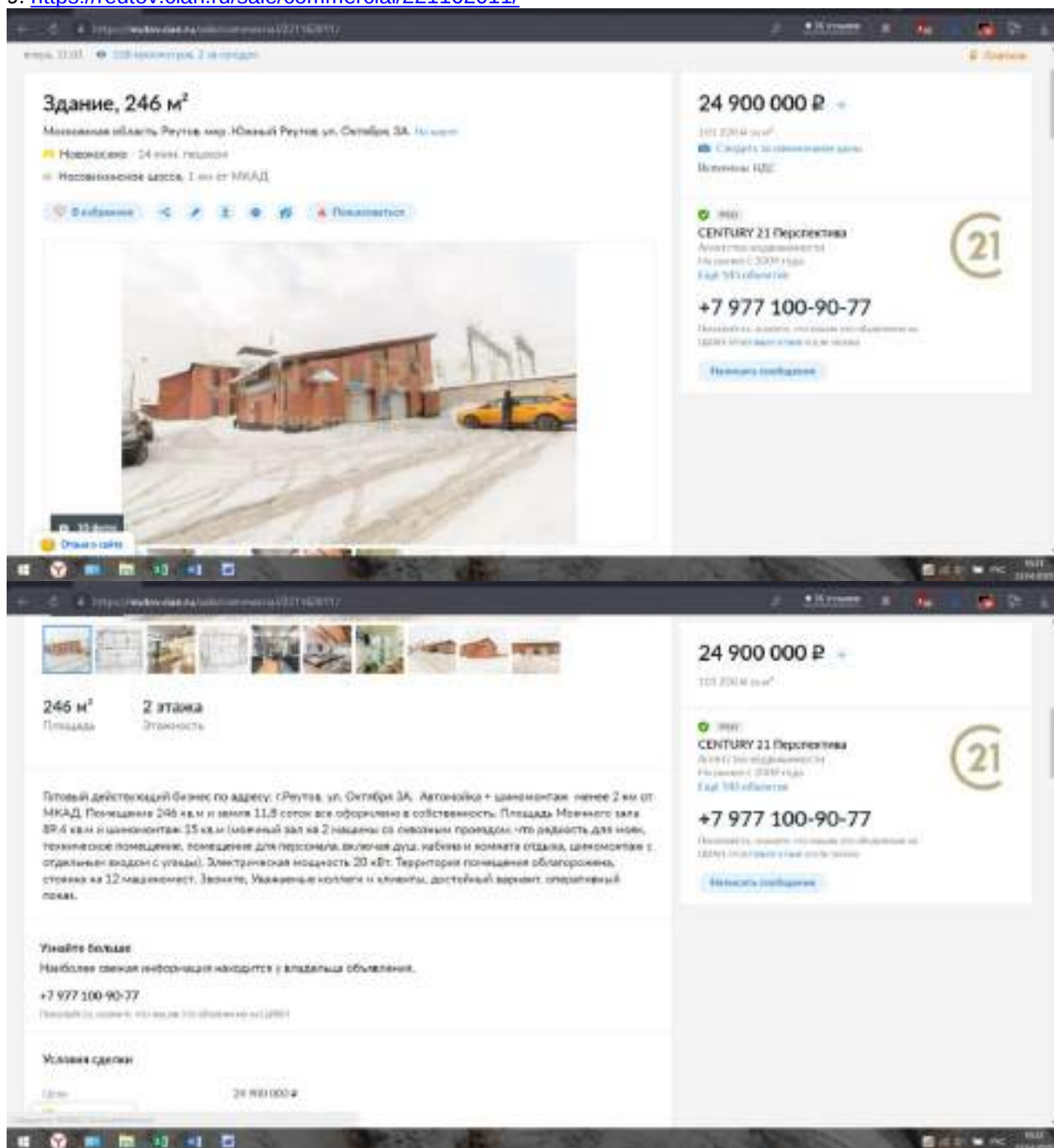
Наиболее полной информацией обладает у владельца объявления.

+7 929 503-57-27

Позвоните, чтобы узнать подробности по этому объявлению и как лучше продать

Условия сделки

Цена:	16 990 000 Р
Этаж:	16 434 кв.м²
Вид:	УСН

9. <https://reutov.cian.ru/sale/commercial/221162011/>


Здание, 246 м²
Московская область, Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октябрь 3А, 10 км от МКАД

Новоселье - 24 км, лесополоса
Новосельское шоссе, 1 км от МКАД

24 900 000 Р +
101 230 м²
Скрыты за рекламными щитами
История: 120+

100%
CENTURY 21 Перспектива
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Есть 100 объектов

+7 977 100-90-77
Позвоните, получите самую полную информацию по 1200+ объектам в базе и в реальном времени

Получить консультацию

246 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Питовый действующий бизнес по адресу: г.Реутов, ул. Октябрь 3А, Автозаправка + шиномонтаж, менее 2 км от МКАД. Помещение 246 кв.м и земля 11,8 соток все оформлено в собственность. Площадь. Моечного зала 89,4 кв.м и шиномонтаж 35 кв.м (машинный зал с 2 наездами со своим проездом, что редкость для новых, технических помещений, помещение для персонала, вилочная дупа, кабине и комната отдыха, шиномонтаж с отдельным входом с улицы). Электрическая мощность 20 кВт. Территория помещения оборудована, строения на 12 машиномест. Звоните, Уважение коллег и клиенты, достойный вариант оперирования покла.

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 977 100-90-77
Позвоните, получите самую полную информацию по 1200+ объектам в базе и в реальном времени

Условия сделки
Цена: 24 900 000 Р

Аналоги для определения рыночной стоимости здания общежития-конторы сравнительным подходом:1. <https://kvadroom.ru/prodaja-psn/233806531/>

The screenshot shows a real estate listing on the website kvadroom.ru. The title is "Продаю помещение свободного назначения, 534.1 м², улица 1 Мая, 17". The location is "Белаязавка + Новокосинская шоссе 7 км". The price is "30 000 000 руб.". There are two photos: one of the interior showing a sink and another of the exterior showing a brick building in a snowy area.

Помещение

- 534,10 м² общая
- ПСН

Контакты

+7 906 700-78-71

Описание помещения

Белаязавка г, Саввинское, улица 1 Мая 17, м. Новокосино, продается ОСЖ, общ. пл. 534,1 кв.м., 1/2 этаж, Продажа отдельно-стоящего, 2-х этажного здания. Выгодное предложение: 1) Большая своя огороженная территория Земельный участок 4781 кв.м в аренде на 49 лет. 2) Возможность использования под общежитие, детское учреждение, медицинский центр, швейное производство и т.д 3) Есть хороший подвал, который не входит в площадь 4) Позвоните и пришлю вам планы и организацию оперативного показа.

Контакты

+7 906 700-78-71

Ольга Анатольевна
На Квэдруме с апреля 2018
✓ Подтверждено
Задать вопрос

Позвоните, оставьте это объявление или объявление на Квэдруме

Отправить на почту
Позвониться

№ 233806531 На сайте с 13.02.2021 9

Помещение на карте и инфраструктура района

The map shows the location of the property on a street grid. The property is marked with a red dot on the intersection of the main road and a side street. The map includes labels for various streets and landmarks in the area.

расстояние до МКАД:

2. <https://realty.yandex.ru/offer/4653224126800748801/>

Помещение свободного назначения, 650 м²
 Белаяха, микрорайон Салтыковки, Цветочная улица, 32
 Новокосино, 25 мин. | Новокосинский, 42 мин. | Новогарово, 42 мин. | ул. Дзержинского, 47 мин.

10 января 2019 г. (обновлено 24 мая 2019 г.) | Просмотров: 930 | № 4653224126800748801

34 999 000 Р
 Скрыть за ценник
 53 845 Р за м²
 +7 (916) 474-11-02
 Александр
 Владелец собственности



Описание

650 м² — общая площадь | 2 этаж

Отдельно стоящее здание | Отделка — косметический ремонт | Вход отдельный

Комментарий продавца

Продано 2-х этажное кирпичное производственно-административное здание площадью 650 м² плюс капитальная железобетонная пристройка к зданию 100 м² расположенное в Московской области, Белогорский район, поселок Салтыковки, ул. Цветочная д. 32 в 5 км. от МКАД. Здание расположено на участке 35 соток (продается вместе со зданиями) огороженным кирпичным забором с металлическими воротами и калиткой, имеет два выезда с разных улиц. Дорога к участку и зданию полевая, асфальтирована, удобная транспортная логистика, 10 минут езды до ж/д станции Салтыковская. Здание капитальное, все коммуникации, электричество, тв, вода скважина, канализация центральная, 2 санузла, душевая кабина, отопление. Два входа в здание, один вход можно использовать сразу на второй этаж. На втором этаже расположены кабинеты и кухня. С одной стороны есть капитальная пристройка к зданию из железобетонных плит с отдельным входом. Так же на участке расположено складское помещение 146 м². Помещение оборудовано воротами для загрузки/разгрузки товара. Установлены 3 деревообрабатывающие станки, два производственных швейных станка. Собственность на здание и участок более 30 лет. Собственник.

+7 (916) 474-11-02 | Александр
 Владелец собственности

Декоративная плитка для сада «Пеньки»



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

Здание, 700 м²
Московская область Балашиха мкр. Салтыкова Носовинское ш. 229А Новое

Новое здание | 100% на транспорте
Носовинское шоссе

22 000 000 Р +

31 429 Р за м²
Скидка за рассрочку цены
Выводим НДС

БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 года
Есть 236 объектов

+7 910 735-90-24
+7 499 288-06-14

Помогите, чтобы получить информацию об объекте недвижимости

700 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

Доп.32167 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Ольга Продаётся отдельное стоящее здание 3х этажное с мансардой на охраняемом участке в соток с индивидуальным подвездом. Оформлены в собственность как земельный участок, так и жилой дом. Назначение 1й этаж как вариант под автомойку, 2й 3й этаж под офис. Удобный подъезд. Все коммуникации. Прямая продажа.

Узнайте больше
Наиболее важная информация находится у владельца объявлений.
+7 910 735-90-24, +7 499 288-06-14
(Помогите, чтобы получить информацию об объекте недвижимости)

Условия сделки

Цена	22 000 000 Р
Стоимость	31 429 Р за м²
Налог	НДС включен 7 000 000 Р

расстояние до МКАД:



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

Здание, 1 180 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вязновское ш. 42. На карте:
 → Борзовское шоссе, 3 км от МКАД → Нововязновское шоссе, 5 км от МКАД

70 000 000 Р
 59 333 Р/м²

Игорь Рудяков
 5.0 ★★★★★ 49 отзывов
 Сделка завершена с 2013 года
 12 лет 11 месяцев

+7 969 123-41-23
 Проверьте, сколько раз вы уже общались со Игорем Игоревичем Рудяковым

1 180 м² **3 этажа**
 Площадь Этажность

Современный деловой центр 1180 кв.м. на участке 39 соток в с. Балашиха мкр-н Никольско-Архангельский Вязновское шоссе д. 42. Территория 39 соток оформлена в собственность. Здание в отличном состоянии. Два входа. Три этажа. Только офисные помещения. Парковочных мест достаточно. На территории имеются гаражные боксы, помещения для обслуживающего персонала. Возможно переоборудование 1 этажа площадью 458 кв.м. под магазин. Имеется зона отдыха, благоустроенный пруд, баня. Отопление в здании от газовых котлов. Автономная канализация, выделенное электричество на здание 65 кВт, вода централизованная и обустраивается скважиной. Готовый бизнес с полностью отремонтированными помещениями. Лот: 28178725

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 969 123-41-23
 Проверьте, сколько раз вы уже общались со Игорем Игоревичем Рудяковым

Условия сделки

Цена: 70 000 000 Р

5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/228876010/>

Здание, 3 040 м²
 Московская область, Балашиха мкр., Балашиха-3, Пудинский ул., 21
 Близкое шоссе, 12 км от МКАД

320 000 000 Р
 106,26 м²

ФРИДОМ
 Агентство недвижимости
 Работает с 2007 года
 Карт 210 объектов

+7 499 638-29-74
+7 906 077-65-60

Помощь в покупке, продаже, аренде недвижимости
 100% гарантия возврата денег

Дмитрий Кононов
 1 лет опыта

3 040 м²
 Площадь

3 этажа
 Этажность

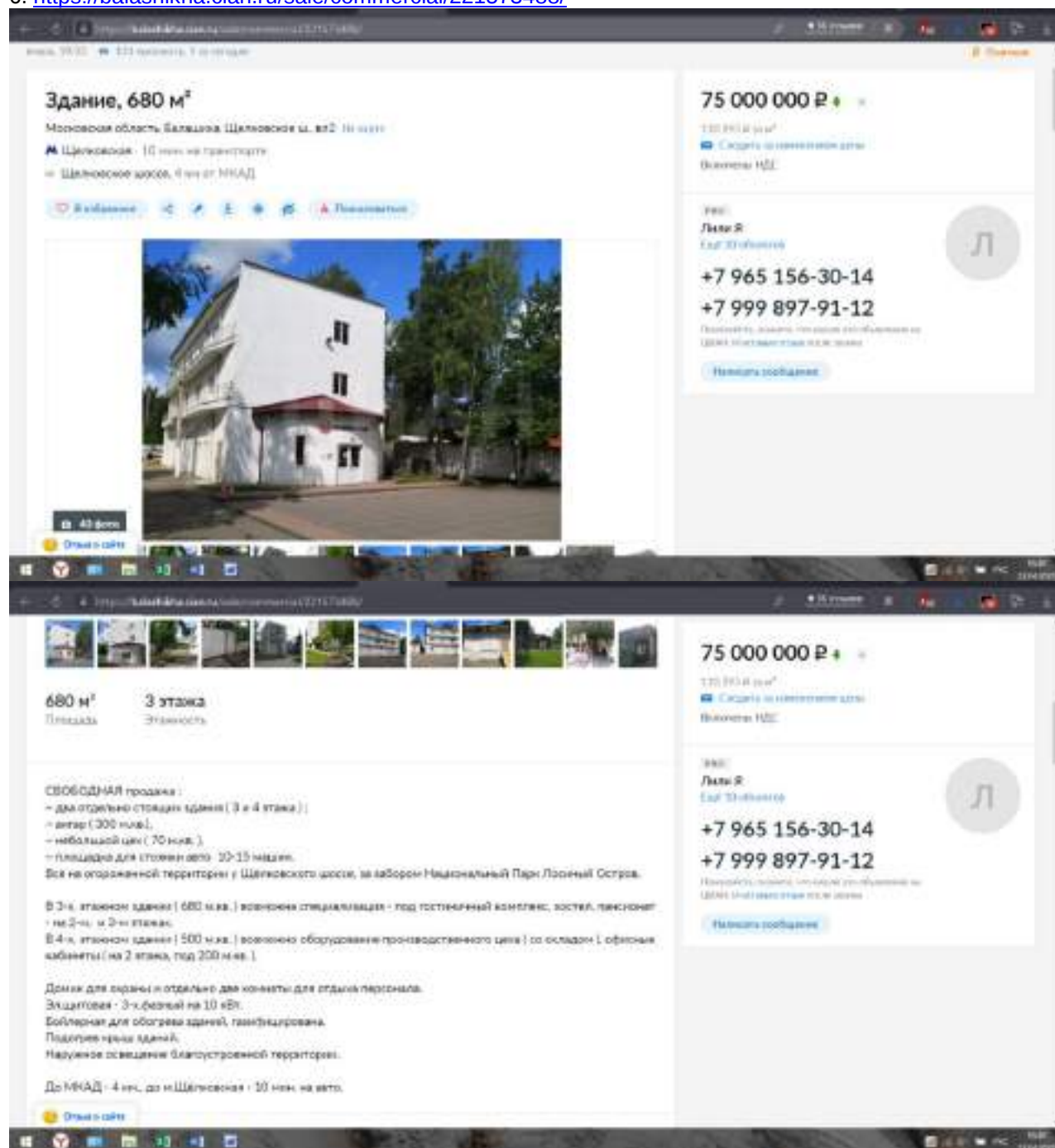
Предлагаю отдельно стоящее здание, г. Балашиха, ул. Пудинская, Площадь здания 3040 кв.м. кроме того технологичные площади 1200 кв.м., земельный участок 9950 кв.м., в собственности. В настоящее время действующий ПАНСИОНАТ, 30 благоустроенных номеров, лицензия на размещение до 150 гостей, к услугам различные оздоровительные мероприятия, консультации медицинских специалистов, зоны отдыха, сауна, полностью оборудован плавательный бассейн. Территория охраняемая и благоустроена, зона барбекю. Здание находится в живописном месте, в окружении зеленого массива, на берегу озера. Пансионат расположен в шаговой доступности от остановок общественного транспорта, недалеко от Боровского шоссе, удобный транспортное сообщение с Москвой.

Ответственный специалист: Кононов Дмитрий Александрович

Узнайте больше
 Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

+7 499 638-29-74, +7 906 077-65-60
 Помощь в покупке, продаже, аренде недвижимости
 100% гарантия возврата денег

Условия сделки

6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221573488/>


Здание, 680 м²
Московская область, Балашиха, Щелковское ш., вл.2, № 10/010
Щелковское - 10 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 4 км от МКАД

75 000 000 Р
130 000 м²
Скредит на приобретение земли
Выкупная НДП

Эксперт
Лилия
Есть 10 объектов
+7 965 156-30-14
+7 999 897-91-12
Позвоните, чтобы узнать цену объекта и получить консультацию
Дополнительная информация

680 м²
Площадь
3 этажа
Этажность

СВОБОДНАЯ продажа:
- для отдельно стоящих зданий (3 и 4 этажа);
- ангар (300 м.кв.);
- небольшой цех (70 м.кв.);
- площадка для стоянки авто - 10-15 машин.
Вся на огороженной территории у Щелковского шоссе, за забором Национальный Парк Лосиный Остров.

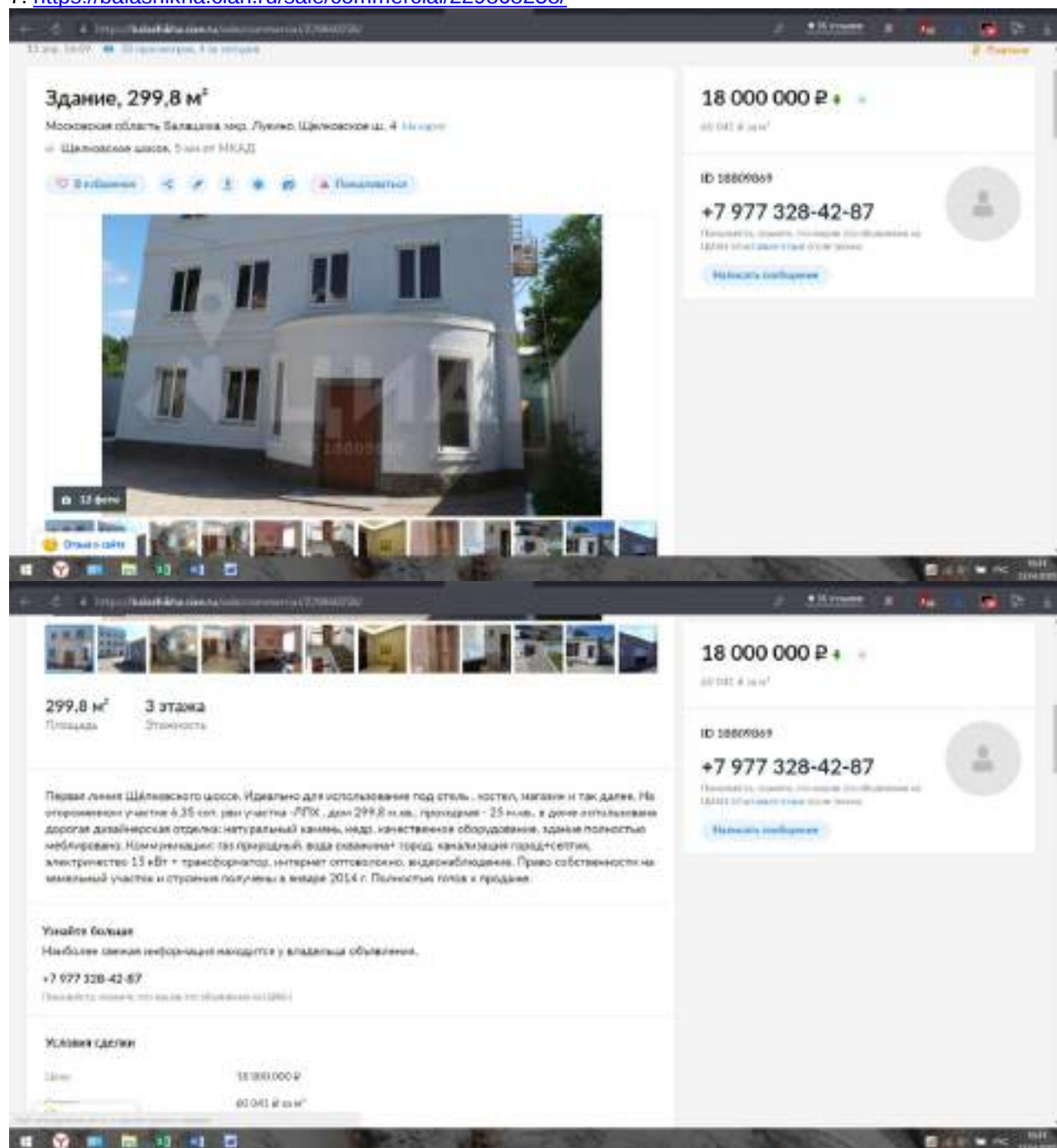
В 3-х этажном здании (680 м.кв.) возможно специализация - под гостиничный комплекс, зоопарк, пивоварню - на 2-м и 3-м этажах.
В 4-х этажном здании (500 м.кв.) возможно оборудование производственного цеха с складом, офисные кабинеты (на 2 этаже, под 200 м.кв.).

Домик для охраны и отдельно для консьержа для охраны персонала.
Электросеть - 3-х фазный на 10 кВт.
Бойлерная для обогрева зданий, газифицирована.
Подогрев крыши зданий.
Наружное освещение благоустроенной территории.

До МКАД - 4 км., до м.Щелковская - 10 мин. на авто.

75 000 000 Р
130 000 м²
Скредит на приобретение земли
Выкупная НДП

Эксперт
Лилия
Есть 10 объектов
+7 965 156-30-14
+7 999 897-91-12
Позвоните, чтобы узнать цену объекта и получить консультацию
Дополнительная информация

7. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/229868258/>


Здание, 299,8 м²
Московская область Балашиха мкр. Лукино, Шелковское ш. 4 На карте
Шелковское шоссе, 5 км от МКАД

18 000 000 Р
60 041 ₽ за м²

ID 18809059
+7 977 328-42-87
Получите больше информации о недвижимости по телефону или на сайте

299,8 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

Первая линия Шелковского шоссе. Идеально для использования под стиль, костюм, магазин и так далее. На отгороженном участке 6,35 сот. равн участка - ЛПХ, дом 299,8 кв.м, прохладнее - 25 кв.м, в доме использована дорогая дизайнерская отделка: натуральный камень, надеж. качественные оборудование, здание полностью меблировано. Коммуникации: газ, природный, вода скважина+город, канализация город+септик, электричество 15 кВт + трансформатор, интернет оптоволоконно, видеонаблюдение. Право собственности на земельный участок и строения получены в январе 2014 г. Полностью готов к продаже.

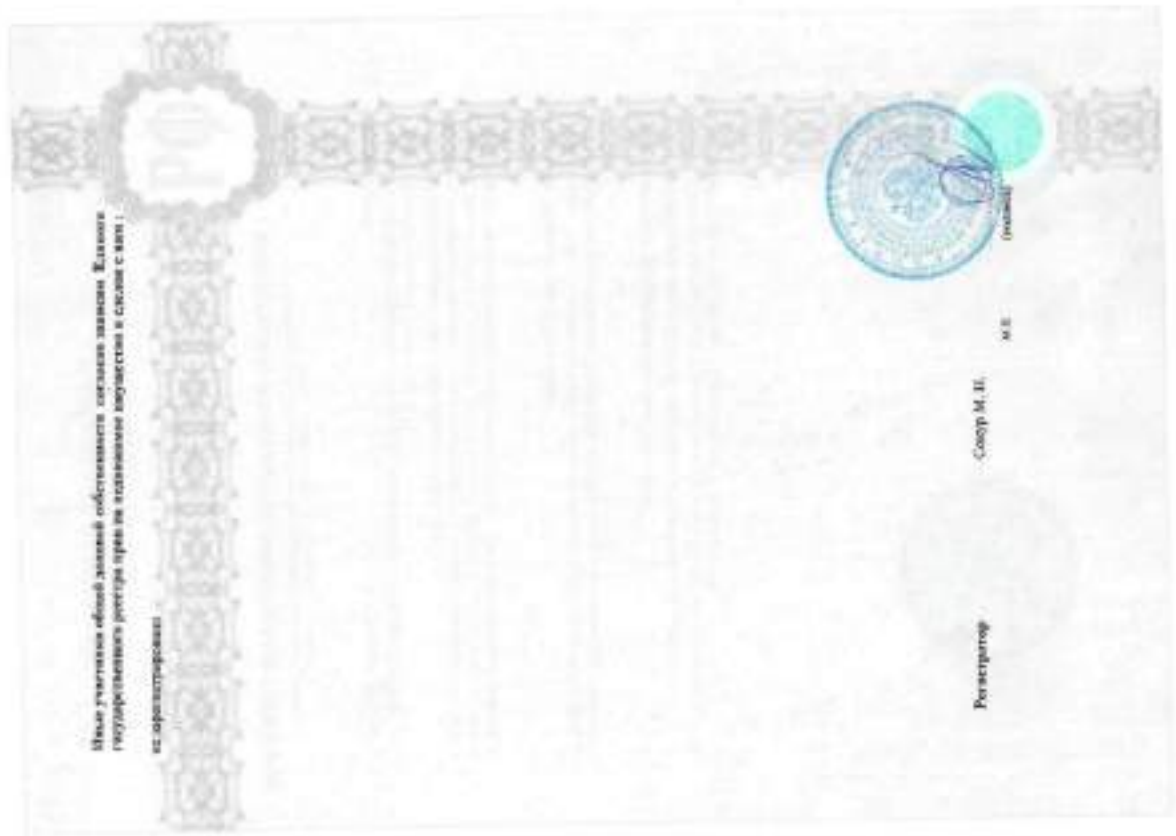
Узнайте больше
Наиболее ценная информация находится у владельца объявления.
+7 977 328-42-87
(Получите больше информации по телефону или на сайте)

Условия сделки

Цена: 18 000 000 Р
60 041 ₽ за м²

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







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

Область, республика, край Московская область

Район _____

Округ _____

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Нежилое строение

№ 21 по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	<u>001:001-4194</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадстровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____

12 декабря 2006 г.

дата обследования объекта



3212879

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	Общество с ограниченной ответственностью "ИвестГарант"	Договор купли-продажи, заключенный ЗАО "Агрофарма "Первое мая" и ООО "ИвестГарант" от 05.07.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17.08.2005г. № 50-50-11/025/2005-161	Доля в нежилом объекте недвижимости, общей площадью 1102,40 кв. м, кадастровый № 50-50-11/025/2005-161
	Сведения о зарегистрированных правах в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют		

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	1
кадастровая площадь	1390,6

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

Вид благоустройства	Площадь
1	1
асфальтирование	769,00
капитальный ремонт	769,00
установка асфальта от ГЗМ на проезды	769,00
телекоммуникации	769,00
электрификация	769,00
санитария	769,00

VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта

Литера В (Горизонт) Год построен 1968 Число этажей 2Литера В1 (Приспособлен) Год построен 1968 Число этажей 1Литера г (Хозяйственная пристройка) Год постройки Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(если житейские)Строительный объем - 1121 куб.мИтого общая площадь 769,0 м², из нее:лит. В 737,9 м²лит. В1 31,1 м²из нее: Нежилые помещения: общая площадь 769,0 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 666,2 м², вспомогательная площадь 102,8 м².

Назначение нежилого строения

Использование: Нежилая пристройка Кол-во мест, мощность и др.

V. Описание зданий и сооружений

Экспертная оценка	Наименование	По наружному обмеру		
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м
1	2	3	4	5
10.1	Оборудование	236,50	6,70	1 583,00
10.2	Компьютеры	118,10	9,97	1 177,60
10.3	Гаражи - 1 этаж	794,60	3,30	2 622,00
10.4	Гаражи - 2 этаж	34,70	2,40	83,28
10.5	Пристройка	37,70	3,00	113,10
10.6	Уличный туалет	3,70	2,67	9,87

VI. Техническое описание зданий или его пристройки

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

VII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

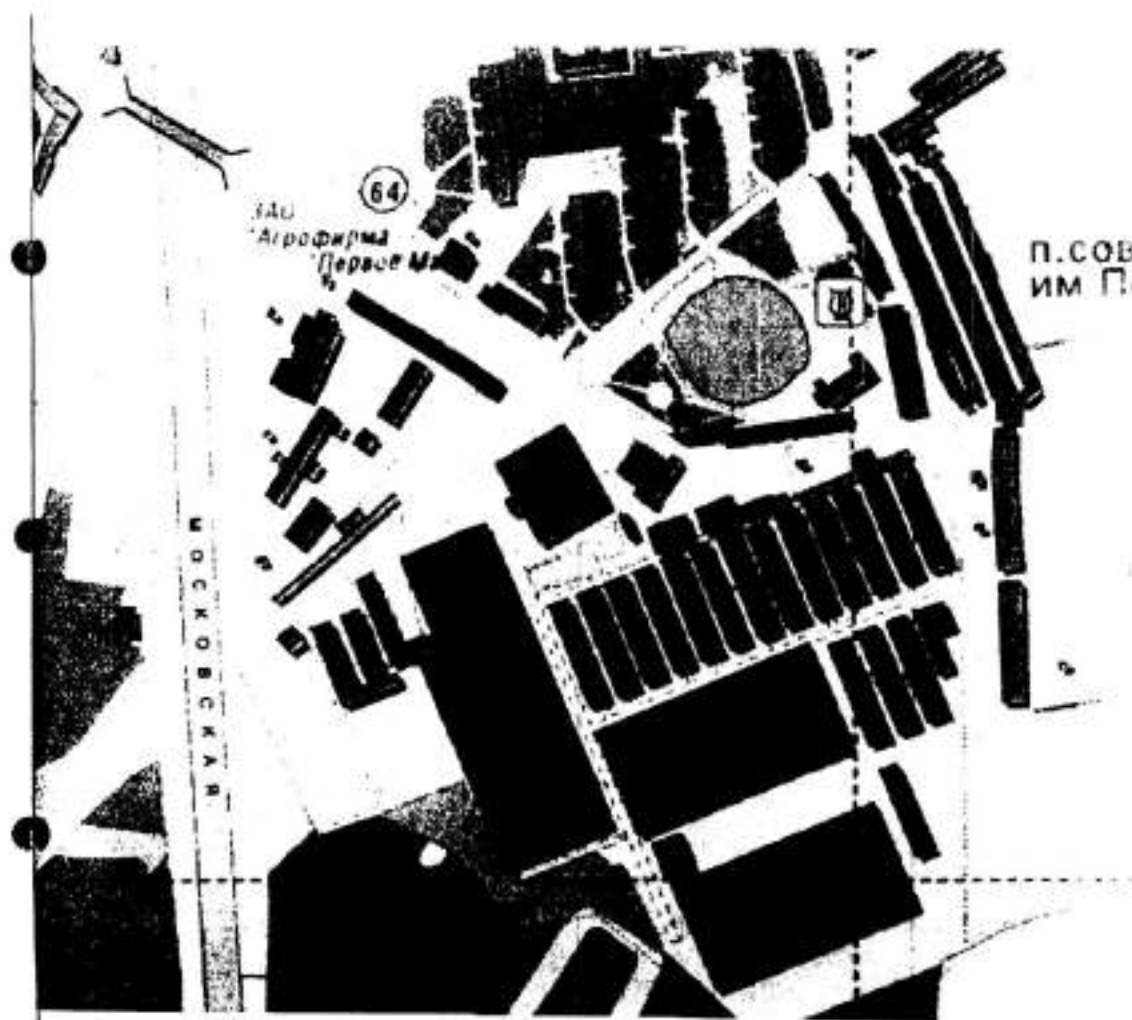
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
1	2	3	4
В	Гараж	47	35870,32
В1	Пристройка	5	1892,58
В	Холодная пристройка	0	110,25
	Итого:		37873,15

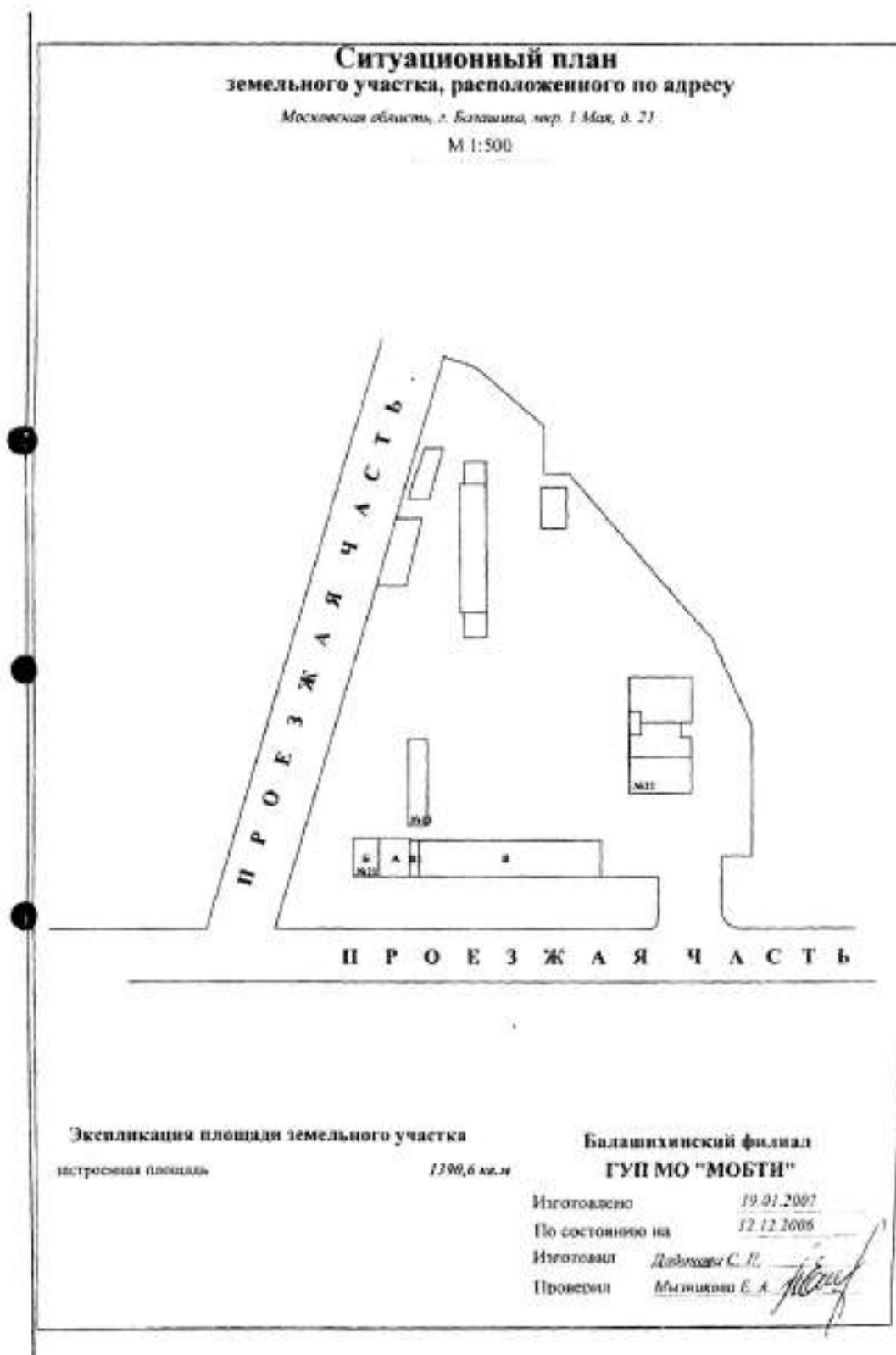
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1 969 г.

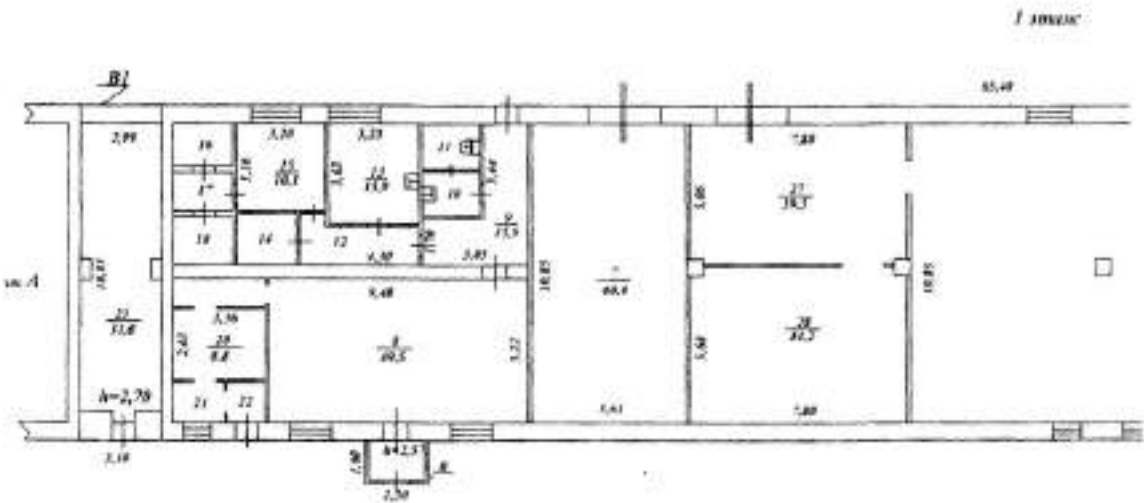
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





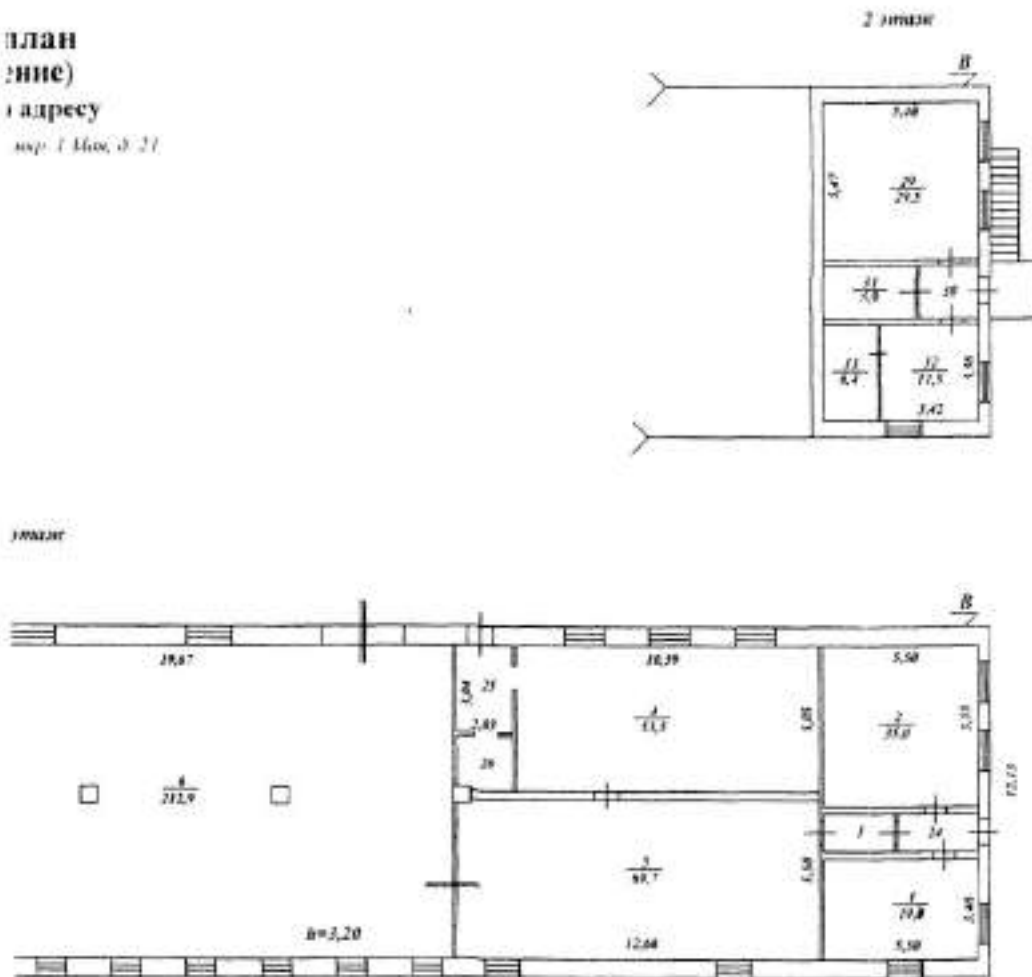
**Потажный план
(Нежилое строение)**
расположенного по адресу

Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 ЦО
М.1.209



план
этикет
адресу

пер. 1 Мая, д. 21



Балашихинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 19.01.2007

По состоянию на 12.12.2006

Изготовил Давыдов С. И.

Проверил Мельников Е. А.

Экспликация
к поэтажному плану *Нежилого строения*

зложенного в городе (другом поселении) *г. Балашиха, мкр. 1 Мая*
этаже (пер.)

дом № *21*

Эт. эта	№ по эта- жу	№ по эта- жу	Назначение помещения	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		По со- ста- ву	Самостоя- тельное устройство инженерно- технических систем, факт.
						основная	вспомогательная		
1	1	1	кабинет	$3,30 \times 5,40$	17,7	17,7		1,29	
		2	мастерская	$3,50 \times 7,20 - 2,40 \times 1,90$	22,7	22,7			
		3	коридор	$1,23 \times 2,60$	3,2		3,2		
		4	мастерская	$10,59 \times 5,05$	53,5	53,5			
		5	мастерская	$3,30 \times 12,60 - 0,22 \times 0,40$	69,7	69,7			
		6	гараж	$19,67 \times (0,83 - 0,3 \times 0,5 \times 2)$	212,9	212,9			
		7	гараж	$10,83 \times 5,61$	60,9	60,9			
		8	помещение	$9,48 \times 5,22$	49,5	49,5			
		9	коридор		13,9		13,9		
		10	умывальник		3,0		3,0		
		11	туалет		3,0		3,0		
		12	коридор	$4,30 \times (0,7 - 3,44 \times 0,6)$	6,4		6,4		
		13	подсобное	$3,61 \times 3,29$	11,8		11,8		
		14	кладовая	$1,97 \times 1,71$	3,4		3,4		
		15	кабинет	$3,20 \times 3,16$	10,1	10,1			
		16	подсобное	$2,16 \times 1,41$	3,0		3,0		
		17	коридор	$1,38 \times 2,11$	2,9		2,9		
		18	подсобное	$2,08 \times 1,71$	3,6		3,6		
		19	коридор	$1,30 \times 1,02$	1,3		1,3		
		20	подсобная	$3,36 \times 2,63$	8,8		8,8		
		21	подсобное	$1,87 \times 1,48$	2,8		2,8		
		22	тамбур	$1,43 \times 1,23$	1,8		1,8		
		23	помещение	$2,86 \times (0,85 - 0,4 \times 0,75 \times 3 - 0,78 \times 0,6 - 0,78 \times 0,4)$	31,1	31,1			
		24	коридор	$2,91 \times 1,23$	3,6		3,6		
		25	коридор	$2,03 \times 3,04$	6,2		6,2		
		26	подсобная	$1,88 \times 2,91$	5,5		5,5		
		27	мастерская	$5,08 \times 7,80 - 0,20 \times 0,45 - 0,20 \times 0,25$	39,3	39,3			
		28	мастерская	$5,68 \times 7,80 - 0,43 \times 0,22 - 0,25 \times 0,22$	44,2	44,2			
			Итого по этажу 1			711,9	625,2	86,7	
2	1	29	помещение	$5,40 \times 5,47$	29,5	29,5		2,60	
		30	коридор	$2,18 \times 1,81$	3,9		3,9		
		31	подсобное	$3,22 \times 1,81$	5,8		5,8		
		32	помещение	$3,43 \times 3,36$	11,5	11,5			
		33	подсобное	$1,9 \times 1,36$	2,6		2,6		
			Итого по этажу 2			57,1	41,0	16,1	
			Итого:			769,0	666,2	102,8	

Нежилые здания и помещения

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

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Сметный план	листов- 1
2	План расположения объектов	листов- 1
3	Поземельный план	масштаб 1:200; листов- 1
4	Экспликация к поземельному плану	листов-1

Особые отметки

Паспорт изготовлен 19 января 2007 г.

Исполнил Додонова С. П.

Проверил Мызникова Е. А.

Паспорт выдан " " 2007г.

Директор филиала Г.И.Красильникова

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

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

Контра-общественные

(контра-общественные объекты недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

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

Дата составления технического паспорта

Примечание: адрес указан
на основании поэтажного
пл. 001. р.н. - 1524

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

М.П.



887440

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

2. Общие сведения. (Контрора-общеежитие)

3. План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия) - см. Приложение

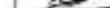
4. Экспликация к плану здания или сооружения – см. Приложение.

[illegible]

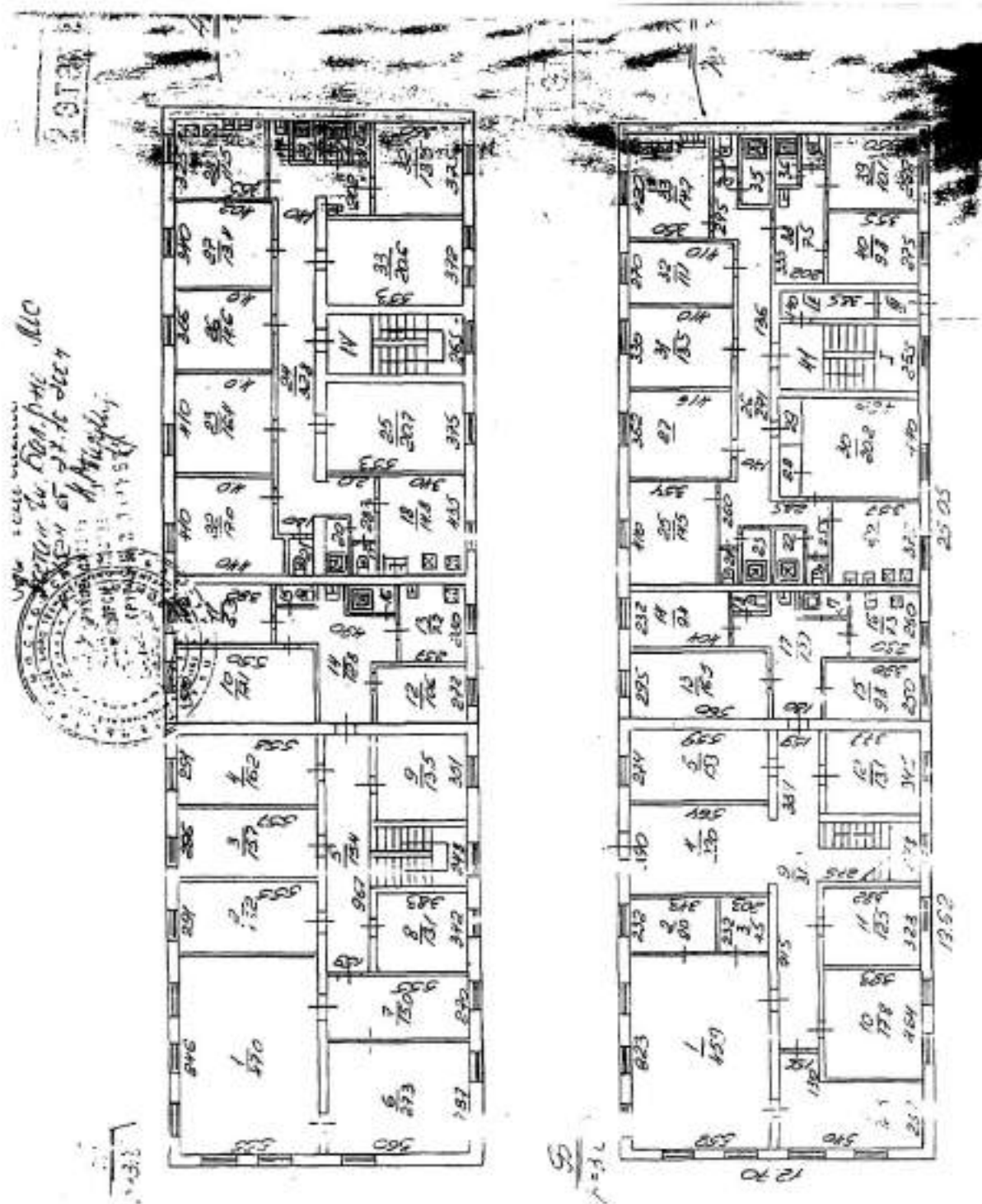
5. Запись о правообладателях.

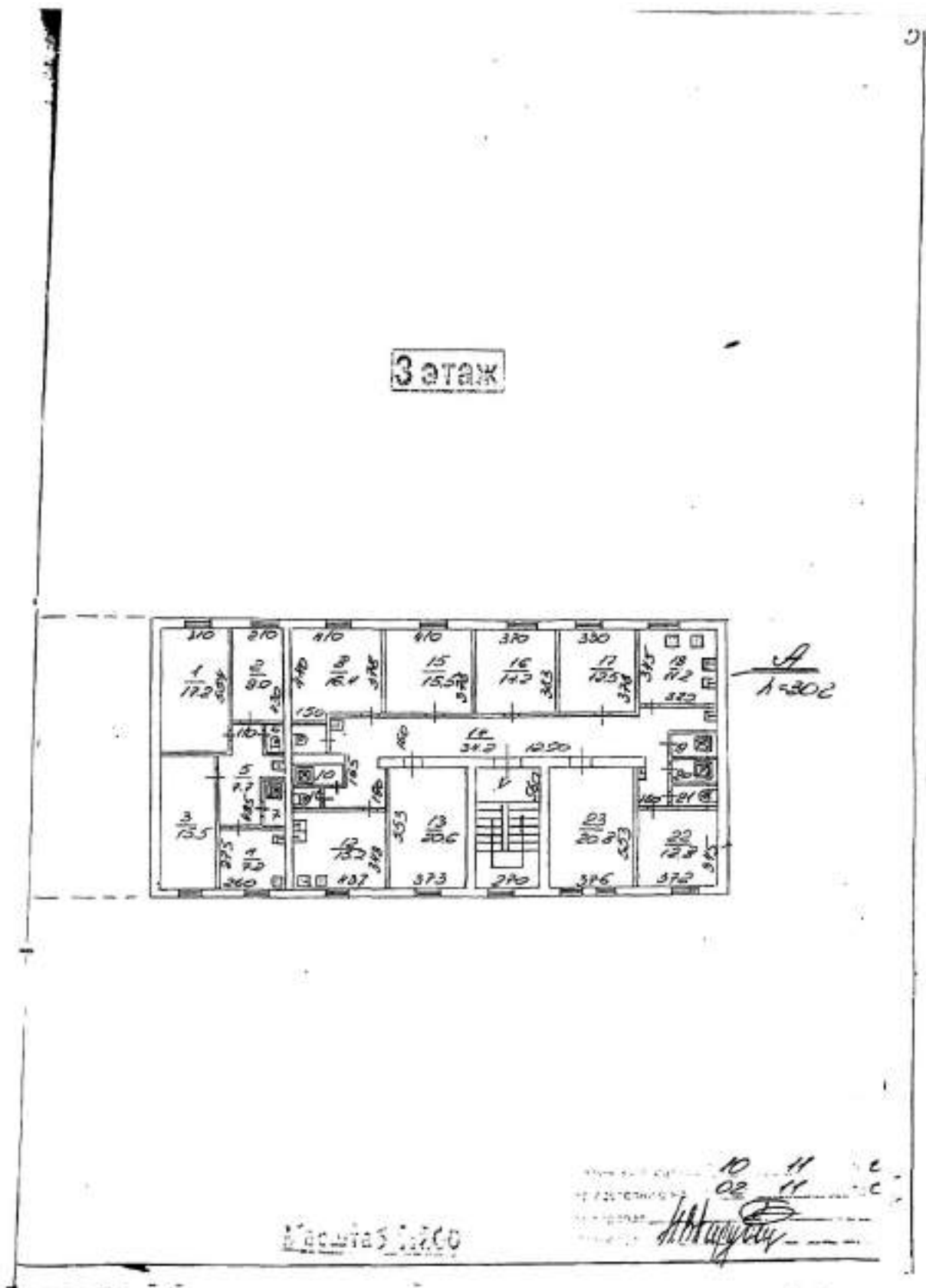
[illegible]

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Будникова Г.К.		Парубец Н.В.	

[illegible]





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торговое и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярские, больничная палата и т.д.	Фор- мула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строи- нию	Высота помещений по высотному обмеру
						основная	вспомогател- ная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,3	1,3	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

10

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера	Этаж (подпол, цокольный, чердак)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры и т.п.)	Назначение помещений: комнаты, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Площадь общей строительной площади
							Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лестничная, балконов, террас, веранд и т.п.		
А	2	III	18	Кухня		14,8	14,8				3,18	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			24	Коридор		32,8	32,8					32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7				57,7
			IV	Лестничная кл.								13,2

11

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общестроительного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Полсобн	Лоджия, балкон, террас, веранда и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			1,92	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу:		244,1	244,1	154,5				89,6
			9	Лестничная кя.								

Совхоз им. 1-го Мая

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 394 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

(зданий, сооружений, передаточных устройств)

Гаран и мех. мас-
терская

Первоначальное свидетельство

№ 698

Сальт. учет. ф. 01

Инвентарный номер	Проект (архив)	Дата и № акта о вводе в эксплуатацию	Норма амортизации (в %)	
			на полное восстановление	на капитальный ремонт
0701 1584		норма факт	25 2783	2 1113

Отметка об оприходовании объекта

бухгалтерская запись	первоначальная стоимость
дт 68	к 68
25	25
25	25

Отметка об инвентаризационном выбытии

бухгалтерская запись	принцип выбытия
дт 68	к 68
25	25
25	25

Достройки (дооборудования, реконструкции)

бухгалтерская запись
дт 68
25
25

Капитальный ремонт

бухгалтерская запись
дт 68
25
25

ХИ-71 25 37576.4

ХИ-72 25 20068.9

ХИ-73 25 1306740.25

ХИ-74 25 249954368

ХИ-75 25 64984220

ХИ-76 25 249954368

ХИ-77 25 64984220

ХИ-78 25 249954368

ХИ-79 25 64984220

ХИ-80 25 249954368

ХИ-81 25 64984220

ХИ-82 25 249954368

ХИ-83 25 64984220

ХИ-84 25 249954368

ХИ-85 25 64984220

ХИ-86 25 249954368

ХИ-87 25 64984220

ХИ-88 25 249954368

ХИ-89 25 64984220

ХИ-90 25 249954368

ХИ-91 25 37576.4

ХИ-92 25 20068.9

ХИ-93 25 1306740.25

ХИ-94 25 249954368

ХИ-95 25 64984220

ХИ-96 25 249954368

ХИ-97 25 64984220

ХИ-98 25 249954368

ХИ-99 25 64984220

ХИ-100 25 249954368

ХИ-91 25 37576.4

ХИ-92 25 20068.9

ХИ-93 25 1306740.25

ХИ-94 25 249954368

ХИ-95 25 64984220

ХИ-96 25 249954368

ХИ-97 25 64984220

ХИ-98 25 249954368

ХИ-99 25 64984220

ХИ-100 25 249954368

ХИ-101 25 37576.4

ХИ-102 25 20068.9

ХИ-103 25 1306740.25

ХИ-104 25 249954368

ХИ-105 25 64984220

ХИ-106 25 249954368

ХИ-107 25 64984220

ХИ-108 25 249954368

ХИ-109 25 64984220

ХИ-110 25 249954368

ХИ-111 25 37576.4

ХИ-112 25 20068.9

ХИ-113 25 1306740.25

ХИ-114 25 249954368

ХИ-115 25 64984220

ХИ-116 25 249954368

ХИ-117 25 64984220

ХИ-118 25 249954368

ХИ-119 25 64984220

ХИ-120 25 249954368

ХИ-121 25 37576.4

ХИ-122 25 20068.9

ХИ-123 25 1306740.25

ХИ-124 25 249954368

ХИ-125 25 64984220

ХИ-126 25 249954368

ХИ-127 25 64984220

ХИ-128 25 249954368

ХИ-129 25 64984220

ХИ-130 25 249954368

ХИ-131 25 37576.4

ХИ-132 25 20068.9

ХИ-133 25 1306740.25

ХИ-134 25 249954368

ХИ-135 25 64984220

ХИ-136 25 249954368

ХИ-137 25 64984220

ХИ-138 25 249954368

ХИ-139 25 64984220

ХИ-140 25 249954368

ХИ-141 25 37576.4

ХИ-142 25 20068.9

ХИ-143 25 1306740.25

ХИ-144 25 249954368

ХИ-145 25 64984220

ХИ-146 25 249954368

ХИ-147 25 64984220

ХИ-148 25 249954368

ХИ-149 25 64984220

ХИ-150 25 249954368

ХИ-151 25 37576.4

ХИ-152 25 20068.9

ХИ-153 25 1306740.25

ХИ-154 25 249954368

ХИ-155 25 64984220

ХИ-156 25 249954368

ХИ-157 25 64984220

ХИ-158 25 249954368

ХИ-159 25 64984220

ХИ-160 25 249954368

ХИ-161 25 37576.4

ХИ-162 25 20068.9

ХИ-163 25 1306740.25

ХИ-164 25 249954368

ХИ-165 25 64984220

ХИ-166 25 249954368

ХИ-167 25 64984220

ХИ-168 25 249954368

ХИ-169 25 64984220

ХИ-170 25 249954368

ХИ-171 25 37576.4

ХИ-172 25 20068.9

ХИ-173 25 1306740.25

ХИ-174 25 249954368

ХИ-175 25 64984220

ХИ-176 25 249954368

ХИ-177 25 64984220

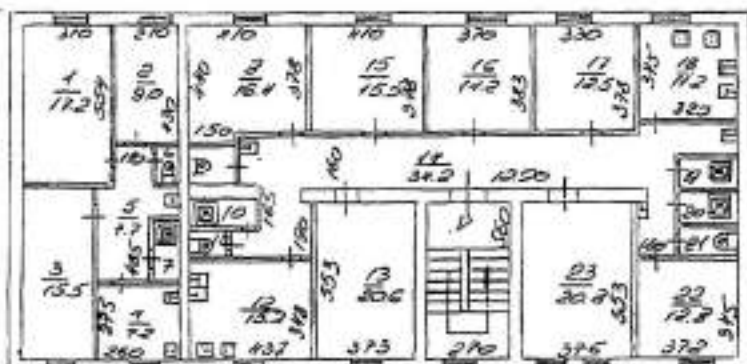
ХИ-178 25 249954368

ХИ-179 25 64984220

Х

5

3 этаж



A
1-300

2-2017-05-12-00

10.11.04
02.11.04
[Signature]
[Signature]

7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
 Балашихинский р-н, Пески-Поповский с.п., пос. Софрино, ул. 1-й Мил, Центральная усадьба, д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д. <i>Адрес: ул. 1-й Мил, д. 21</i> <i>пос. Софрино</i>	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
					основная	вспомог- тельная		
Б	1	1	1	Кабинет	45,9		45,9	
			2	Касса	8,0		8,0	
			3	Кладовая		4,5	4,5	
			4	Вестибюль		22,0	22,0	
			5	Кабинет	15,3		15,3	
			7	Кабинет	16,5		16,5	
			9	Коридор		31,2	31,2	
			10	Кабинет	17,8		17,8	
			11	Кабинет	12,5		12,5	
			12	Кабинет	13,1		13,1	
			13	Кабинет	16,5		16,5	
			14	Кабинет	9,4		9,4	
			15	Кабинет	9,8		9,8	
			16	Кухня		7,3	7,3	
			17	Коридор		12,5	12,5	
			18	Туалет		1,2	1,2	
			19	Душ		2,4	2,4	
				Итого:	164,8	81,1	245,9	

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21									
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: жилищное, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная		
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		1	1	Кабинет		47,6		47,6	3,16
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		19,6		19,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Пестиния			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

Барнаул, стр. 1Микр. 21

Литера	Этаж (включая с 1-го этажа и последующими)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры и т.п.)	Назначение помещений: комнаты, кухни, коридор, ванная и т.п.	Общая площадь по внутреннему обмеру	общая в т.ч.				Высота помещений	Площадь помещений по внутреннему обмеру	
						Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коф.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	2	II	18	Кухня	14,8	14,8					3,10	14,8
			19	Туалет	1,3	1,3						1,3
			20	Душ	2,5	2,5						2,5
			21	Туалет	1,4	1,4						1,4
			22	Жилая	17,0	17,0	17,0					
			23	Жилая	16,4	16,4	16,4					
			24	Коридор	32,8	32,8						32,8
			25	Жилая	20,7	20,7	20,7					
			26	Жилая	14,6	14,6	14,6					
			27	Жилая	13,4	13,4	13,4					
			28	Жилая	11,5	11,5	11,5					
			29	Душ	1,7	1,7						1,7
			30	Душ	1,6	1,6						1,6
			31	Туалет	1,6	1,6						1,6
			32	Жилая	13,5	13,5	13,5					
			33	Жилая	20,6	20,6	20,6					
				Итого по 2 этажу	185,4	185,4	127,7					57,7
			IV	Лестничная кл.								15,2

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа включительно)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры и т.п.)	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру	Общая площадь	Общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общего назначения
							Площадь помещений	Жилые	Помещения	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			3,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу:		244,1	244,1	154,5				89,6
А		V		Лестничная к.								15,1

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

С.В.Величкина, ЖКО.1.Итого 0.1.1

Литера		Этаж (включая с/г-го этажа и крытая терраса)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общественного назначения
								Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
A	I	II	20	Кухня		13,4	13,4				2,95	13,4	
			21	Туалет		1,3	1,3					1,3	
			22	Душ		2,6	2,6					2,6	
			23	Душ		2,6	2,6					2,6	
			24	Туалет		1,0	1,0					1,0	
			25	Жилая		14,5	14,5	14,5					
			26	Коридор		29,1	29,1					29,1	
			27	Жилая		15,1	15,1	15,1					
			28	Кладовая		2,0	2,0		2,0				
			29	Кладовая		1,8	1,8		1,8				
			30	Жилая		20,2	20,2	20,2					
			31	Жилая		13,5	13,5	13,5					
			32	Жилая		11,1	11,1	11,1					
			33	Кухня		14,7	14,7					14,7	
			34	Туалет		1,6	1,6					1,6	
			35	Душ		2,9	2,9					2,9	
			36	Душ		2,3	2,3					2,3	
			37	Туалет		1,2	1,2					1,2	
			38	Коридор		7,5	7,5					7,5	
			39	Жилая		10,1	10,1	10,1					
			40	Жилая		9,8	9,8	9,8					
				Итого по I этажу:		178,3	178,3	94,3	3,8			80,2	
			I	Лестничная к.								15,1	
			II	Коридор								5,1	
			III	Входной тамбур								2,1	

ЭКСПЛ
Балашово

в поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) **Балашово**

Дата замера и лимит по пла- ну	Этажи (этажи с первого и кон- ца здания)	Их назначение (квартиры, тор- гового, склад- ского и т. п.)	№ по плану строения, комна- ты, кухня, коридор и т. п.	Назначение час- тей помещений: жилая комната, кухня, ванная, санитарный узел, кладовая комна- та, бойлерная, палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общедомовые			Площадь общего назона
						Площадь кварт. по плану	жилая по- щадь	общая по- щадь	
					1 этаж	178,3	04,3	3,8	802
					2 этаж	185,4	129,7	-	57,7
					3 этаж	244,1	154,5	-	28,6
						607,8			
				I	Лестничн. к.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. к.				
				V	Лестничн. к.				

6

КАЦИЯ

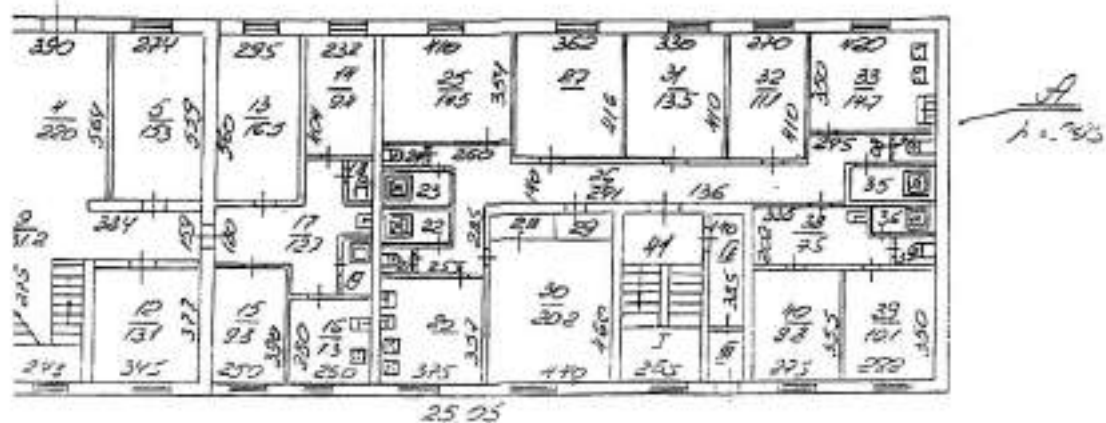
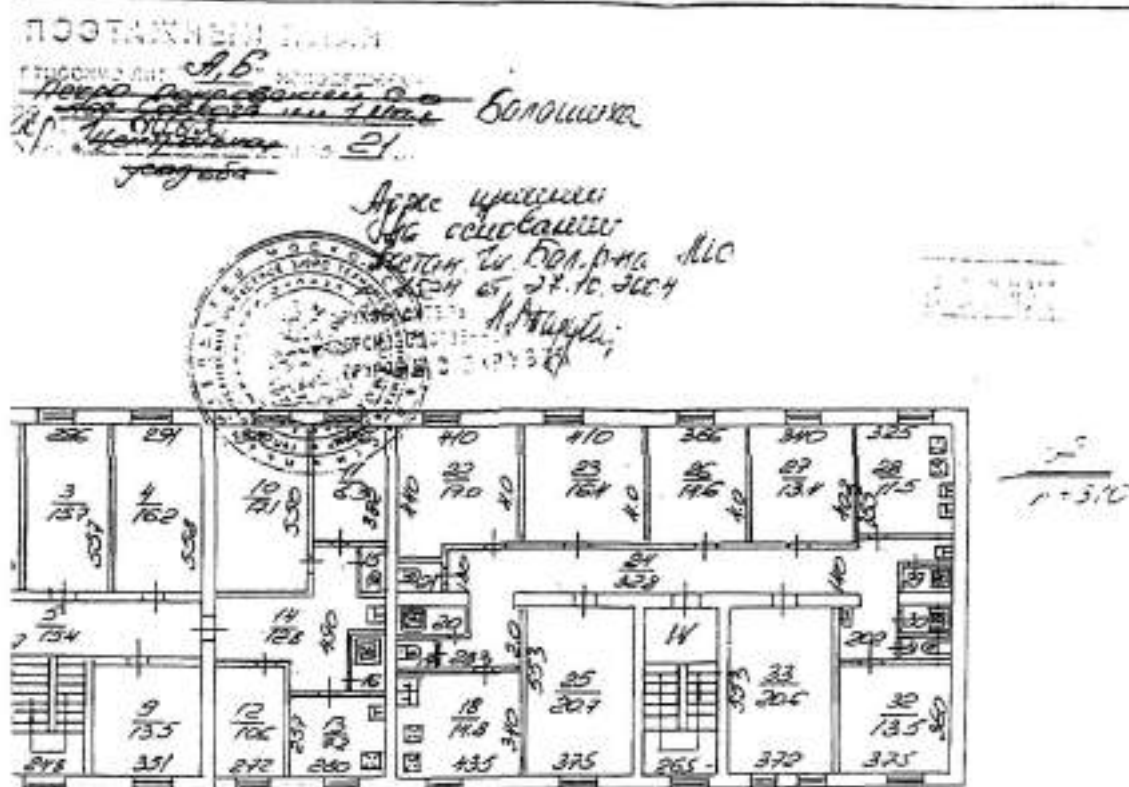
по внутреннему обмеру в квадратных метрах чистых площадей помещений для размещения объектов недвижимости

Итого: 1102,4 кв. м

10.10.2004

Итого: 1102,4 кв. м

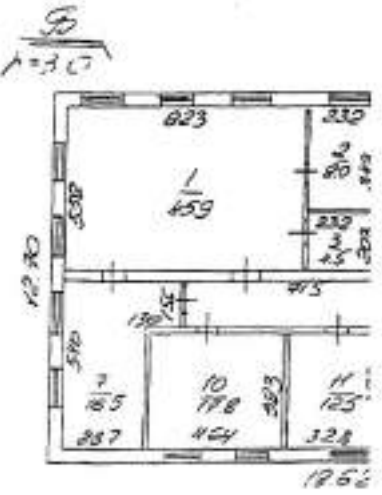
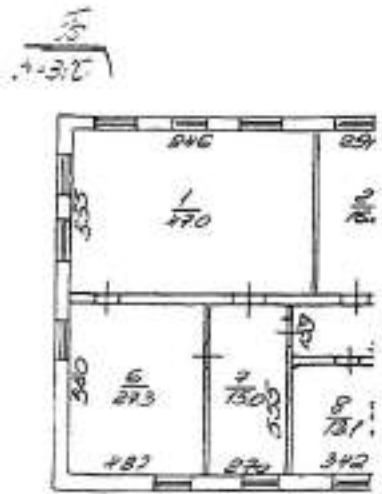
Предметная категория		Складские		Административные		Жилые		Прочие		Итого по объекту
Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	
				164,8	81,1					424,2
				200,2	48,5					434,1
										244,1
				365,0	129,6					1102,4
										15,1
										5,4
										2,1
										15,2
										15,1



$\mu_{\text{data}} = 365.0$
 $\sigma_{\text{data}} = 129.6$

10 14 04
02 14 04

J. H. Thompson



11024
Сумма площадей помещений - 1866,6 кв. м.
Площадь помещений - 1866,6 кв. м.
Площадь помещений - 1866,6 кв. м.

ЭКСПЛ

г. Балашиха

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Балашихинский р-н

Дата записи в лестях по эта- жу	Этажи (включая с первого и кан- чая чердаком)	№ помещения (квартира, торго- вого, склад- ского и т. п.)	№ по плану строения комна- ты, кухни, корн- дора и т. п.	Назначение час- тей помещения: жилая комната, кitchen, ванная, спальня, корн- дор, лестничная площадка, холл, кухня, туалет, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общезжитие			
						Площадь кв. м	жилая	общ.	общ.
					1 этаж	128.3	94.3	3.8	80.6
					2 этаж	185.4	129.7	-	59.7
					3 этаж	244.1	194.5	-	89.6
						607.8			
				I	Лестничн. кл.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. кл.				
				V	Лестничн. кл.				

Приложение № 1. На земельные и жилищные строения
встроенные жилищные помещения.

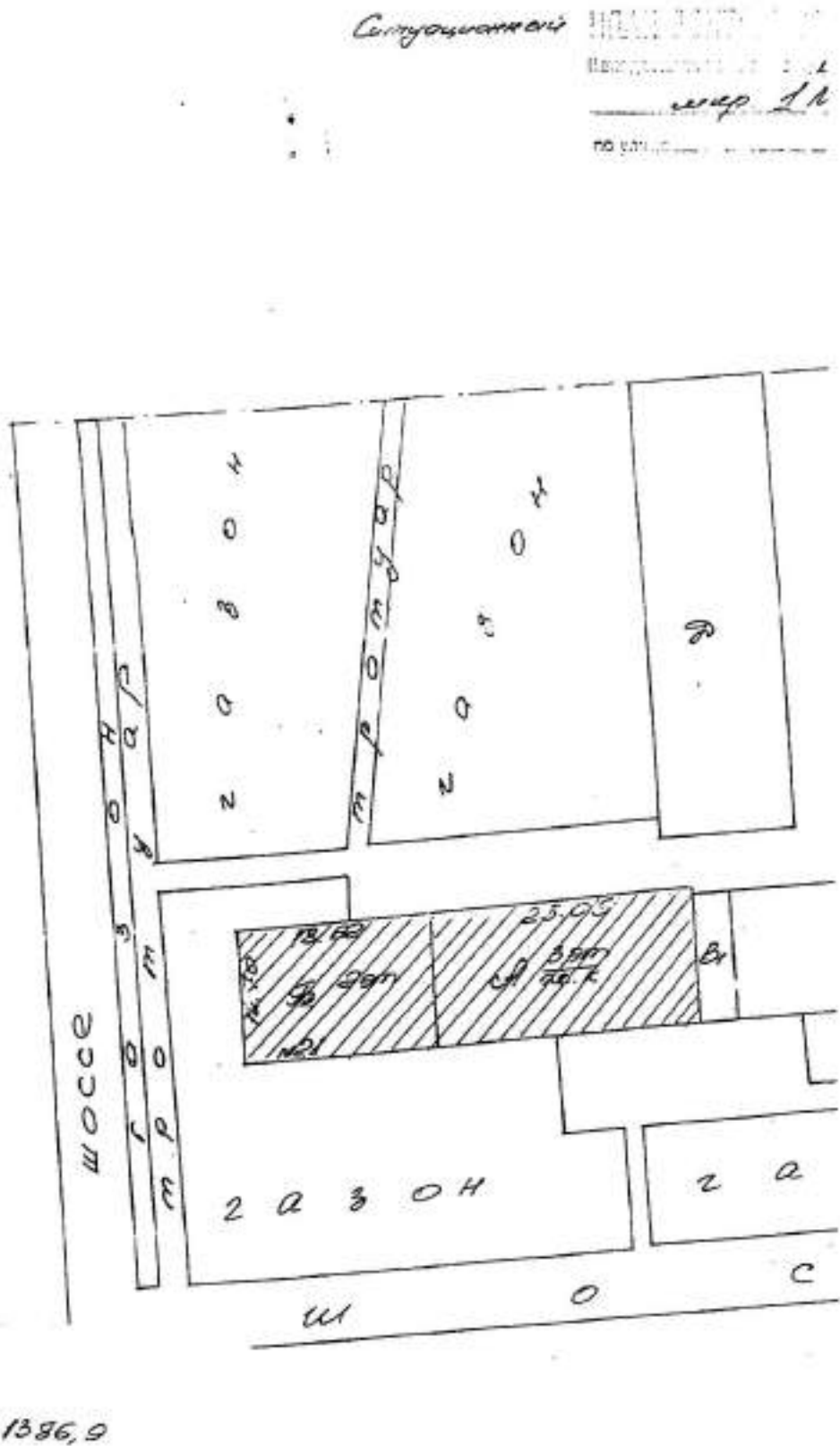
ЯЦІЯ

~~kor. Corbora~~ 1 Mar

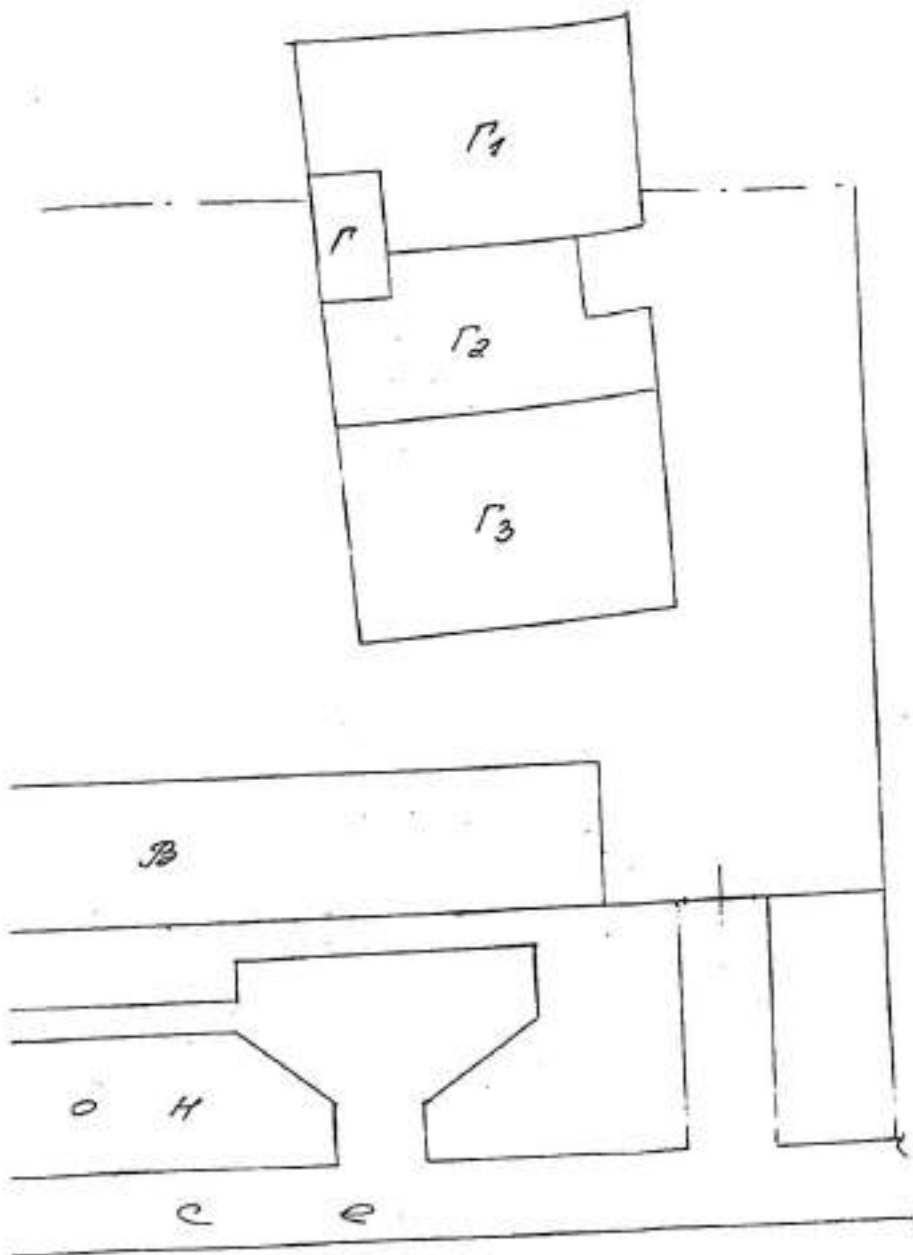
о улице _____ (пересечку) № 21

о внутреннему обмеру в колоранние метраз, и том числе

[illegible]



М.П. Центр
оценки
инвестиций
№ 4
21
2011 № 1



О.Н. 04
21.11.04
И.В. 04
И.В. 04

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Балашиха

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 23 по улице (пер.) микр. 1 Мая Лит. Д

Инвентарный номер	<u>1-5803</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 26 Октябрь 2005 г.
для обследования объекта в натуре

1872742

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

серия, тип проекта _____

Литера Д (литер) Год постройки Число этажей

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
(иногда зачеркнуть)

Строительный объем - 1 996 куб.м

Итого общая площадь 467,5 м²; из них:лит. Д 467,5 м²:из них: Нежилые помещения: общая площадь 467,5 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 497,3 м², вспомогательная площадь 40,2 м².

Нежилые здания и помещения

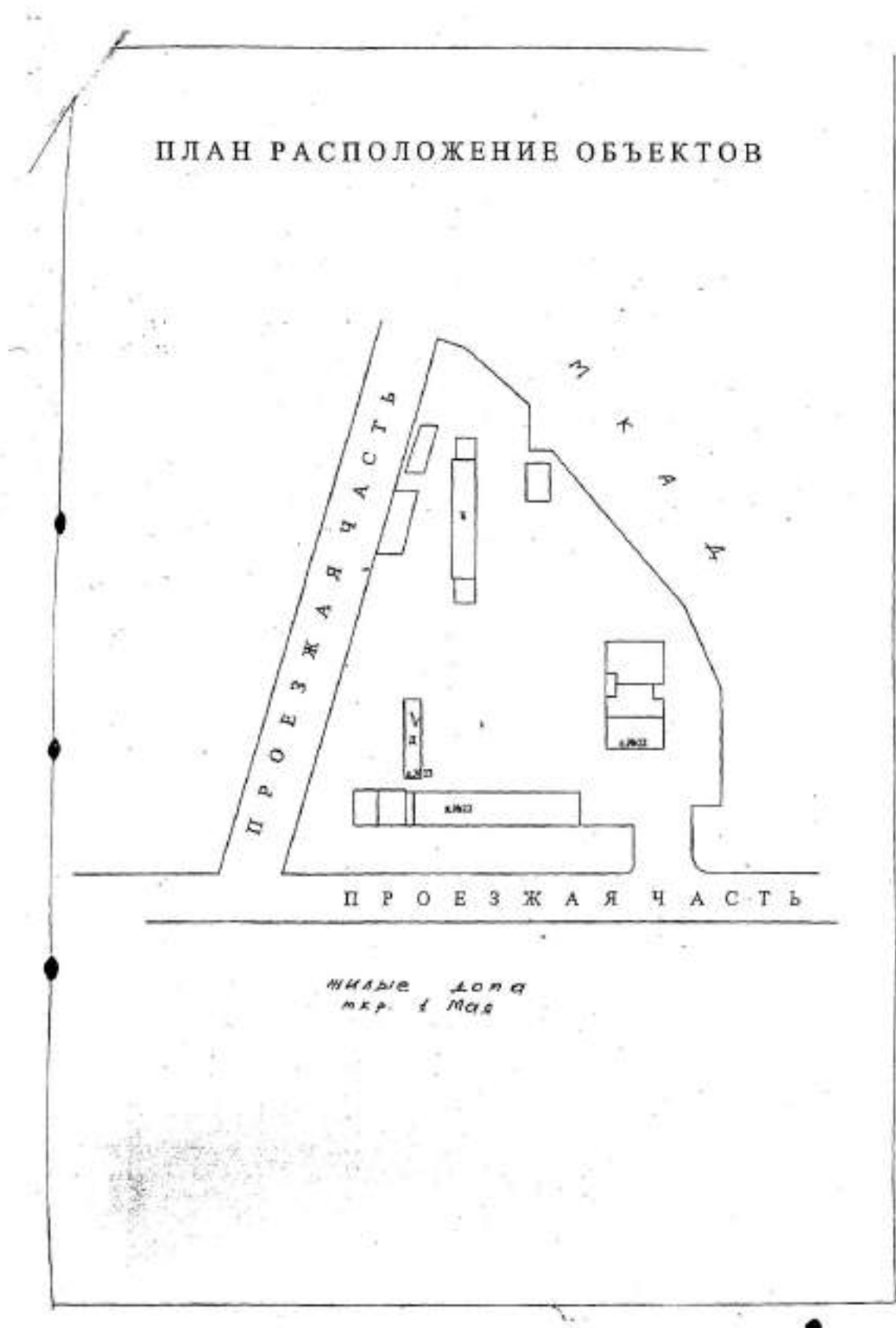
Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

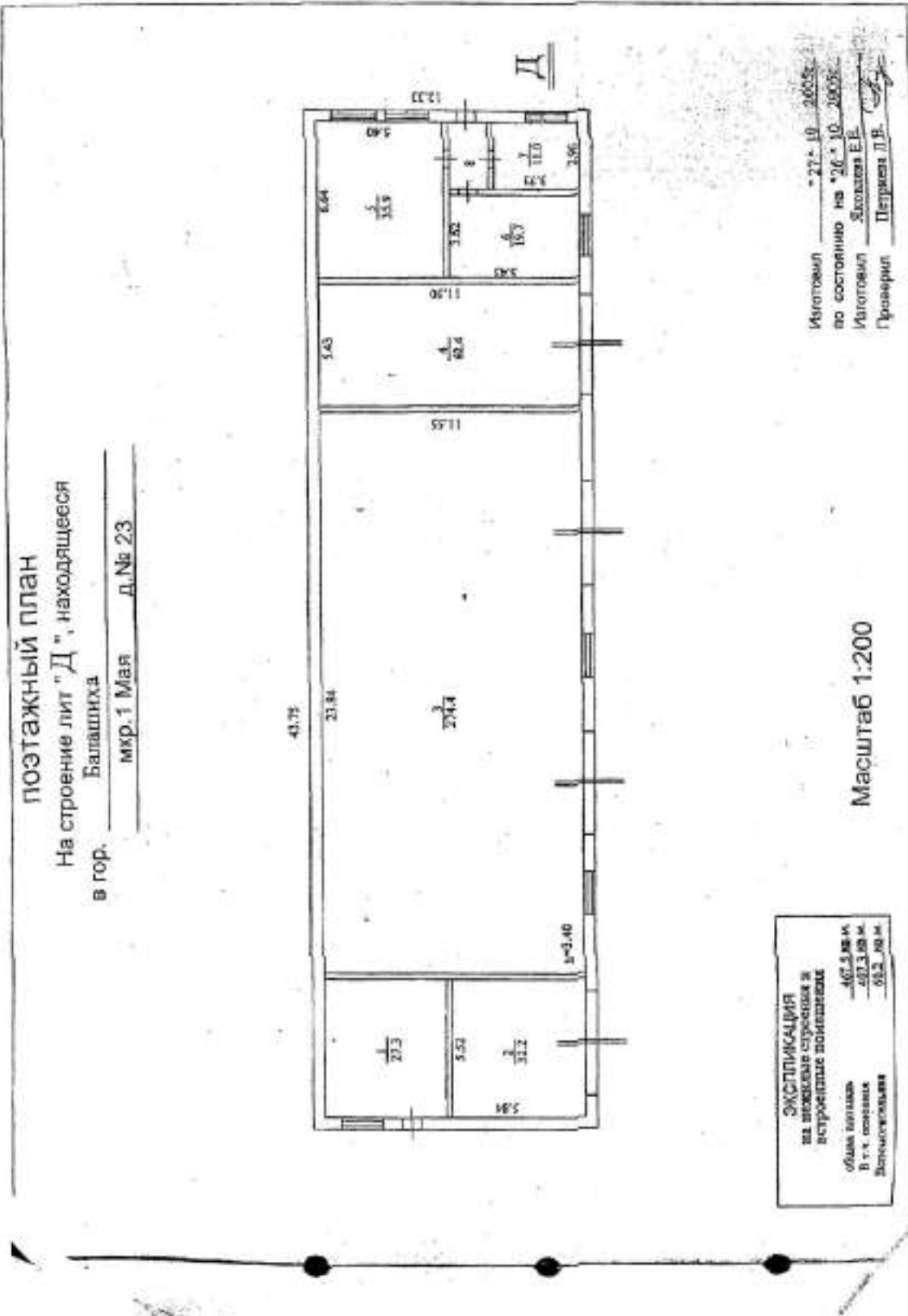
3

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Литера <u>Д</u>	Физический износ здания - <u>40</u> % Число этажей
1	Фундаменты	ж/б
2	Каркас, стены и перегородки	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные
3	Полы и перекрытия	ж/б
4	Кровля	мягкая рулонная кровля
5	Поты	бетонные, подвесные
6	Проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, пластик
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	
9	Прочие работы	

Литера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4





**Экспликация
к поэтажному плану гражданское (нежилое),**

находящегося в городе (другом поселении) г. Балашиха
по улице (пер.) микр. 1 Мая дом № 23

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средняя высота (пересобрано)
						основания	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Д	1	1	прихожая	$3,52 \times 4,93$	27,20	27,3		3,40	
Д	1	2	коридор	$3,52 \times 3,84$	32,20	32,2			
Д	1	3	коридор	$23,84 \times 11,33 - 0,5 \times 0,3 - 0,3 \times 0,2$	274,40	274,4			
Д	1	4	коридор	$5,48 \times 11,36$	62,40	62,4			
Д	1	5	подсобное	$6,64 \times 5,46$	31,90		35,9		
Д	1	6	раздевалка	$3,62 \times 5,43$	19,70		19,7		
Д	1	7	кабинет	$3,72 \times 2,98$	11,00	11,0			
Д	1	8	коридор	$2,99 \times 1,53$	4,60		4,6		
				Итого по помещению:	467,50	467,3	60,2		

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (ранее не замерялось пом. № 4).

III. Благоустройство площади встроившихся нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	467,3
канализация	467,3
отопл. приборы, кот. ТЭЦ на твердом топливе	467,3
холодные души с горячей водой	467,3
горячее водоснабжение центральное	467,3
горячее снабжение сетевое	467,3
мусоропровод	467,3
лифты пассажирские	467,3
напольные электроплиты	467,3
электричество	467,3

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	2	3	4
2.10.2003	Закрытое акционерное общество "Аэрофлот"	Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/ВФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдана повторно 04.10.2005г.) В Едином государственном реестре недвижимости Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.08.2005г. дела № 2-1673/05 и ГУ ФРС МО не зарегистрировано.	Доля 469,7 кв.м, лпн. Д

V. Стоимость здания

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

25 748,4 руб.

оценка балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

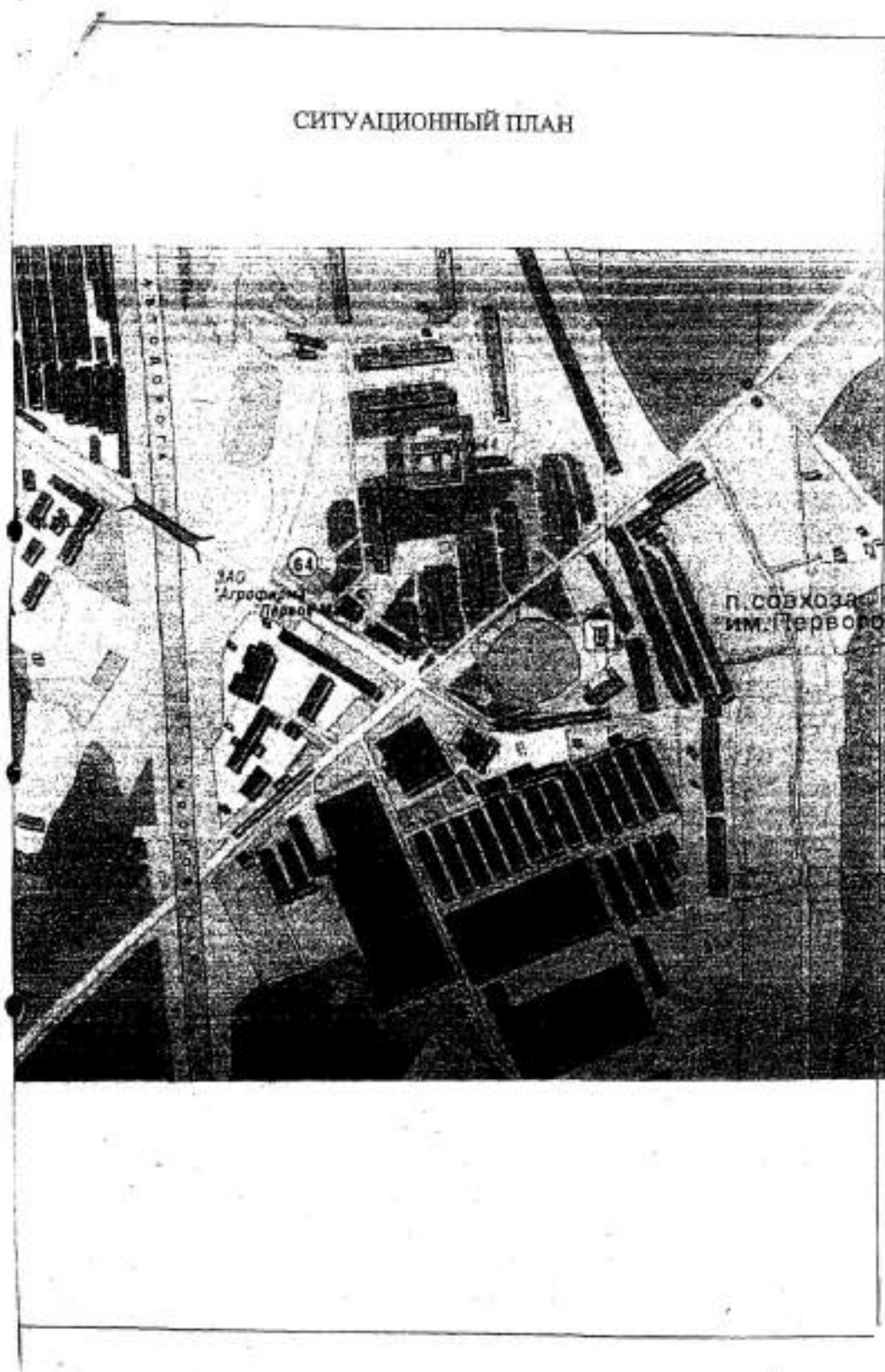
Паспорт изготовлен 27 Октября 2005 г.

Исполнил Яковлева Е.Е.

Проверил Петричева Л.В.

Паспорт выдан " 15 июля 2005 " 2005г.

Директор филиала Голова Е.В. Г.И.Красильникова



СТРАХОВАЯ АНЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»

Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019

ИНН 5054011713

р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)

Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13

к/с 30101810345250000266

БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая анционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  Г.Р.Юрьева М.П. Полис оформлен: Королев О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С.Луценко М.П.
--	---



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroarimo.ru>






Facebook | Twitter | VKontakte | Telegram

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №00002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503113013739

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлению, указанному в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017903-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006302-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
ОБЛАСТЬ
Илья Александрович
КАК ОТЧЕТЧИК
гражданин России
ГРОМОВЫЙ
русский

к **06,** **сентября** **1986** г.
Место рождения (полностью, если известно и полное имя и фамилия отца и матери)
г. Электросталь, Московская область

и **Черкасова**
ОБЛАСТЬ
Антонина Викторовна
КАК ОТЧЕТЧИК
гражданка России
ГРОМОВЫЙ
русская

• **21,** **декабря** **1986** г.
Место рождения (полностью, если известно и полное имя и фамилия отца и матери)
г. Ногинск, Московская область

заключен брак **10.08.2013**
Время, место, год (полностью и полностью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилия:

мужу **Маслов**

жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
Полномочия в сфере государственного управления

Дата выдачи « **10** » **августа** **2013** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Н.С. Глебова**

Ш-ИК № **025298**

Госком, МТФ, Москва, 2010, об.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слободы, д.26

+7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003924/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19 от 12.07.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или переезде страхового вклада (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2019 г. по «22» августа 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектами страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (бездейственным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 26.01.2019г.

М.Л.
«12» июля 2019г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)
«12» июля 2019г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
202 (Двести две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.