

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-132

от 05 марта 2021 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»**

Заказчик:

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»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

05 марта 2021 г.

Дата составления отчета:

05 марта 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	34
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	34
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	35
3.1. Общие положения	35
3.2. Анализ рынка недвижимости	35
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	35
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	62
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	64
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	66
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	78
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	80
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Общие понятия оценки	81
5.4. Выбор подходов и методов оценки	87
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	89
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	89
6.1.1 Общие положения	89
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	89
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	98
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	98
6.4. Согласование результатов оценки	98
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	99
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	119

**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.**

«05» марта 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 132 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «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:

- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 115,7 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2, пом. 2, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3306;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Оценка проведена по состоянию на 05 марта 2021 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 и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «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:

10 825 000

**(Десять миллионов восемьсот двадцать пять тысяч)
рублей,**

В том числе:

Кадастровый (или условный) номер	Адрес (местонахождение) объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
50:15:0041101:3306	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2, пом. 2	115,7	6 001 700
50:15:0041101:3922	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	76,8	4 823 300

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 № 132 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:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,7 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.2, пом.2, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3306;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

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 течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **05 марта 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **05 марта 2021 г.**

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 объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в

действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

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:

- Условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата.
- Условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.
- В стоимость объектов оценки включена стоимость внутренних коммуникаций и инженерных сетей, обеспечивающих их функционирование. Оценщик не проводил экспертизу наличия и рабочего состояния внутренних коммуникаций и инженерных сетей. Основываясь на представленной Заказчиком информации и результатах осмотра, оценщик исходил из того, что внутренние коммуникации и инженерные сети находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
- Проведенный оценщиком осмотр объекта (объектов) оценки не представляет собой экспертизу его (их) технического состояния, в связи с чем оценщик исходил из того, что объект (объекты) оценки находится (-ятся) в состоянии, соответствующем результатам проведенного осмотра (фотофиксации).
- В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.
- В ряде случаев, если в цене предложения объекта-аналога не указана структура цены предложения (с НДС, УСН) или данная информация достоверно не известна (не получена от

автора опубликованного объявления), то вводится допущение о том, что цена предложения включает в себя НДС.

- Все расчеты производятся в программном продукте Microsoft Excel из пакета Microsoft Office. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей в удобной для восприятия форме. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта (объектов) оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки.
- Выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным.
- После даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.
- Осмотр объекта (объектов) оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объект (объекты) оценки для осмотра не доступен (-ны). Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Вводится допущение о том, что техническое состояние объекта (объектов) оценки соответствует техническому состоянию, зафиксированному по состоянию на 14.09.2020 г., т.е. существенных изменений в техническом состоянии объекта (объектов) оценки, влияющих на его (их) стоимость, за последние полгода не произошло.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г.¹, квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для

¹ Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31.10.2017;
на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;
на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

Сведения об оценщике

корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта 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 оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта 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 № 132 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

05 марта 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-132

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,7 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.2, пом.2, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3306;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
50:15:0041101:3306	не использовался	7 202 000	не использовался	7 202 000	6 001 700
50:15:0041101:3922	не использовался	5 788 000	не использовался	5 788 000	4 823 300
Итого					10 825 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2	копия (представлена в Приложении 2)
2	Техническое описание здания 17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз. 34)	б/н	копия (представлена в Приложении 2)
3	Технический паспорт на здание 5-ти секционный 25-ти этажный жилой дом серии 111 М позиция 26 по состоянию на 20 ноября 2012 года	б/н	копия (представлена в Приложении 2)

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 источников², 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.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

или обязательства.

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,7 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.2, пом.2, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3306;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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».

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:15:0041101:3306	нет данных

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
2	50:15:0041101:3922	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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 и ипотеки.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

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 объектов недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
50:15:0041101:3306	нежилое помещение
50:15:0041101:3922	нежилое помещение

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий – 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
50:15:0041101:3306	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2, пом. 2
50:15:0041101:3922	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1

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

Согласно существующему территориальному делению г. Балашиха объекты оценки расположены в микрорайоне «Изумрудный» г. Балашиха. Местоположение жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, представлено на фрагментах карты г. Балашиха (рис. 1, 2).



Рис. 1. Местоположение жилых домов, в которых находятся оцениваемые объекты.

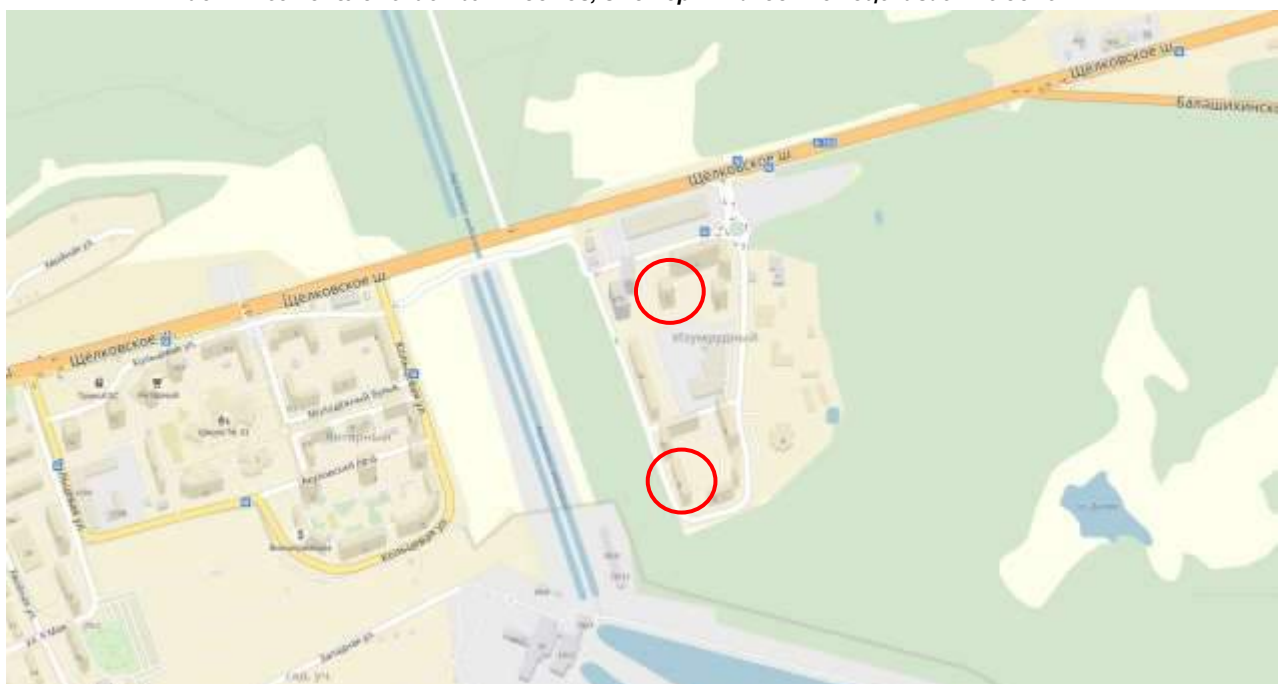


Рис. 2. Местоположение жилых домов, в которых находятся оцениваемые объекты.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
50:15:0041101:3306	ТЗ №2	507,366	н/д	ТЗ №3
50:15:0041101:3922	ТЗ №2	507,366	н/д	ТЗ №3

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Балашиха>

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

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

характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости	
Наименование класса	Состав объектов
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года. Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. Парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово – развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 кв. м
4. Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. Street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.

Наименование класса	Состав объектов
	Все помещения стрит-ритейла можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кузцовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат. Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица. Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект. Объекты свободного назначения Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера: под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых жилых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
5. Объекты свободного назначения	
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
6.5. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
50:15:0041101:3306	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	115,7	хорошее состояние	без отделки
50:15:0041101:3922	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	76,8	хорошее состояние	под чистовую отделку

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены ниже на фото.

Внешний вид жилого квартала Изумрудный:



Внешний вид многоэтажного жилого дома №2:

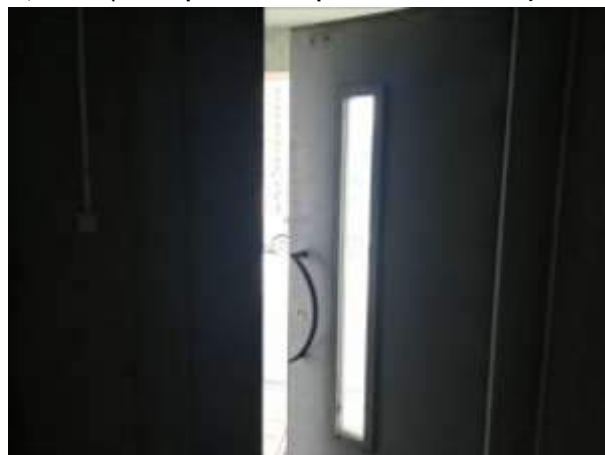
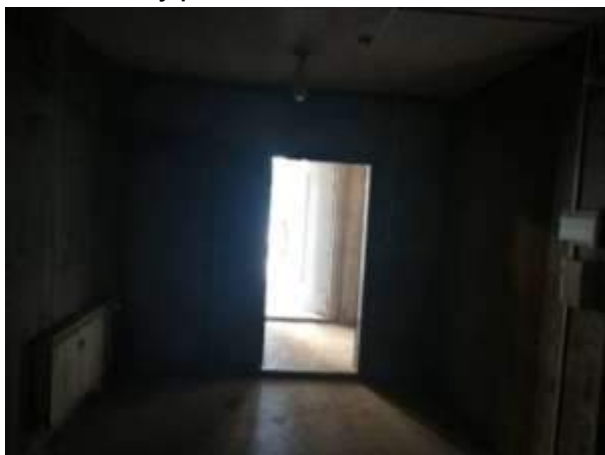


Вход в помещение площадью 115,7 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3306):

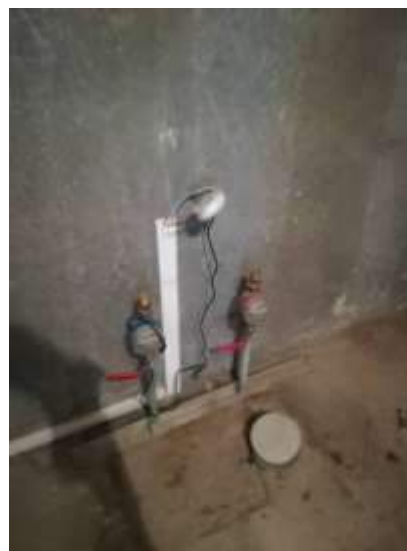


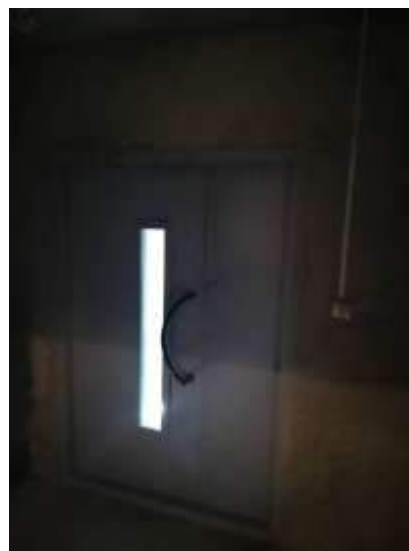


Внутренняя отделка помещения площадью 115,7 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3306):





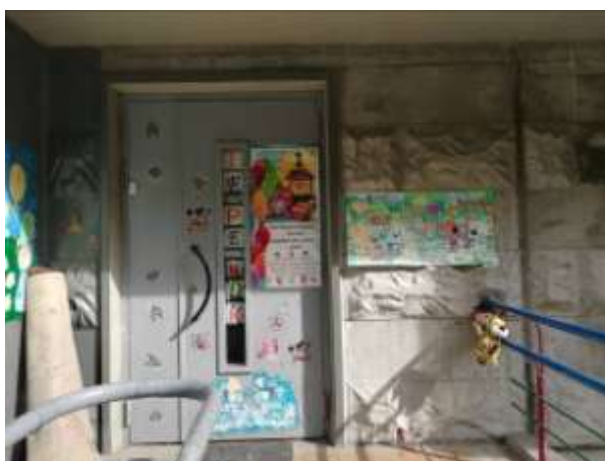






Внешний вид многоквартирного жилого дома №9 и вход в помещение площадью 76,8 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3922):

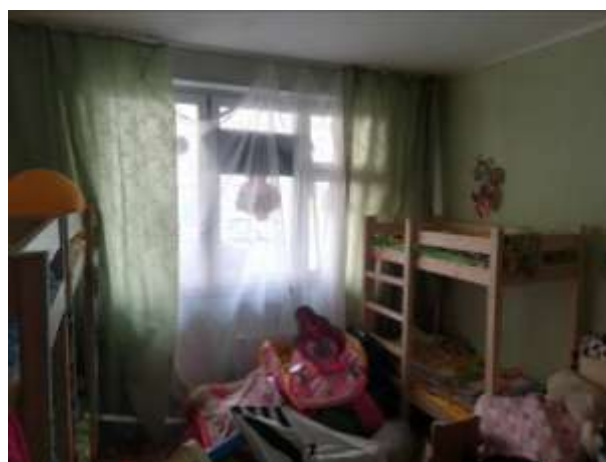
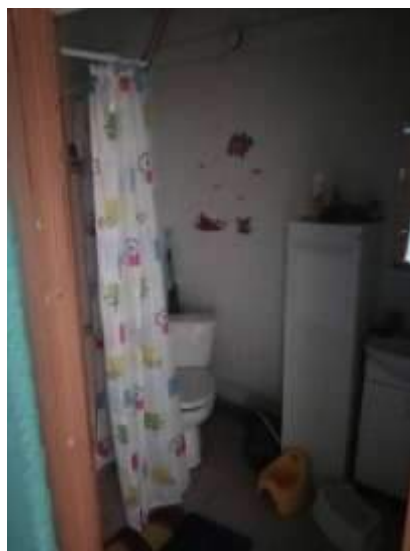


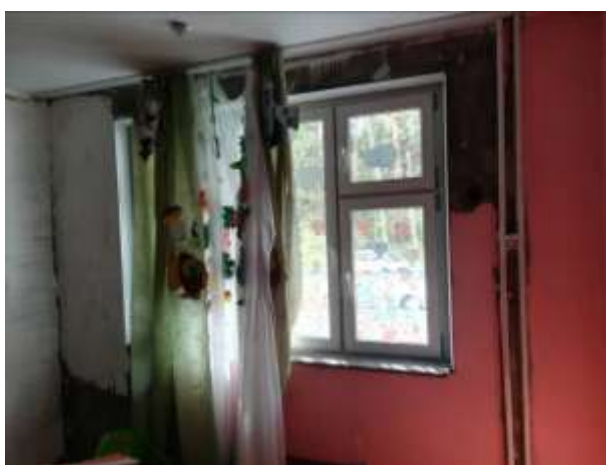




Внутренняя отделка помещения площадью 76,8 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3922)::











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

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0041101:3306	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:0041101:3922	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0041101:3306	отсутствует
50:15:0041101:3922	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 10.).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
50:15:0041101:3306	без существенных преимуществ	нет
50:15:0041101:3922	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, объектов оценки предполагается использовать как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта в аренду.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007-2020 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
с 2007 – 2020 г.г.**

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,6 к январю - сентябрю 2019 г.
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,5 к январю - ноябрю 2019 г
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	95,9 к январю - сентябрю 2019 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,2 к январю - ноябрю 2019 г
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	49 454 к январю - ноябрю 2019 г
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	296,2 к январю - ноябрю 2019 г
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	214,8 к январю - ноябрю 2019 г
Средняя цена за нефть Urals, долл.	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
США/баррель														

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm. 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2021 г.

Экономическая активность

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск **обрабатывающей промышленности** в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)

Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ представлена на рис. 3.



Рис. 3. Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ

В **сельском хозяйстве** улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали

эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы представлена на рис. 4.



Рис. 4. Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы

Так, **оборот розничной торговли** в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем **платных услуг населению** по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. **Общая численность безработных** (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 кв. 2020 г. показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел. на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной **заработной платы** составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат

составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4 кв. 2020 г. наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3 кв. 2020 г.), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов представлена на рис. 5.

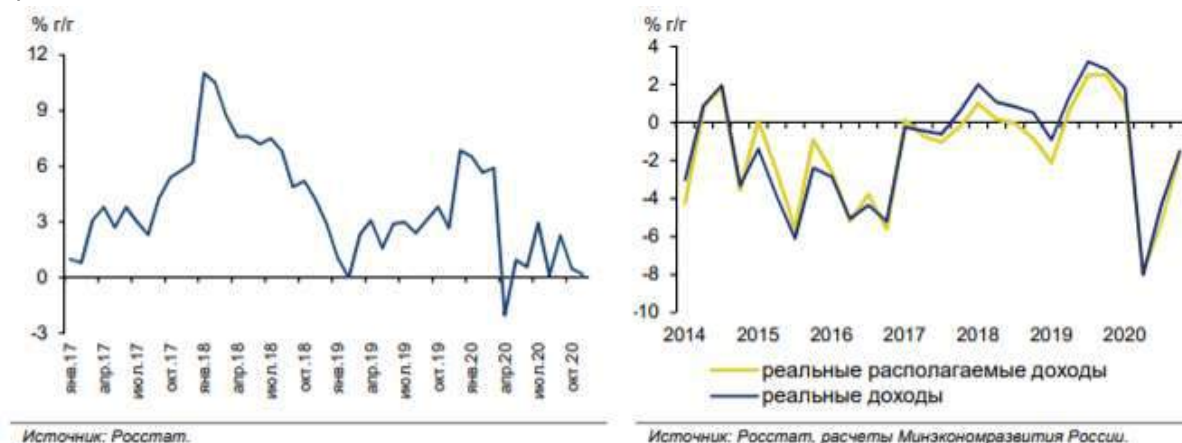


Рис. 5. Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IV кв 20	дек 20	нояб 20	окт 20	III кв 20	сен 20	авг 20	июл 20	III кв 20	июн 20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,8	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,6	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-6,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,8	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,6	-0,2	-1,5	-6,7	-4,8	-4,8	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,6	-
Численность безработных	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Источники: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - декабря 2020 года (данные за январь - февраль 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2020 года представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2020 года

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	x	110,5
январь - декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	x	97,1
Оборот организаций, млн. рублей	16146676,3	119,9	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	12819,4	95,4	
обрабатывающие производства	3012336,9	108,7	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,9	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,5	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	311,7	101,0	103,1
молоко	702,0	103,4	102,7
яйца, млн. штук	137,7	104,6	100,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,07	x	100,8
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,70	x	104,9
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,18	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек	134391	96,8	88,5
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	8140,9	91,7	98,6
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	5348,6	73,2	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6	104,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	x	99,2
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5	105,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2020 года, рублей	62242,9	102,9	
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,5	x	
за январь-ноябрь 2020 года	62013,7	103,1	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тыс. рублей	73194,0	в 5,9 р.	85,8

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	2629340,2	98,2	95,9
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	7405573,6	101,9	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2021 года			
млн. рублей	272247,4	124,0	
уровень запасов, дней торговли	47	102,2	
Оборот общественного питания, млн. рублей	100207,4	75,5	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	474059,4	84,8	82,7
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	474059,4	125,4	100,1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8720,0	101,2	98,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9	
учреждения культуры клубного типа, мест	595		
стадионы, мест	2509	80,7	
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)			
площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	988,0	в 2,5 р.	
количество, единиц	1	100,0	
спортивные сооружения с искусственным льдом			
площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9	
количество, единиц	1	25,0	
спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1	
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0 р.	
санатории, коек	48		
медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4	
дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0	
общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7	
профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0		
музыкальные школы, мест	1450	198,6	
культовые сооружения, единиц	3		
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	479365,4	80,0	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	3003281,4	104,7	
кредиторская	4162910,1	103,3	
из неё просроченная	58539,6	101,8	101,5
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец октября 2020 года, млн. рублей	146005,1	107,2	
из неё просроченная	1415,2	89,6	

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

(<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/PaQVpWhh/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20декабрь%202020%20года.pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II полугодия 2020 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», <http://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/> (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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 БМК (А-108);
- за пределами БМК (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, 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. 13.

Таблица 13.

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

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

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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. 14.

Таблица 14.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Котлово, г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щелковское (А-101); Горьковское (М-7); Носовинское
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дербанский, г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Шереметьево	Кшипрское, М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до 15 км	г. Москва, г. Москвинский, г. Овощное	Калужское (А-130); Князевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	до 15 км	г. Химки, г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от 10 до 28 км	г. Лобня, пгт. Некрасовский, д. Шолохово, п. совхоза Октябрьно, с. Озерское, д. Агафонки, д. Галкино	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Икнотеская, г. Щапово, г. Фряново	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 38 км	г. Досино-Петровский, г. Старая Купавка, г. Ногинск, г. Электрогорск, г. Электроугли, рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовинское; Кудинское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 10 до 28 км	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	Кшипрское, М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 28 км	г. Москва, с. Троица, г. Андреевка, г. Голубино	Калужское (А-130); Князевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
за пределами МКАД (А-108)	Запад	от 10 до 32 км	г. Звенигород, г. Павловская Слобода, пгт. Нахабино, г. Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от 10 до 28 км	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	Потинское (Р-111); Ленинградское (М-10)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 55 км	г. Дмитров, г. Язюмля	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 63 км	г. Сергиев Посад, г. Хотынский, г. Пересвет, г. Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от 38 до 68 км	г. Орехово-Зуево, г. Лавинский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лыково-Дулево	Горьковское (М-7); Носовинское
	Юго-восток	от 40 до 65 км	г. Воскресенск, пгт. Белоозерский, г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 28 до 62 км	г. Чехов, г. Серпухов, г. Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от 28 до 67 км	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка, рп. Тучково	Князевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 66 км	г. Истрин, г. Руз	Новорязанское (М-9); Волоколамское
за пределами МКАД (А-108)	Северо-запад	от 28 до 68 км	г. Солнечногорск, г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от 55 до 125 км	г. Дубна, г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от 68 до 143 км	г. Шахмат, г. Романов	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от 65 до 145 км	г. Коломна, г. Дубинин	Новорязанское (М-5)
	Юг	от 62 до 155 км	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёр, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от 67 до 137 км	г. Можайск, г. Верея	Минское (М-1)
за пределами МКАД (А-108)	Запад	от 66 до 140 км	г. Волоколамск, пгт. Павловская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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. 15.

Таблица 15.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 100	11 100	7,58
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 300	8 900	6,55
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 500	7 600	5,33
	за пределами МБК (А-108)	31 700	6 600	4,80
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 700	19 300	6,51
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	85 700	14 000	6,12
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	61 300	11 000	5,57
	за пределами МБК (А-108)	48 700	9 300	5,24
ПСН	до ≈10 км от МКАД	106 500	13 600	7,83
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	72 400	10 600	6,83
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	52 900	8 800	6,01
	за пределами МБК (А-108)	43 100	7 700	5,60
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 600	5 300	8,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 100	8,32
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 000	2 600	7,31
	за пределами МБК (А-108)	13 900	2 200	6,32

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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. 16.

Таблица 16.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м., с НДС)									Производственно-складские назначения		
			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	Север	до ≈10 км	39 300	120 000	76 000	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	109 000	19 000	79 300	36 200
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	123 100	79 700	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	до ≈12 км	31 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	120 000	74 200	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300	21 100	83 100	43 100
	Юг	до ≈10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	289 300	132 800	47 600	211 300	108 300	16 700	80 000	42 800
	Юго-запад	до ≈15 км	53 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	124 000	19 700	87 500	45 900
	Запад	до ≈10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	293 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 500
	Северо-запад	до ≈15 км	40 000	152 900	98 400	38 600	280 600	128 700	38 600	182 500	108 100	20 000	84 800	40 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	29 800	79 700	54 900	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	31 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	20 700	75 000	46 900	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	13 800	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	23 000	88 700	59 000	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900	13 800	73 400	34 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	16 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600	10 600	69 500	37 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	24 700	93 300	58 300	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900	11 800	81 200	40 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	25 700	97 500	53 000	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	14 200	73 700	36 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	26 800	126 400	83 800	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200	17 600	66 000	37 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	18 900	90 900	47 300	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500	6 800	51 900	24 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	13 600	70 000	41 600	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000	4 500	63 800	22 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	11 100	65 000	27 500	13 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500	3 100	35 200	12 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	13 800	76 300	28 900	15 600	124 200	51 000	18 700	99 600	48 300	4 000	43 600	14 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	14 300	69 700	42 500	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100	4 300	46 700	18 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	18 400	78 600	43 200	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000	6 500	56 800	21 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	70 000	36 500	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400	5 200	45 600	20 500
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	13 900	84 100	46 100	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	68 600	3 000	45 100	17 400
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км	13 200	80 500	42 000	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300	4 800	39 200	17 200
	Северо-восток	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Восток	от ≈68 до ≈143 км	10 000	50 000	24 700	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400	3 000	25 000	10 800
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	13 400	77 700	40 400	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000	1 900	43 400	14 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	14 400	84 000	31 900	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400	2 300	41 900	12 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	15 600	45 000	26 600	16 500	83 000	47 800	20 000	80 000	36 000	3 500	25 100	15 800
	Запад	от ≈66 до ≈140 км	12 000	57 300	24 800	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500	1 900	43 200	12 600
	Северо-запад	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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 восточном направлении 70 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 100 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 84 100 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 46 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 83 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 27 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 47 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 500 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 24 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 42 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 700 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;

- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 7.



Рис. 7. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 17.

Таблица 17.

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	84 100	58 300	40 500	31 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,68%	-30,53%	-21,73%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,68%	-51,84%	-62,31%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 62,31% 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 100 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 150 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 125 700 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 66 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 105 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 85 700 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 юго - восточном направлении 51 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 71 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 35 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 56 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 700 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 8.

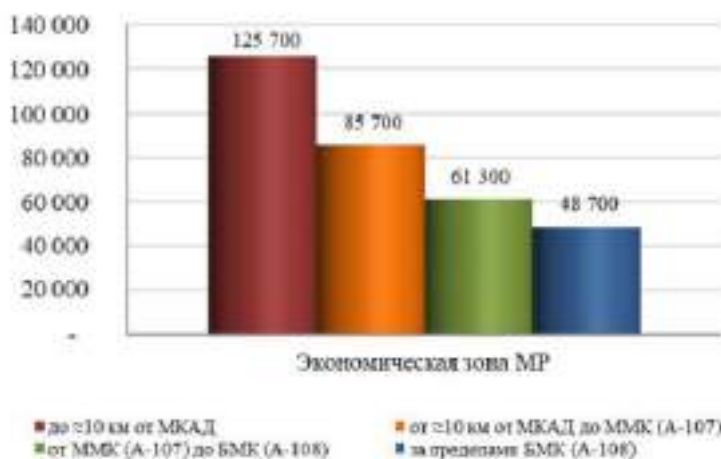


Рис. 8. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	125 700	85 700	61 300	48 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,82%	-28,47%	-20,55%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,82%	-51,23%	-61,26%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 61,26% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)

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

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 84 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 126 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 106 500 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 55 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 96 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 400 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 45 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 60 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 900 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 31 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 52 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 100 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 9.



Рис. 9. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 19.

Таблица 19.

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	106 500	72 400	52 900	43 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,02%	-26,93%	-18,53%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,02%	-50,33%	-59,53%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 59,53% 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 36 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 48 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 600 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 26 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 40 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 100 руб./кв.м.

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

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

Максимальное значение в северном направлении 24 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 000 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 17 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 900 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 10.



Рис. 10. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 20.

Таблица 20.
Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	42 600	34 100	19 000	13 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,95%	-44,28%	-26,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,95%	-55,40%	-67,37%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

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 67,37% 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. 21.

Таблица 21.
Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3 кв 2015	4 кв 2015	1 кв 2016	3 кв 2016	4 кв 2016	1 кв 2017	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 18	2 кв 18	3 кв 18	4 кв 18	1 кв 19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 500	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 800	118 100
		ПСИ	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	43 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 500	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 000	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 900	79 000	79 000	81 300	82 300	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСИ	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	33 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСИ	69 500	59 500	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 000	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 000	32 800	33 300	33 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСИ	50 100	49 000	49 100	49 700	49 900	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 700	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 500	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2 кв 19	3 кв 19	4 кв 19	1 кв 20	2 кв 20	4 кв 20
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100
		Торгового назначения	119 200	118 500	116 100	120 900	125 300	125 700
		ПСИ	100 100	97 200	99 700	102 800	101 000	106 500
		Производственно-складского назначения	42 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 900
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	56 900	59 400	56 900	53 600	58 300
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700
		ПСИ	69 200	69 900	68 800	68 400	71 500	72 400
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 300	34 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 300	40 500
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 900	59 400	61 300
		ПСИ	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900
		Производственно-складского назначения	19 700	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	53 000	54 900	54 600	52 700	52 500	51 700
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 300	50 600	48 400	48 700
		ПСИ	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	41 100
		Производственно-складского назначения	32 000	32 100	32 300	32 300	33 800	33 900

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за

пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 11 – 141.

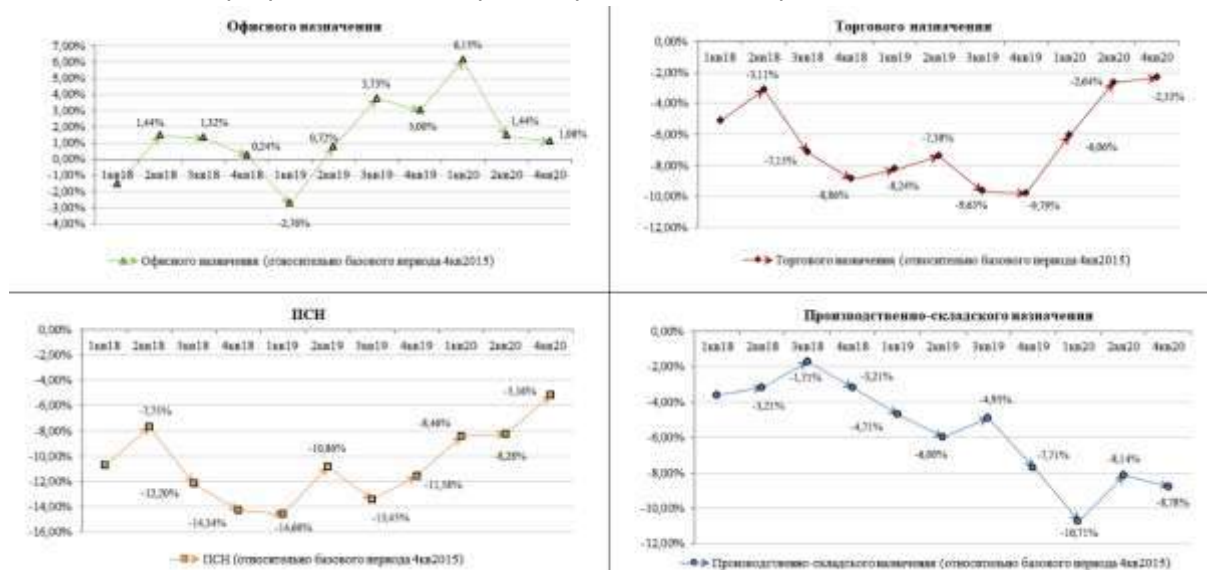


Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД»

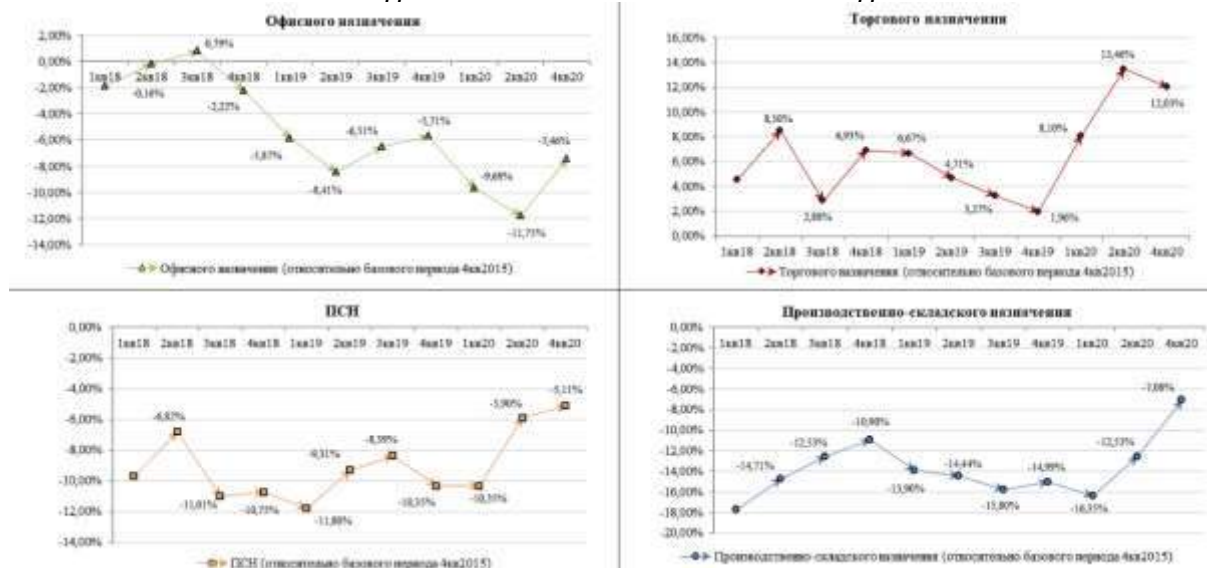


Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

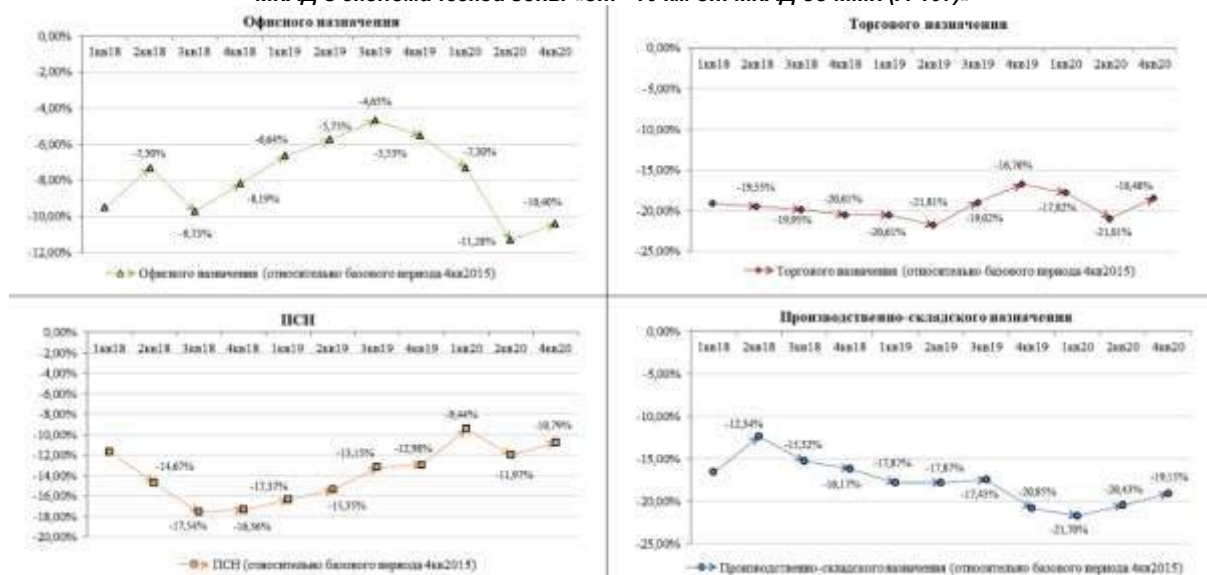


Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

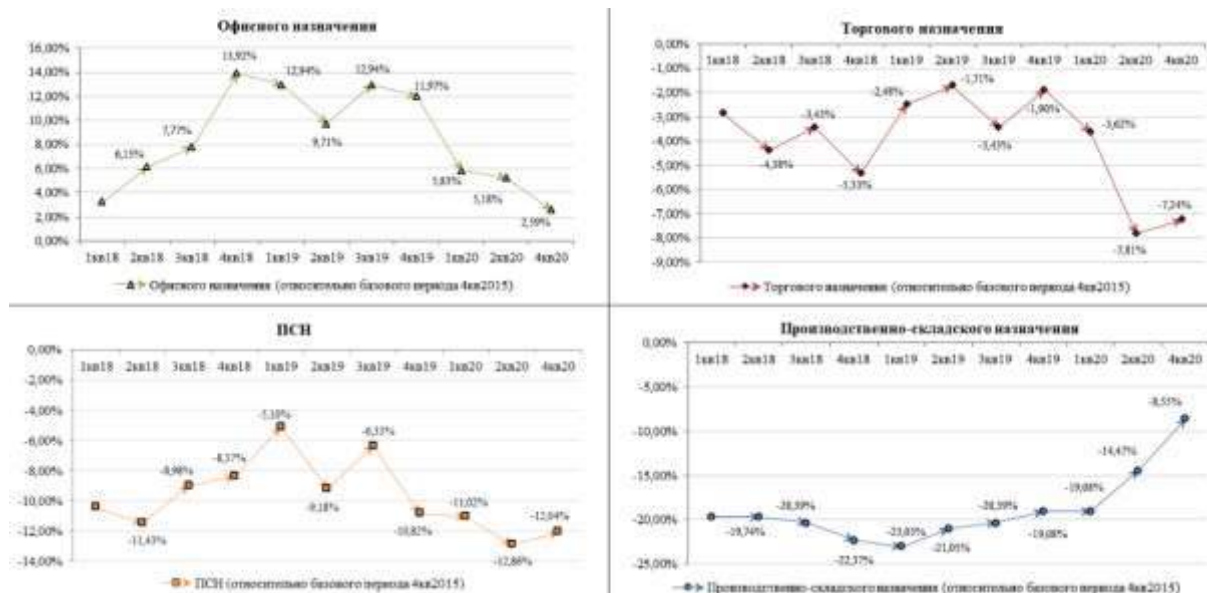


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год с НДС)									
			Офисного назначения		Торгового назначения		БСН		Промышленно-складского назначения			
			Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 900	15 000	10 300	4 900	56 400	18 500	4 900	24 000	13 200	2 400
	Северо-восток	до ≈10 км	4 900	15 000	9 300	4 200	60 000	15 900	4 900	24 000	11 900	2 700
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 100	9 700	4 900	61 200	19 100	4 900	25 000	12 300	2 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 900	17 400	11 400	4 900	54 900	19 400	4 900	28 800	13 100	2 400
	Юг	до ≈10 км	5 900	18 000	10 700	6 000	72 000	22 200	5 900	30 400	13 800	3 000
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	12 500	7 200	65 000	20 900	6 000	36 000	15 700	2 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	до ≈10 км	5 300	23 000	13 400	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 400	2 200
	Северо-запад	до ≈15 км	4 900	23 300	11 600	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800	2 400
	Север	от ≈10 до ≈28 км	3 600	12 000	8 300	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800	1 800
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	3 600	15 000	8 400	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700	1 700
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	3 900	15 200	8 100	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500	1 100
	Юго-восток	от ≈10 до ≈32 км	4 000	14 400	8 300	4 300	36 000	13 100	3 900	18 000	10 100	1 500
от ММК (А-107) до ММК (А-108)	Юг	от ≈10 до ≈28 км	4 200	14 400	9 800	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900	1 900
	Юго-запад	от ≈12 до ≈28 км	4 200	14 800	9 800	4 900	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900	1 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	4 100	12 000	8 400	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800	2 000
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	3 600	19 400	10 500	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900	2 000
	Север	от ≈28 до ≈55 км	3 000	14 400	7 400	3 900	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100	1 200
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	3 000	14 400	7 800	3 800	32 000	12 800	3 700	18 000	8 400	1 200
за пределами ММК (А-108)	Восток	от ≈38 до ≈68 км	3 100	12 000	6 900	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 800	700
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	2 400	12 000	6 000	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300	800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	3 000	13 300	7 900	3 600	29 900	10 200	3 700	18 000	9 900	900
	Юго-запад	от ≈38 до ≈67 км	3 000	14 100	8 800	3 600	30 000	12 300	3 800	18 000	9 300	1 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	3 500	14 400	8 100	4 200	27 300	11 200	4 500	18 200	9 900	1 600
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	3 400	13 600	8 000	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400	1 600

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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 9 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 100 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 8 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 10 500 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 6 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 8 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 600 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 5 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 7 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 600 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 15.

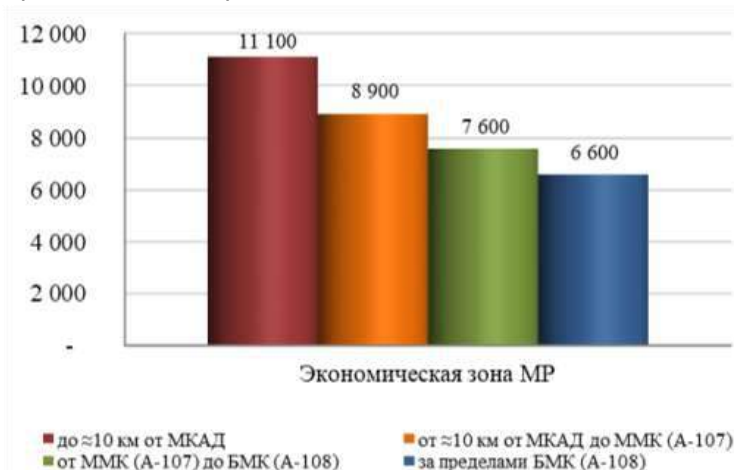


Рис. 15. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 23.

Таблица 23.

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	11 100	8 900	7 600	6 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,82%	-14,61%	-13,16%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,82%	-31,53%	-40,54%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

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 40,54% 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 15 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 22 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 300 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 10 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 15 800 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в северном направлении 9 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-восточном направлении 12 800 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 7 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 11 200 руб./кв.м./год.

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 16.

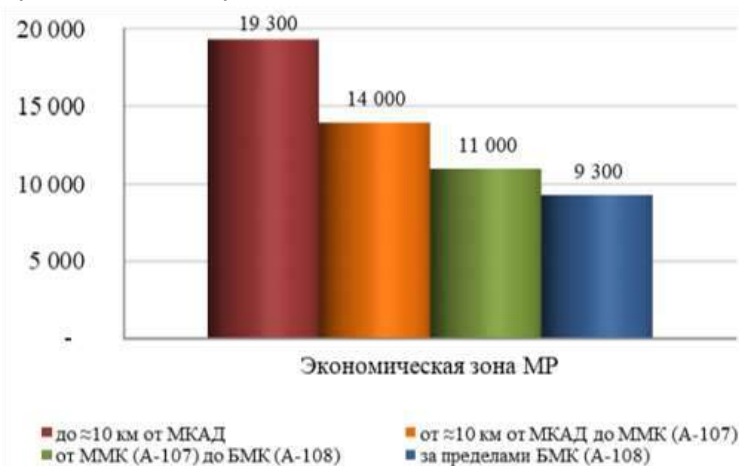


Рис. 16. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 24.

Таблица 24.

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 300	14 000	11 000	9 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,46%	-21,43%	-15,45%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,46%	-43,01%	-51,81%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

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 51,81% 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 северо - восточном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 15 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 600 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 северо – восточном направлении 8 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 9 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 8 700 руб./кв.м./год.

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 17.

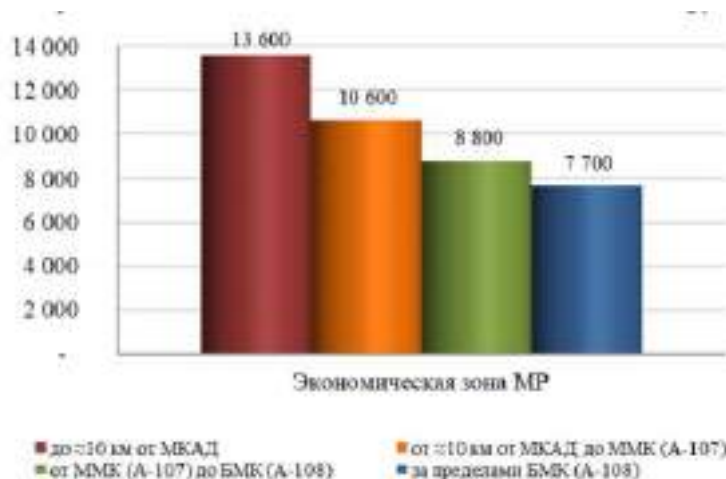


Рис. 17. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 25.

Таблица 25.

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 600	10 600	8 800	7 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,06%	-16,98%	-12,50%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,06%	-35,29%	-43,38%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 43,38% 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 восточном направлении 5 000 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 300 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 4 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 2 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 3 000 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 БМК (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 2 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 200 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 18.

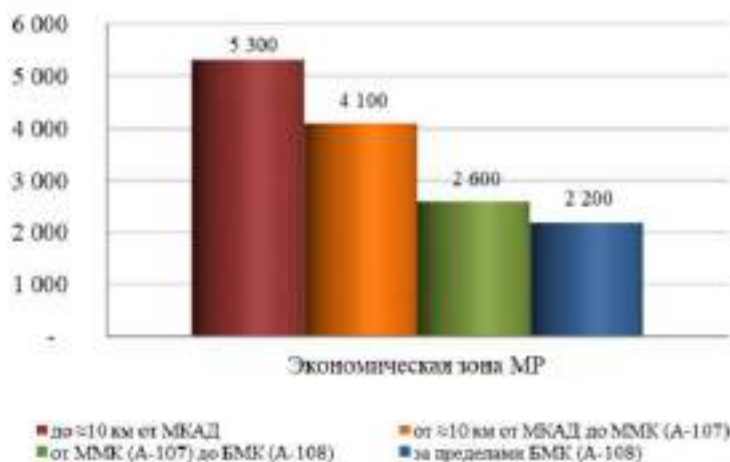


Рис. 18. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 26.

Таблица 26.

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 300	4 100	2 600	2 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,64%	-36,59%	-15,38%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,64%	-50,94%	-58,49%

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

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 58,49% 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. 27.

Таблица 27.

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
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 800	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 300	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 500	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	8 900	8 700
		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
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	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 700	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20						
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100						
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300						
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600						
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300						
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900						
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 000	14 700	14 000	14 000						
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600						
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100						
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600						
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 500	11 000						
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800						
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600						
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600						
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300						
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700						
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200						

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 19 - 22.

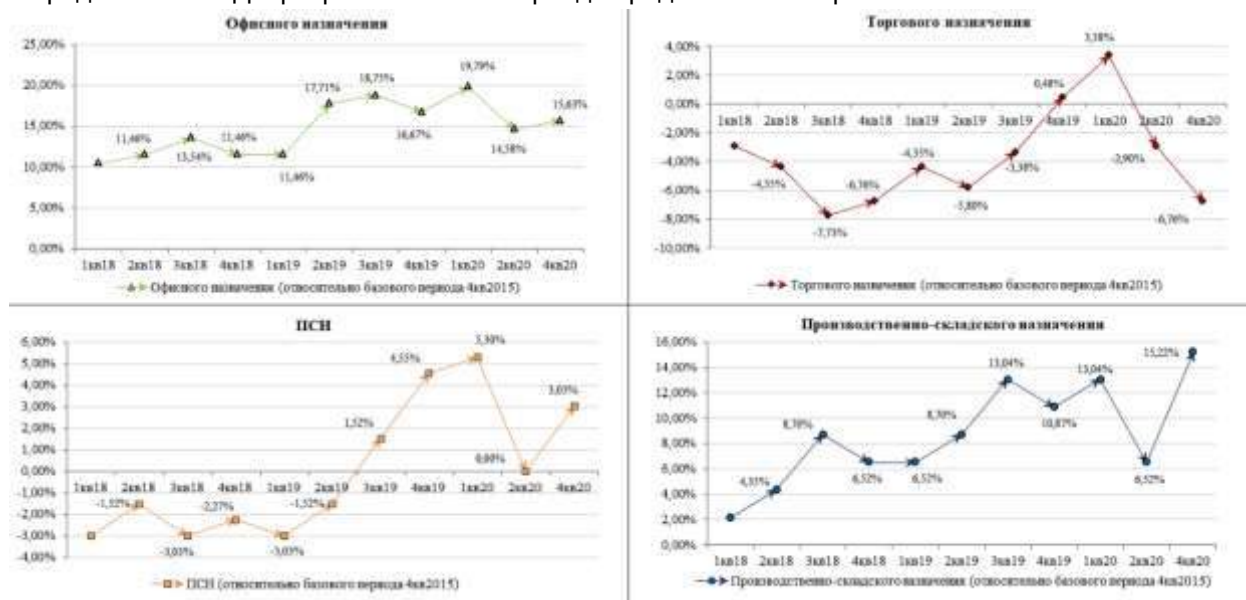


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

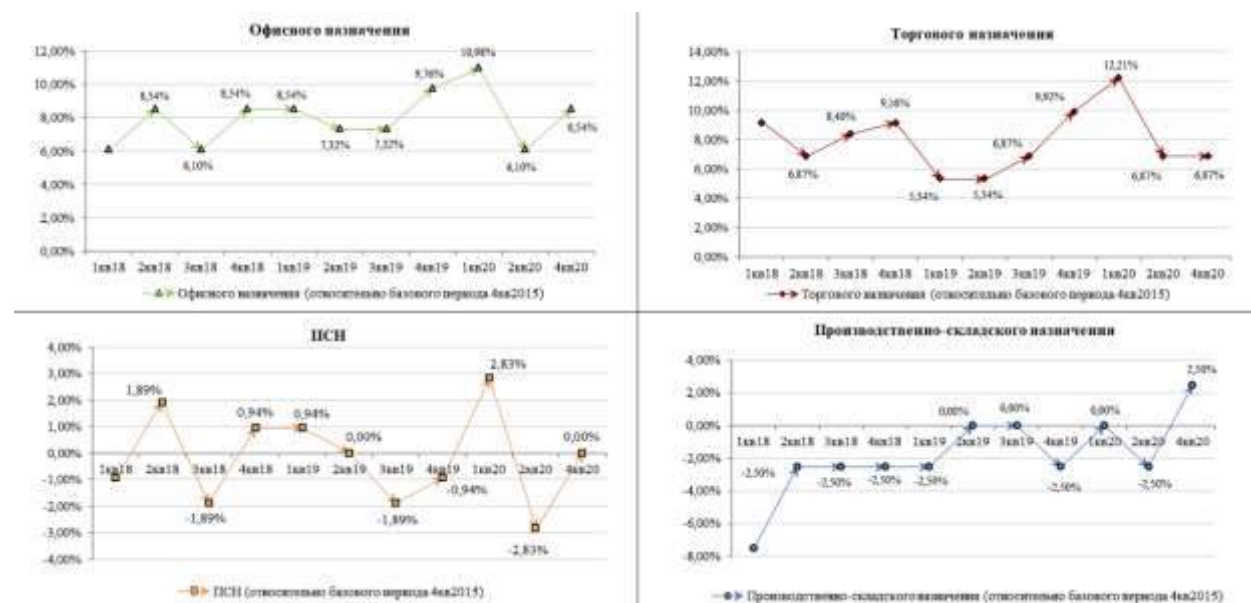


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

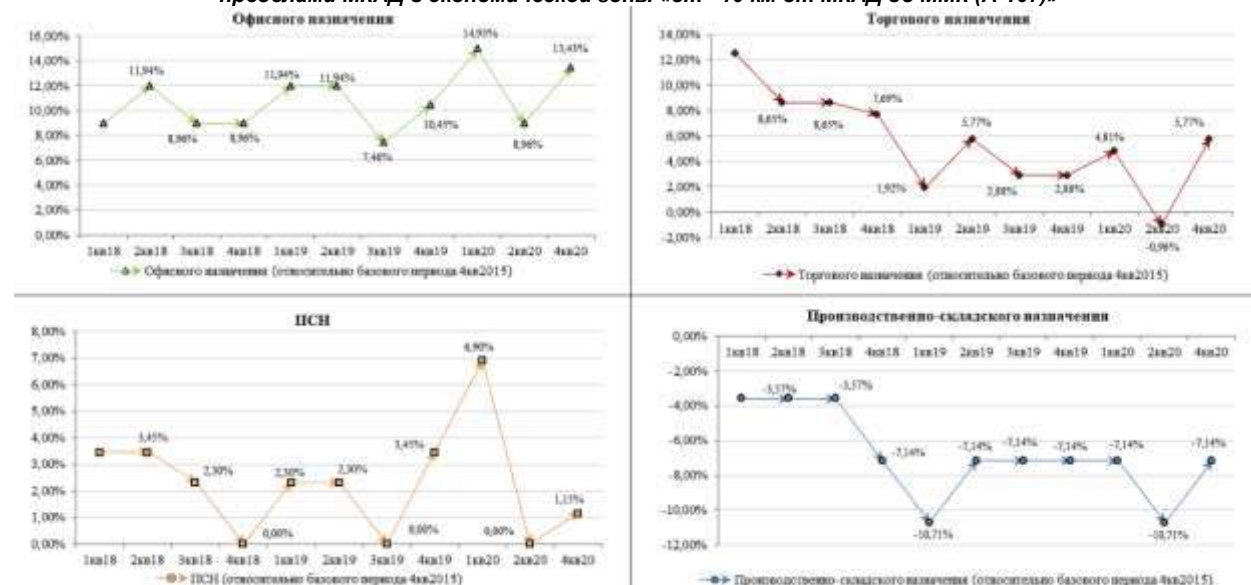


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

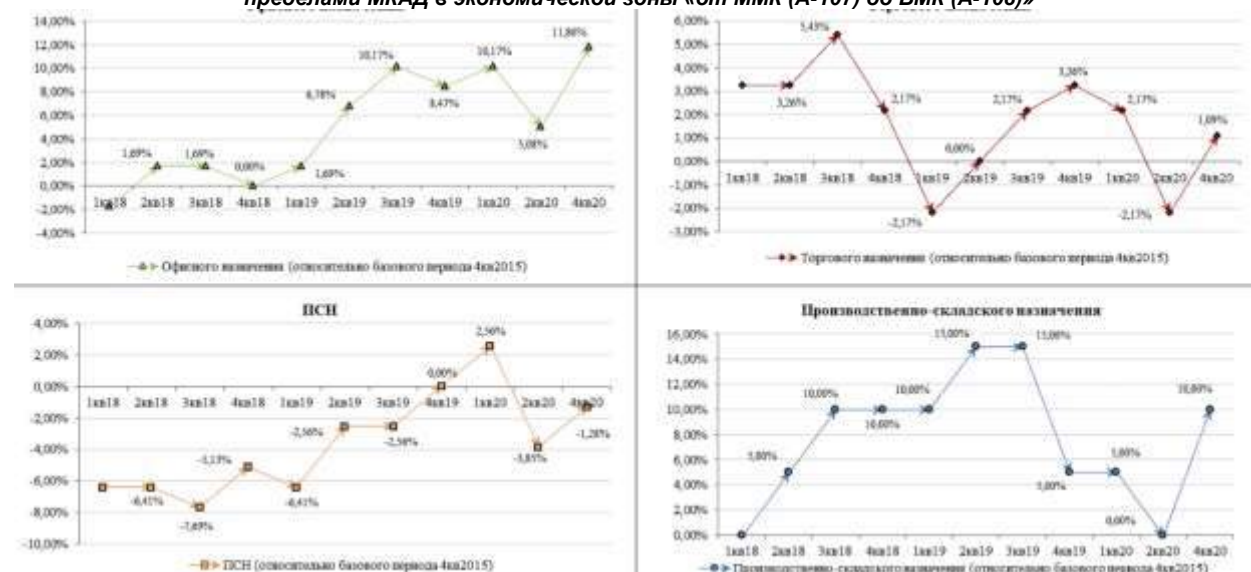


Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.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. 28.

Таблица 28.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2013			4кв2013			1кв2014		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	83 300	10 000	8,33	83 200	9 600	8,67	83 300	9 900	8,43
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 300	8,28	63 000	8 100	7,68	62 300	8 300	7,51
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МКАД (А-108)	41 700	6 200	6,73	30 900	5 900	5,24	31 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	132 300	21 700	6,10	128 700	20 700	6,22	125 600	21 400	5,87
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	95 700	13 400	7,14	76 500	13 100	5,84	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	75 100	10 600	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	64 700	9 700	6,67	52 500	9 200	5,71	48 100	9 400	5,14
ПСН	до ≤10 км от МКАД	110 000	13 800	7,97	112 100	13 200	8,51	107 200	13 700	7,86
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,29	77 100	10 800	7,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 300	9 300	7,47	59 500	8 700	6,82	62 000	8 900	7,05
	за пределами МКАД (А-108)	50 000	7 600	6,58	40 000	7 000	5,71	40 100	7 000	5,73
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МКАД (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	65 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МКАД (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 400	5 800	5,41
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	120 300	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	123 700	21 100	5,86
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,90	51 400	8 800	5,84
ПСН	до ≤10 км от МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 300	7,80	104 300	13 900	7,50
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МКАД (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 900	2 000	6,46
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 600	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	60 900	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МКАД (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 900	5 800	5,51	31 000	5 700	5,44
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	122 900	19 800	6,21	123 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 300	5,83	61 600	11 400	5,40
	за пределами МКАД (А-108)	50 800	8 900	5,71	50 200	9 300	5,40	50 500	9 100	5,55
ПСН	до ≤10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 000	7,72
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МКАД (А-108)	44 300	7 300	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 900	2 800	7,47	20 200	2 700	7,48	20 400	2 700	7,41
	за пределами МКАД (А-108)	12 000	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89	84 300	10 900	7,73
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500	8 700	7,30
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 900	7 100	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800	7 300	5,59
	за пределами МКАД (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300	6 000	5,55
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500	19 100	6,26
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700	14 200	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200	11 100	5,43
	за пределами МКАД (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700	9 700	5,23
ПСН	до ≤10 км от МКАД	100 200	12 900	7,83	103 600	13 000	7,97	98 600	12 800	7,70
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900	10 400	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900	8 900	5,49
	за пределами МКАД (А-108)	43 800	7 100	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600	7 200	6,19
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 600	9,42	45 900	4 600	9,18
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100	3 900	8,23
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900	2 700	7,37
	за пределами МКАД (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100	2 200	5,50
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	83 400	10 700	7,79	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	63 600	8 900	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 500	7 300	5,68	42 200	7 500	5,63	42 400	7 500	5,68
	за пределами МКАД (А-108)	35 200	5 900	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	117 300	19 300	6,08	118 100	19 600	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	81 800	14 300	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 700	11 200	5,33	59 700	10 600	5,63	58 400	11 000	5,25
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	9 400	5,29	51 200	9 000	5,69	51 400	9 200	5,61
ПСН	до ≤10 км от МКАД	96 200	12 900	7,46	95 900	12 900	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 100	10 700	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000	8 700	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	44 900	7 400	6,07	46 500	7 300	6,37	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 200	4 900	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 700	3 900	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 700	2 600	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами МКАД (А-108)	11 800	2 200	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв 19			4 кв 19			1 кв 2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	87 700	11 200	7,45	86 300	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	53 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 600	7,68
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 100	5,26	12 100	2 100	5,06	12 200	2 100	5,06

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2 кв 20			3 кв 2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	84 600	11 000	7,67	84 100	11 100	7,58
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39	56 300	8 900	6,55
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	123 300	20 100	6,13	123 500	19 300	6,51
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	80 800	14 000	6,28	85 700	14 000	6,12
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24
ПСН	до 10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

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

- по итогам II полугодия 2020 г. наблюдаются 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 II полугодия 2020 г. наблюдаются 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).

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

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не

знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы налажился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорила, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 29.

Таблица 29.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
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. 29 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2 – г. Балашиха
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости
	не локализовалось
	Типовая территориальная зона в пределах города
	ТЗ № 3
	Адресный ориентир
	г. Балашиха, мкрн. Янтарный, мкрн. Изумрудный (мкр. Щитниково)
Физические характеристики	Тип объектов
	встроенные помещения
	Этаж расположения
	1
	Общая площадь
	до 150 кв.м.
	Тех. состояние здания
	не локализовалось
	Состояние объекта
	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 30 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 2 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

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, имущественные права на которые являются правами собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 31 – 38. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 31.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10
Объект анализа 2	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10
Объект анализа 3	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 8
Объект анализа 4	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2
Объект анализа 5	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Изумрудный, д. 2

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	T3 № 2	507,366	н/д	T3 № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	74,70	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект анализа 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	95,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект анализа 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	131,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект анализа 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	133,90	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект анализа 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	115,70	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

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 36.

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 37.

Данные о других 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 38.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	6 723 000	90 000
Объект анализа 2	7 800 000	82 105
Объект анализа 3	11 135 000	85 000
Объект анализа 4	9 794 785	73 150
Объект анализа 5	9 000 000	77 787
	мин	73 150
	макс	90 000
	среднее	81 608
	медиана	82 105
	стандартное отклонение	6 487
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	7,95%

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 38 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, находится в интервале от 73 150 руб./кв. м до 90 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. 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 недвижимость.

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.

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 проводилась 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 предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. 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. 39).

Таблица 39.

Показатель ликвидности	Градации 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 стоимости локальных объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2; д. 9	указан в табл. 32	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.	1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				возможно	
- общая площадь, кв. м	76,8 и 115,7 (две группы площадей «50 - 100 кв. м»; «100 - 250 кв.м»)	от 74,7 до 133,9 (две группы площадей «50 - 100 кв. м»; «100 - 250 кв.м»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки; под чистовую отделку	указан в табл. 34	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 40 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика (в части общей площади);
- физическая характеристика (в части состояния отделки).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 5 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

2. Исследование влияния прочих 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. 41.

Таблица 41.

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.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
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	Объект сдан государственной приемочной комиссии.

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки 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. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов-оценщиков представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов-оценщиков

Справочник: оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская обл. на состоянию на июль 2020 г.

5.2. Значения скидок на торг на активном рынке

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,8%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Справочник: оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская обл. на состоянию на июль 2020 г.

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 123

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	5,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	5,5%	11,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,8%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,0%	6,3%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,5%	12,1%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,1%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	5,9%	13,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по мнению сотрудников банковских структур представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по мнению сотрудников банковских структур

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

5.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 124

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,6% - 8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3% - 10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6% - 8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	8,2% - 9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8% - 10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	11,2% - 12,9%
Арендные ставки объектов		
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,5% - 7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4% - 10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5% - 7,4%
4. Стрит-ритейл	7,7%	7,2% - 8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6% - 8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6% - 11,0%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению сотрудников банковских структур и границы расширенных интервалов

Таблица 126

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	5,0% - 10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8% - 13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	5,1% - 10,6%
4. Стрит-ритейл	9,6%	6,8% - 12,6%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	7,9% - 12,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,6%	8,0% - 14,9%
Арендные ставки объектов		
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	5,3% - 10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,3%	5,2% - 11,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	5,8% - 10,7%
4. Стрит-ритейл	8,3%	5,6% - 10,9%
5. Объекты свободного назначения	8,3%	5,6% - 10,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	7,2% - 12,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича». Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Примечание: в скобках указаны средние значения.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru/>. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Источник: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (сентябрь 2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренда - отношение цен сделок к цене предложения коммерческой недвижимости

на основе анализа участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей) по информации сайта [Domclick.ru](https://www.domclick.ru), приведенного за истекший период

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону*		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,93	0,93	0,94
2	Офисные и другие административные помещения и здания, в том числе административные (ОДТ) и складские участки	0,90	0,97	0,94	0,93	0,93	0,94
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,94	0,92	0,93
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,93	0,93	0,92
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке (здания, строения, сооружения, расположенные на территории, в зависимости от близости к городскому центру, отдаленности от транспортных и коммуникационных объектов)	0,70	0,92	0,81	0,89	0,86	0,83
6	Создание и земельный участок в зависимости от близости к объектам инфраструктуры и коммуникациям (здания, строения, сооружения, расположенные на территории, в зависимости от близости к городскому центру, отдаленности от транспортных и коммуникационных объектов)	0,71	0,96	0,81	0,84	0,79	0,73
7	Комплексные (складские, производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,93	0,93	0,93
9	Офисные и другие административные помещения и здания	0,90	0,97	0,94	0,93	0,93	0,92
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,91	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89

Примечание

1. При достаточном аргументировании и обосновании зарегистрированных сделок скидки при сделках могут быть сопоставлены только в пределах:

- нижней границы - объекты крупного назначения (расположенные на территории отдаленности от центра, отдаленности от коммуникационных объектов, отдаленности от транспортных объектов, отдаленности от объектов инфраструктуры);

- верхней границы - объекты лучшего назначения (расположенные в центре, отдаленности от центра, отдаленности от коммуникационных объектов, отдаленности от транспортных объектов, отдаленности от объектов инфраструктуры);

2. Анализ опубликованных сделок с недвижимостью объектов недвижимости Российской Федерации был проведен на основании информации о сделках, опубликованной на открытых ресурсах рыночной стоимости: сайты на торг, сайты недвижимости.

По статистическим материалам на территории сформированы группы населенных пунктов и применены к ним скидки:

- А группа: город Москва и город-спутник Балашиха, Дмитровский, Коломенский, Лосино-Петровский, Красногорский, Сергиево-Посадский, Солнечногорский, Истринский, а также земельные участки на территории территории;

- Б группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от административного центра города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с населением населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки на территории территории;

- В группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на территории территории.

Источник: 1. <https://statireti.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>.**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79
Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,71
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,47
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79
Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,71
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,47

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 5

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,77
Районные центры с развитой промышленностью	0,73	0,67
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,60	0,54
Прочие населенные пункты	0,49	0,42
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,77
Районные центры с развитой промышленностью	0,73	0,67
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,60	0,54
Прочие населенные пункты	0,49	0,42

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний

Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87 - 0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80 - 0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74 - 0,76
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,63 - 0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72 - 0,75
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87 - 0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80 - 0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73 - 0,76
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,62 - 0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72 - 0,75

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов в г. Москва и границы расширенных интервалов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города	0,89	0,85 - 0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,77 - 0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,70 - 0,80
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,58 - 0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,71	0,66 - 0,77
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города	0,89	0,85 - 0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,77 - 0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,70 - 0,80
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,58 - 0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,71	0,66 - 0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик улучшений (зданий) рассматривались: класс объекта (функциональное назначение); тип объекта; общая площадь объекта; физическое состояние здания; состояние внутренней отделки.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: класс объекта (функциональное назначение); тип объекта; общая площадь объекта; физическое состояние здания; состояние внутренней отделки.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89 - 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91 - 0,92

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85 - 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87 - 0,96

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Класс качества

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

3.6.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса В, В+ к удельной цене/арендной ставке такого же объекта класса А, А+	0,74	0,72	0,75
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса С и ниже к удельной цене/арендной ставке такого же объекта класса А, А+	0,63	0,61	0,64

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на класс качества для цен и арендных ставок для объектов офисного назначения, расположенных в городах России

Таблица 87

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)				
Класс качества	Аналог			С и ниже
	А, А+	В, В+	С и ниже	
Объект оценки				
А, А+	1,00	1,36	1,59	
В, В+	0,74	1,00	1,17	
С и ниже	0,63	0,85	1,00	

Таблица 88

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Класс качества	Аналог			С и ниже
	А, А+	В, В+	С и ниже	
Объект оценки				
А, А+	1,00	1,40	1,62	
В, В+	0,71	1,00	1,16	
С и ниже	0,62	0,87	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

3.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 57

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,19	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Таблица 58

Площадь, кв.м		г. Москва (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,13	1,25	1,37	1,48	1,57	1,68	1,73
	50-100	0,88	1,00	1,10	1,20	1,30	1,38	1,48	1,53
	100-250	0,80	0,94	1,00	1,09	1,18	1,25	1,34	1,39
	250-500	0,73	0,88	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,27
	500-1000	0,68	0,77	0,85	0,92	1,00	1,06	1,13	1,17
	1000-1500	0,64	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,60	0,68	0,75	0,81	0,88	0,93	1,00	1,03
	>3000	0,58	0,65	0,72	0,79	0,85	0,90	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Физическое состояние объекта (здания)

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московской обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,16	1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Состояние внутренней отделки

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

3.8.2. Данные на октябрь 2020 года

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 98

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,72	0,71 - 0,73
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,81 - 0,83
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,88 - 0,90
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,09 - 1,11

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 100

ценные/арендные ставки офисно-торговых объектов		виды отделки				
		без отделки (требует капитально- го ре- монта)	требует косме- тиче- ского ремонта	отделка «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
объект оценки	без отделки (требует капитального ремонта)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требует косме- тического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год».

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 21.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

**Значения корректировок в г. Москва и границы
расширенных интервалов**

Таблица 23.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

2.2.2. Данные на октябрь 2020 года

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 50.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 51.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

**Значения корректировок в г. Москва и границы
расширенных интервалов**

Таблица 52.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний

Новгород, 2020 год.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для офисной и торговой недвижимости Московской области, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича», представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции)

таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2020 до 30.06	2020 01.07	2019 до 30.06	2019 01.07	2018 до 30.06	2018 01.07	2017 Май	2016 до 30.06	2016 01.07	2015
	Помещения (здания)										
1	Промышленные										
	Иркутск	5..6	4..7	4..9	5..8	5..7	5..8	6..8		5..9	
	Киров	5..8	5..9	5..7	5..8	5..8	6..9	7..9		6.5..5.5	
	Москва	4..6	4..7	5..7	5..8	4..6	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	6..10	8..10	8..11	7..9	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10
	Санкт-Петербурге	5..7	5..9	7..10	7..9	7..8	6..8	5..9	5..8	6..10	
2	Торговые										
	Иркутск	5..6	4..7	5..7	4..6	-	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3
	Киров	4..6	4..7	4..7	4..7	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7	
	Москва	3..5	3..7	4..6	4..7	3..5	3..6	3..7	4..8	4.5..9	3.5..8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..8	4..8	6..9	5..9	4..7	3..8	4..7	5..8	5..9	2..8
3	Офисные										
	Москва	4..7	3..8	5..8	4..8	5..6	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	5..9	6..9	6..9	8..10	7..8	7..11	8..10	8..11	
	Иркутск	4..6	4..6	5..8	6..8	-	-	-	3..5	4..6	
	Санкт-Петербурге	5..7	5..8	5..8	5..7	5..9	4..8	4..7	5..8	7..10	

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В соответствии с вышеуказанным источником информации срок экспозиции (показатель ликвидности) в Московской области составляет:

- для объектов офисного назначения от 5 до 8 мес.

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.

Динамика рынка коммерческой недвижимости Московского региона представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

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 проводилась 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 предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены

опосредованно (практически отсутствует прямая 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 как низкая. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5-ти 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 объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов как встроенных помещений свободного назначения.

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 помещения представляют собой встроенные помещения.

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения 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 встроенных помещений нежилого (свободного) 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 объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или

технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс. Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 56.

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод регрессионного анализа	оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки. Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	целесообразно Метод использовать нецелесообразно	метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать нецелесообразно	
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 нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	74,70	6 723 000	90 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	95,00	7 800 000	82 105
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	131,00	11 135 000	85 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	133,90	9 794 785	73 150

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	115,70	9 000 000	77 787

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 58.

Таблица 58.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 50:15:0041101:3306 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2, пом. 2	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 8	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Изумрудный, д. 2	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	115,7	74,7	95,0	131,0	133,9	115,7	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "эконом")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "эконом")	среднее состояние (отделка "эконом")	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 50:15:0041101:3922 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 8	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Изумрудный, д. 2	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территориальная зона в пределах региона							корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	76,8	74,7	95	131	133,9	115,7	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	под чистовую отделку	среднее состояние (отделка "эконом")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "эконом")	среднее состояние (отделка "эконом")	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 58 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика (в части общей площади);
- физическая характеристика (в части состояния отделки).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича»	Минимальное значение при продаже торговой и офисной недвижимости в Московской области	9,5 ((10+9)/2=9,5)
2	Данные, представленные на сайте https://statirelt.ru/	Значение при продаже торговых и офисных помещений в городах группы А	5

Среднее значение, с учетом округлений

7

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

Значения корректировок на торговлю для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Наименование адреса	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно- складская		Итоговое значение
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3,4 (3)	5,7 (8)	3,5 (4)	6,8 (7)	4,5 (4,5)	6-10 (8)	4,6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4,6 (3)	6-10 (8)	3,5 (4)	6,8 (7)	4,5 (4,5)	6,8 (7)	4,6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснояр	3,5 (4)	5,7 (8)	4,5 (4,5)	6,8 (7)	3,5 (4)	7-9 (8)	5,7 (8)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3,5 (4)	5,7 (8)	4,5 (4,5)	7,9 (8)	3,6 (3,5)	8-9 (8,5)	3,6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9,5)
Новосибирск	3,5 (4)	6,8 (7)	4,6 (7)	7,10 (8,5)	4,6 (5)	8-10 (9)	4,7 (3,5)	8-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на- Дону	4,5 (4,5)	5,7 (8)	4,7 (5,5)	8-10 (9)	4,6 (5)	7-10 (8,5)	3,6 (3,5)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3,4 (3,5)	5,6 (5,5)	3,5 (8)	6-10 (8)	3,5 (4)	8-10 (9)	5,7 (8)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным го- родам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3,5 (4)	6,8 (7)	3,7 (5)	8-10 (8)	4,6 (5)	7-10 (8,5)	5,7 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3,6 (4,5)	5,7 (8)	4,6 (7)	8-10 (9)	4,6 (5)	8-12 (10)	5,8 (8,5)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Самарская	5,7 (8)	8-10 (9)	-	6,8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3,5 (4)	6,8 (7)	4,6 (5)	6,8 (7)	5,7 (8)	7-10 (8,5)	4,8 (8)	10-12 (11)	8-12 (10,5)
Томск	4,7 (5,5)	7,9 (8)	4,6 (5)	8-10 (9)	5,7 (8)	9-11 (10)	6,8 (7)	8-11 (9,5)	10-12 (11,5)
Тюрь	3,5 (4)	6,8 (7)	4,6 (7)	8-11 (9,5)	4,6 (5)	8-10 (9)	5,8 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (10,7)
Среднее по средним го- родам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4,6 (7)	8-10 (9)	4,8 (8)	10-12 (11)	6,8 (7)	9-12 (10,5)	6,8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности вводятся в марте и в мае, а максималы – в июле и декабре.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Источник: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (по состоянию на 01.01.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренда - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе данных участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователь сайта [Datalab](#), предоставленного за истекший квартал

№	Объекты	Полная торговля	Верхняя торговля	Среднее значение по РФ	По регионам*		
					А-группа	Б-группа	В-группа
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
2	Офисные и другие административные помещения и здания, в том числе автономно функционирующие (ЦОД), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,90	0,90	0,88	0,91	0,85	0,82
5	Специализированные здания и строения на землях населенных пунктов населенных пунктов, в зависимости от близости к крупному центру обычно от территории, транзитной и инженерной инфраструктуры	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сопутствующие с земельным участком в зависимости от proximity к объектам и инфраструктуре коммерческой недвижимости объекты	0,71	0,86	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексы (складские, производственные) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
8	Промышленные объекты			0,90			
9	Торговые помещения и здания с земельным участком			0,95	0,96	0,95	0,93
10	Офисные и другие административные помещения и здания			0,94	0,95	0,93	0,92
11	Складские помещения и здания с земельным участком			0,95	0,96	0,95	0,93
12	Производственные помещения и здания с земельным участком			0,93	0,91	0,88	0,84

Примечание:

1. При достижении аргументированного и обоснованного заинтересованных сторон сделки при ликвидности может быть согласован кредит и продажа;

2. Полная торговля - объекты открыто выставленные (расположенные на торгах аукционными или иными способами) земельными участками, земельными участками, земельными участками;

3. Верхняя торговля - объекты изданных постановлений, большой площади, здания, объекты, объекты;

4. Анализ объявлений о цене и интересах к предложениям объектов недвижимости Российской Федерации выявляет различия местонахождения на некоторые категории рыночной стоимости: объекты на торгах, объекты на торгах;

5. По состоянию на момент исследования на корректировку (формирование группы населенных пунктов и территорий) с ними связаны;

6. А-группа: города Москвы и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломна, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ижевск, а также земельные участки на прилегающих территориях;

7. Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с автономными и их города-спутники, расположенные в радиусе 30-ти километровых зон от регионального центра: города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с населением населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки на прилегающих территориях;

8. В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Выбор минимальных значений при продаже офисных и торговых объектов, обусловлен расположением объектов в жилом многоквартирном комплексе, что способствует большому потоку потенциальных клиентов для владельцев оцениваемых нежилых помещений, а также тот факт, что объекты оценки могут быть использованы как в качестве офисных помещений, так и в качестве помещений торгового назначения.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 7%.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи) определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 60.

Таблица 60.

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

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Коэффициент изменения удельной цены								
<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Подтверждение информации

3.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 57

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади (табл. 60).

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	115,7	74,7	95,0	131,0	133,9	115,7
Поправка на площадь объекта, %		-7,0	-7,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь, кв. м	76,8	74,7	95,0	131,0	133,9	115,7
Поправка на площадь объекта, %		0,0	0,0	7,0	7,0	7,0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

В общем случае состояние отделки оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости.

Ввиду того, что оцениваемые объекты и выбранные для расчета объекты-аналоги имеют различное состояние внутренней отделки, а именно:

- оцениваемый объект площадью 115,7 кв. м – без отделки;
- оцениваемый объект площадью 76,8 кв. м – под чистовую отделку;
- объекты-аналоги № 1, 3 и 4 – среднее состояние (отделка «эконом»);
- объект-аналог № 2 – среднее состояние (отделка «стандарт»);
- объект-аналог № 5 – без отделки,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, оцениваемые объекты и объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом техническом состоянии.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 62.

Таблица 62.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Объект оценки	Объект-аналог				
	без отделки (требует капитального ремонта)	требует косметического ремонта	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
без отделки (требует капитального ремонта)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
требует косметического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 100

ценные/арендные ставки объектов		аналог				
объект оценки	без отделки (требует капитального ремонта)	без отделки (требует капитального ремонта)	требует косметического ремонта	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
		1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требует косметического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для города Москва и Московской области. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

При проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П_s = (K - 1) * 100,$$

где:

K - коэффициент, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (коэффициент, учитывающий различия в отделке).

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета поправки на состояние отделки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:15:0041101:3306						
Состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка «эконом»)	среднее состояние (отделка «стандарт») 0,765 (среднее значение между «эконом» и «стандарт»)	среднее состояние (отделка «эконом»)	среднее состояние (отделка «эконом»)	без отделки
Коэффициент		0,81	(0,81+0,72)/2=0,765	0,81	0,81	1
Поправка на состояние отделки, %		-19	-23,5	-19	-19	0
Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:15:0041101:3922						
Состояние отделки	под чистовую отделку	среднее состояние (отделка «эконом»)	среднее состояние (отделка «стандарт») 0,87 (среднее значение между «эконом» и «стандарт»)	среднее состояние (отделка «эконом»)	среднее состояние (отделка «эконом»)	без отделки
Коэффициент		0,92	(0,92+0,82)/2=0,87	0,92	0,92	1,14
Поправка на состояние отделки, %		-8	-13	-8	-8	14

Примечание: для объекта-аналога № 2 значение коэффициента, учитывающего внутреннюю отделку объекта, определялось как среднее значение между отделкой «эконом» и «стандарт», т.к. на основе фотографий видно, что внутренняя отделка данного объекта лучше (качественнее), чем у объектов-аналогов №№ 1, 3 и 4, внутреннее состояние отделки которых классифицируется как «эконом».

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов						
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 50:15:0041101:3306						
Площадь, кв. м	74,7	95,0	131,0	133,9	115,7	
Цена, руб.	6 723 000	7 800 000	11 135 000	9 794 785	9 000 000	
Удельная цена, руб./кв.м.	90 000	82 105	85 000	73 150	77 787	
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 700	76 358	79 050	68 030	72 342	
Поправка на общую площадь, %	-7,0	-7,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	77 841	71 013	79 050	68 030	72 342	
Поправка на состояние отделки, %	-19	-23,5	-19	-19	0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 051	54 325	64 031	55 104	72 342	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 50:15:0041101:3922						
Площадь, кв. м	74,7	95,0	131,0	133,9	115,7	
Цена, руб.	6 723 000	7 800 000	11 135 000	9 794 785	9 000 000	
Удельная цена, руб./кв.м.	90 000	82 105	85 000	73 150	77 787	

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 700	76 358	79 050	68 030	72 342
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	7,0	7,0	7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 700	76 358	84 584	72 792	77 406
Поправка на состояние отделки, %	-8	-13	-8	-8	14
Скорректированная цена, руб./кв.м.	77 004	66 431	77 817	66 969	88 243

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 50:15:0041101:3306					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	90 000	82 105	85 000	73 150	77 787
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	63 051	54 325	64 031	55 104	72 342
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	26 949	27 780	20 969	18 046	5 445
Суммарное отклонение, руб./кв. м	99 189				
Веса, %	18,2%	18,0%	19,7%	20,5%	23,6%
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	11 480	9 778	12 624	11 270	17 093
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 250				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 50:15:0041101:3922					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	90 000	82 105	85 000	73 150	77 787
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	77 004	66 431	77 817	66 969	88 243
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 996	15 674	7 183	6 181	10 456
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 490				
Веса, %	18,8%	17,5%	21,6%	22,1%	20,0%
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	14 485	11 649	16 792	14 771	17 666
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	75 360				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов

Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
50:15:0041101:3306	115,7	62 250	7 202 000
50:15:0041101:3922	76,8	75 360	5 788 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость оцениваемой недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 66.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемых объектов без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемых объектов, без учета НДС

Кадастровый (или условный) номер объекта	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, без учета НДС и с учетом округлений, руб.,
50:15:0041101:3306	7 202 000	1,20	6 001 700
50:15:0041101:3922	5 788 000	1,20	4 823 300
ИТОГО			10 825 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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).

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:

10 825 000

(Десять миллионов восемьсот двадцать пять тысяч) рублей,

в том числе:

Кадастровый (или условный) номер	Адрес (местонахождение) объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
50:15:0041101:3306	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2, пом. 2	115,7	6 001 700
50:15:0041101:3922	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	76,8	4 823 300

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

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

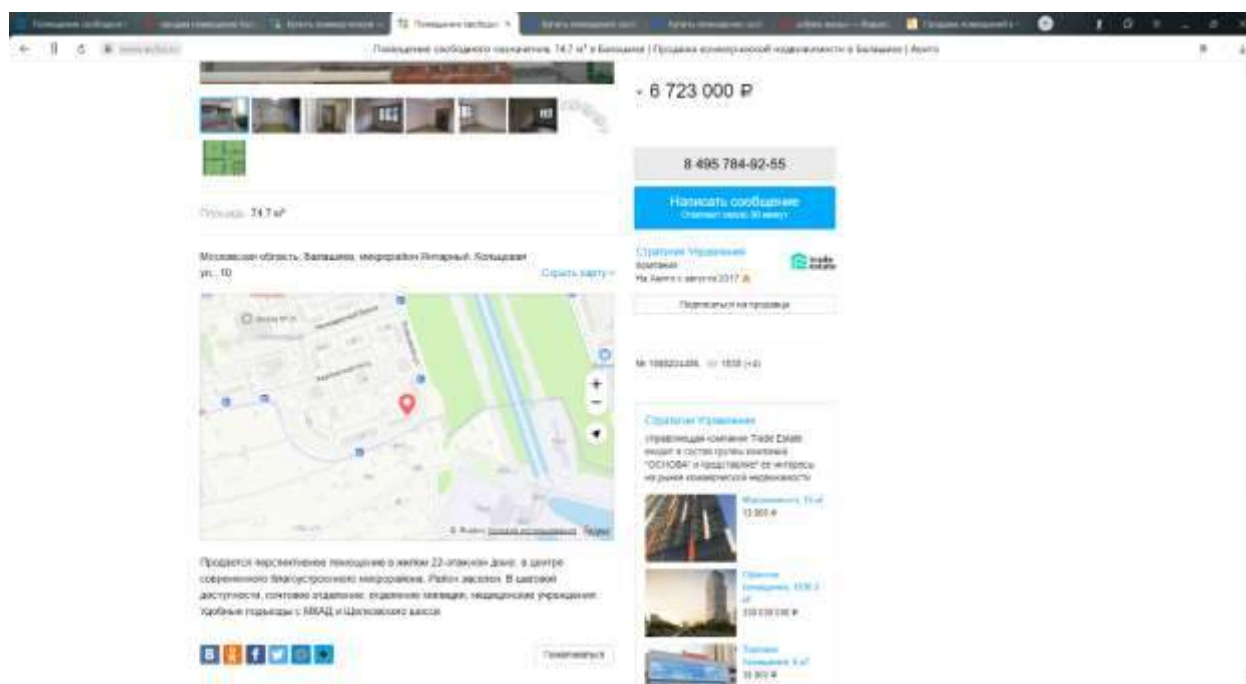
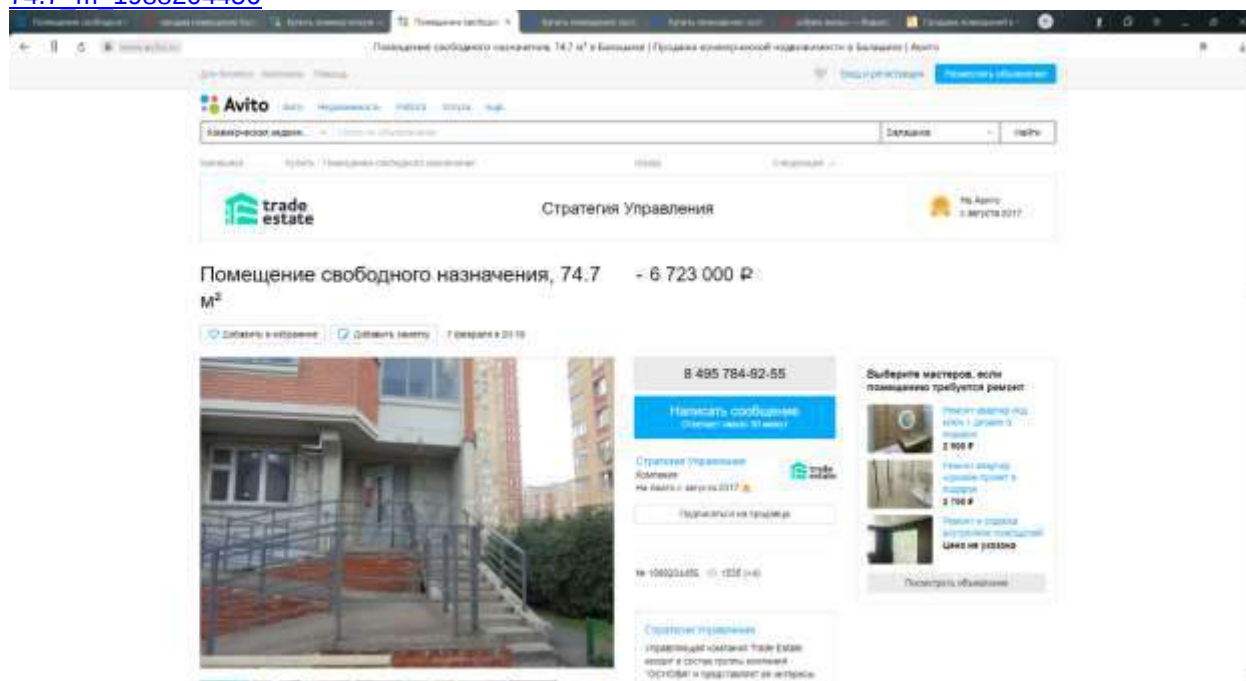
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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 АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.7_m_1988204456

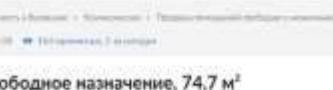






Свободное назначение, 74,7 м²

г. ЖК «Штетинское Янтарное», 19 этаж
Московская область, Балашиха, мкр. Липяевый ул. Косыгина 10 4-й корпус
— Штетенское шоссе, 8 км от МКАД



6 723 000 Р.

100.000 R/m²

+7 495 023-92-83

Помещение готовое, с мебелью и бытовыми приборами.
Можно в качестве гостевого жилья.

Описание: Помещение на 19 этаже в современном бизнес-центре «Янтарное» в микрорайоне Липяевый. Площадь помещения — 74,7 кв. м. Высота потолков — 2,7 м. В помещении есть все необходимое для проживания или работы. В здании есть лифт, охрана, парковка.

Видео: [Посмотреть видео](#)

Галерея: [Посмотреть фотогалерею](#)

Характеристики: 74,7 м², 1 из 22 этажей, Свободно Назначение

Продается перспективное помещение в первом 22-этажном доме, в центре современного благоустроенного

Круглая планировка элитного коттеджа 74,7м² (п. Колтушкин, М. Балашиха, Московская область, мкр. Титовский - Data ЦИАН) объявление 24248400



6 723 000 Р
90 000 Р за м²

Trade Estate
Высокий профессионализм
1 год в профессии
Сделано 25 объектов

+7 495 023-92-83
Позвоните специалисту по недвижимости
СВЯТАЯ ПРАВО СЛУШАЕТ ВАШЕ ЗАКАЗАНИЕ

74,7 м²
Полностью

1 из 22
Этаж

Свободно
Планировка

Продается первоклассное помещение в элитном 22-этажном доме, в центре современного благоустроенного района. Район тихий. В шаговой доступности: торговые центры, отделение милиции, медицинские учреждения. Удобные подъезды с МКАД и Щелковского шоссе.

Наиболее полный список информации находится у владельца объявления:
+7 495 023-92-83
Позвоните, получите информацию об объекте по объявлению № 24248400

Условия сделки			
Цена:	6 723 000 Р	Цена:	100% наличным
Счетчик:	90 000 Р за м²	Вот купили:	Средством платежа:

Дополнительно

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/225449937/>

Куплю помещение свободного назначения 95м² ул. Хольцвая, 10, Балашиха, Московская область, мкр. Ятский - база ЦИАН объявление 225449937

Агент: Продажа Недвижимости Коммерческая Офисы Наем

Подписаться в Блоге

9 фото 37108 133 просмотра 0 комментариев

Свободное назначение, 95 м²

в ЖК «Шаткино» Ятский, 19, с/дм
Московская область, Балашиха мкр. Ятский ул. Хольцвая, 10 4-й этаж
— Штукатурка, с/дм, 8 этаж МНУД

Видео



36 фото

95 м²
Помещение

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

7 800 000 Р

10 336 Р/кв.м

1990
Павел Борисов
19 лет опыта
Опыт работы в сфере работы с 2000 года назад

+7 985 222-54-49

Помогите мне сделать правильный выбор объявление № 225449937. Я не хочу больше тратить время

Написать сообщение

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Помещение площадью от 20 м². Новый капитальный ремонт. Парковка на 2 000 мест. 4-этажный дом. Офисы от 2,5 этажей! +7 985 398-43-72

Новый бизнес-центр Радуга

23 этаж от м. Раменское. Офисы от 8 м² до 36 м². Сдается с 2022 г. +7 985 322-23-90

Вопросы и ответы

Куплю помещение свободного назначения 95м² ул. Хольцвая, 10, Балашиха, Московская область, мкр. Ятский - база ЦИАН объявление 225449937

Агент: Продажа Недвижимости Коммерческая Офисы Наем

Подписаться в Блоге

9 фото 37108 133 просмотра 0 комментариев

Свободное назначение, 95 м²

в ЖК «Шаткино» Ятский, 19, с/дм
Московская область, Балашиха мкр. Ятский ул. Хольцвая, 10 4-й этаж
— Штукатурка, с/дм, 8 этаж МНУД

Видео



36 фото

95 м²
Помещение

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

7 800 000 Р

10 336 Р/кв.м

1990
Павел Борисов
19 лет опыта
Опыт работы в сфере работы с 2000 года назад

+7 985 222-54-49

Помогите мне сделать правильный выбор объявление № 225449937. Я не хочу больше тратить время

Написать сообщение

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Помещение площадью от 20 м². Новый капитальный ремонт. Парковка на 2 000 мест. 4-этажный дом. Офисы от 2,5 этажей! +7 985 398-43-72

Новый бизнес-центр Радуга

23 этаж от м. Раменское. Офисы от 8 м² до 36 м². Сдается с 2022 г. +7 985 322-23-90

Вопросы и ответы

План. Предлагается отличное помещение с ремонтом на первом этаже жилого дома, с отдельным входом. Помещение с парковками. Данный район известен, что обеспечит любой вид бизнеса постоянным клиентским потоком. Помещение без ограничений. В собственности более трех лет. Помогите мне сделать правильный выбор объявление № 225449937.

Возможное назначение:

• Офис

Еще: булочная, магазин, салон красоты, клуб, парикмахерская, салон, кафе, магазин, медицинский центр

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

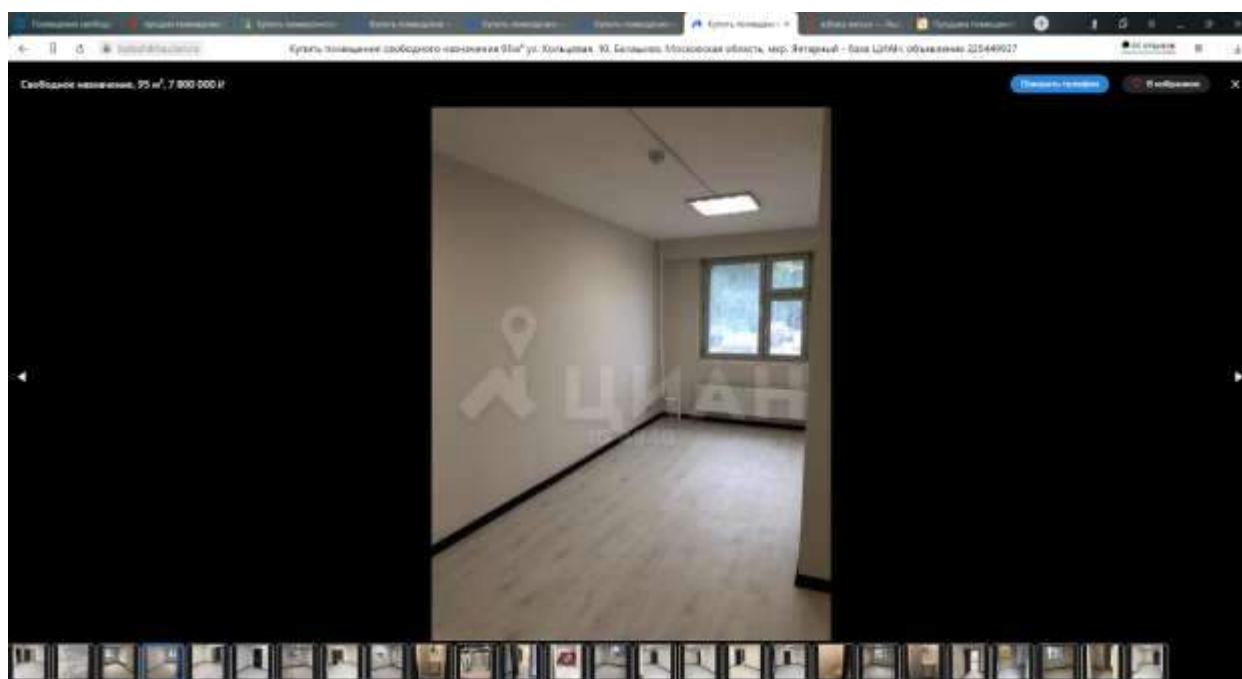
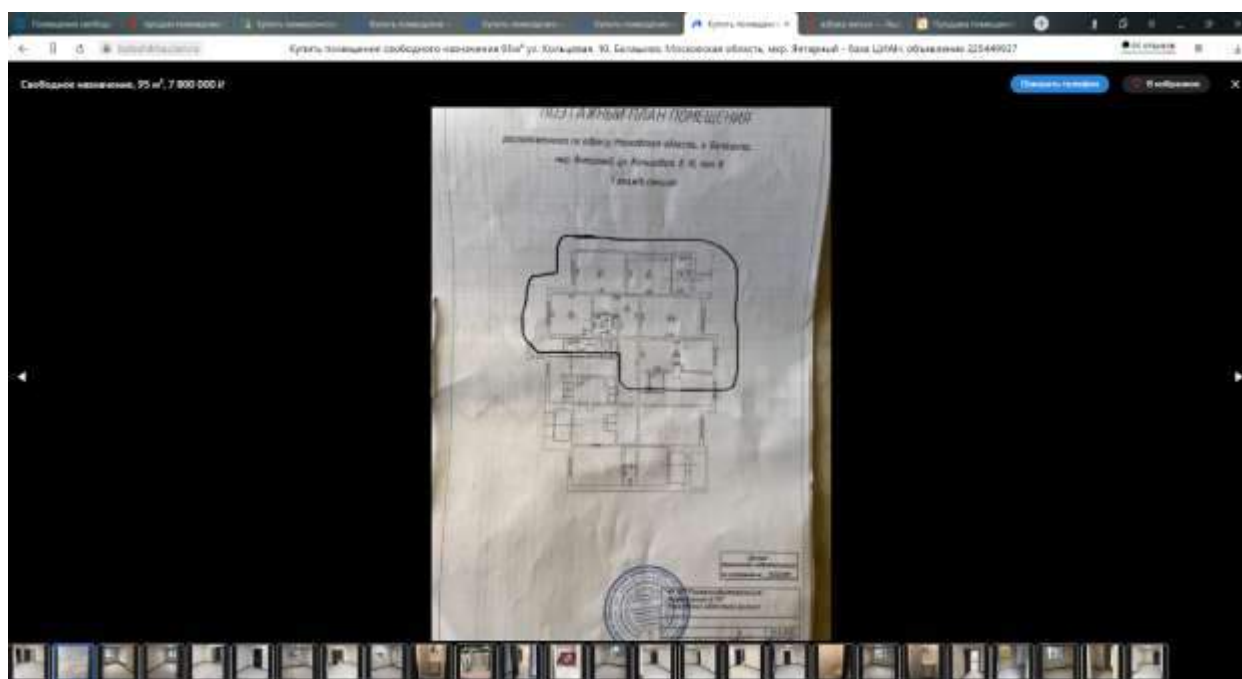
+7 985 222-54-49

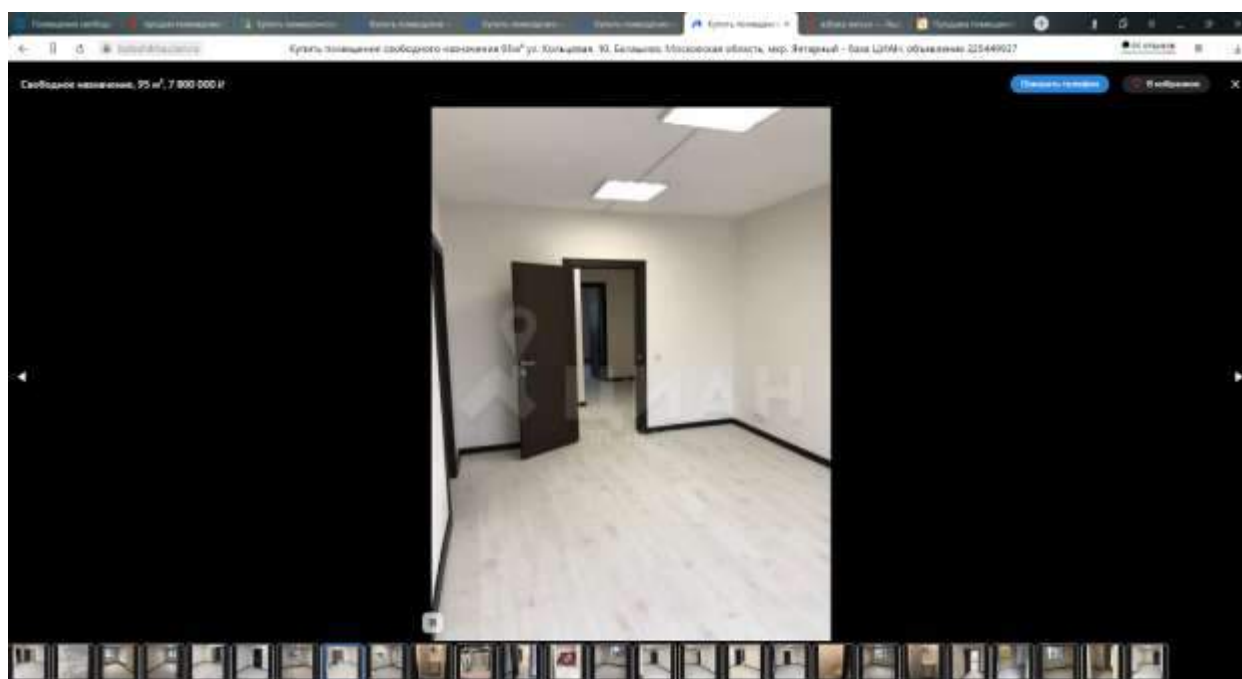
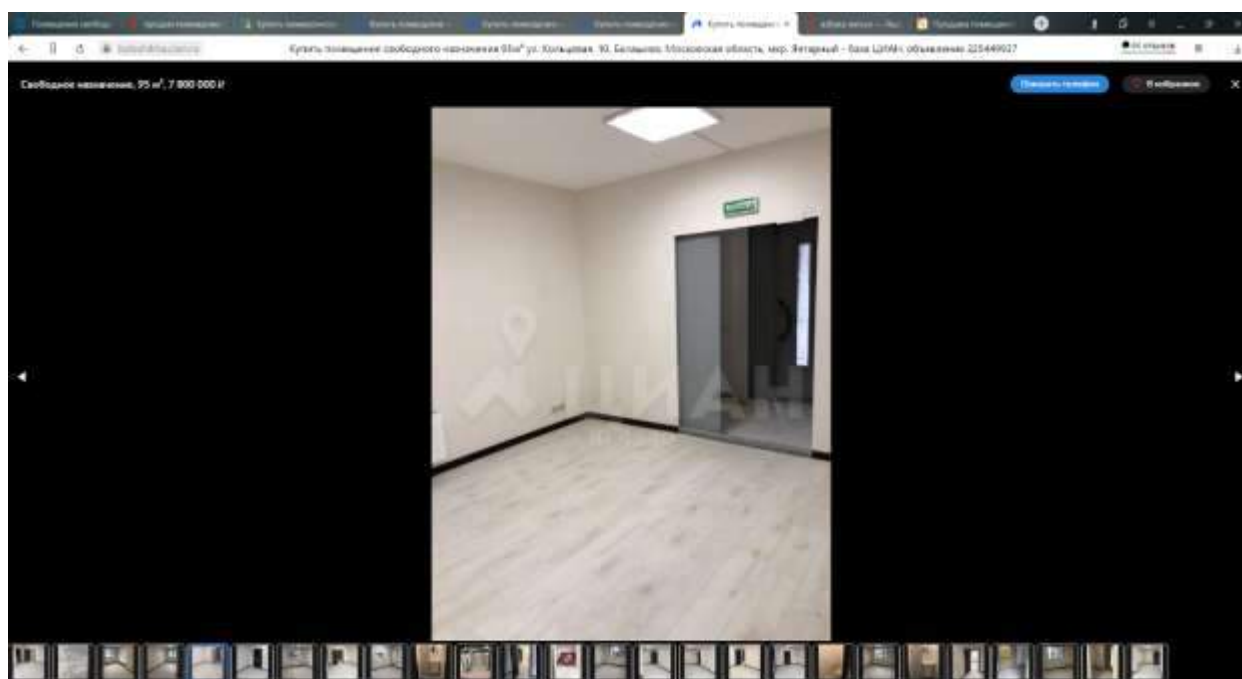
Помогите мне сделать правильный выбор объявление № 225449937.

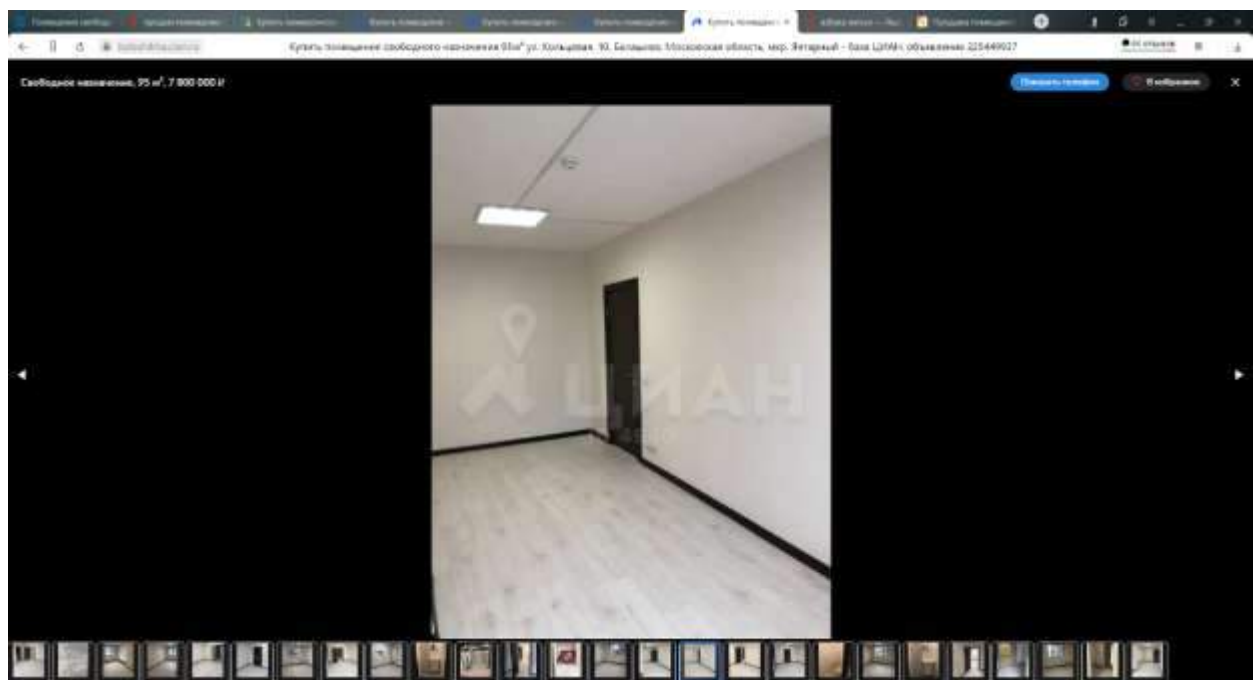
Условия сделки

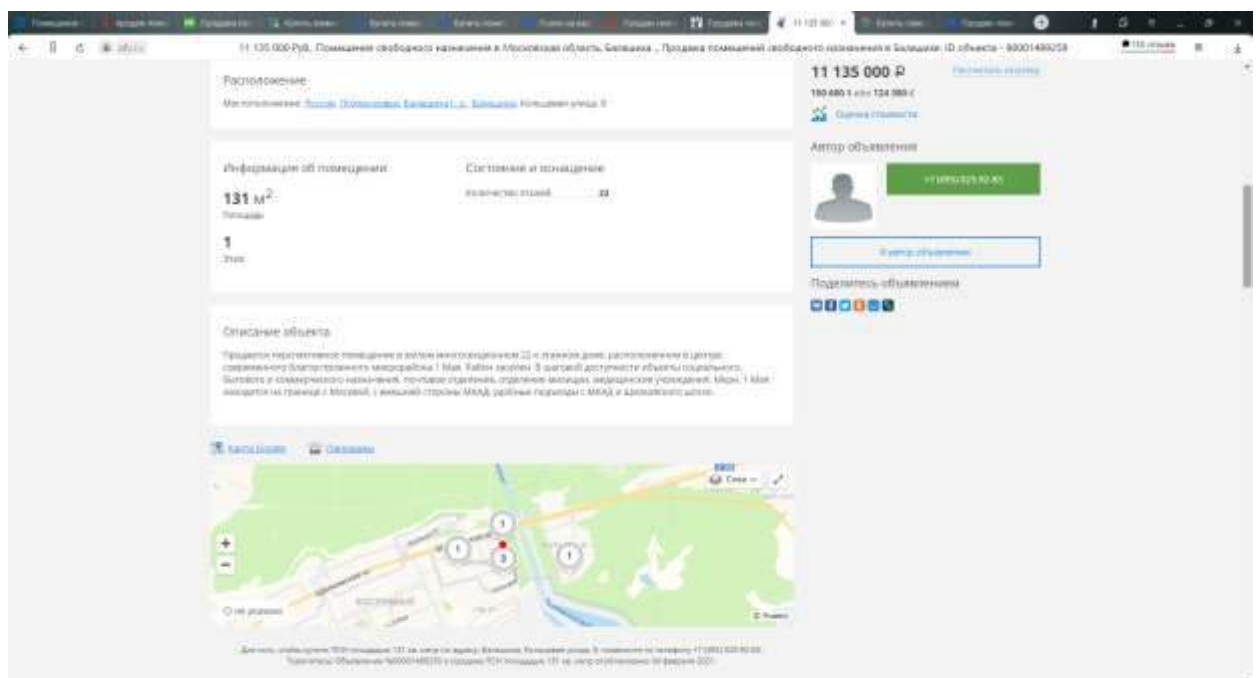
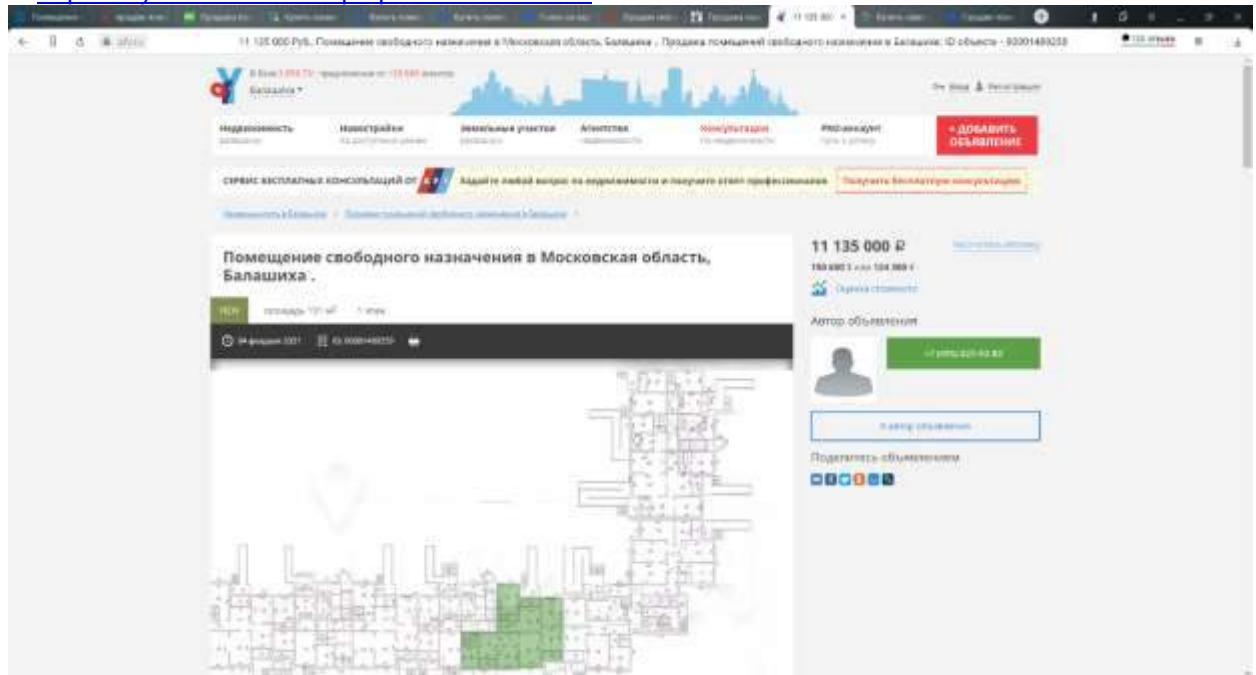
Цена	7 800 000 Р	Новый	НДС включен
Состояние	10 336 Р/кв.м	Тип сделки	Свободное назначение

Написать сообщение

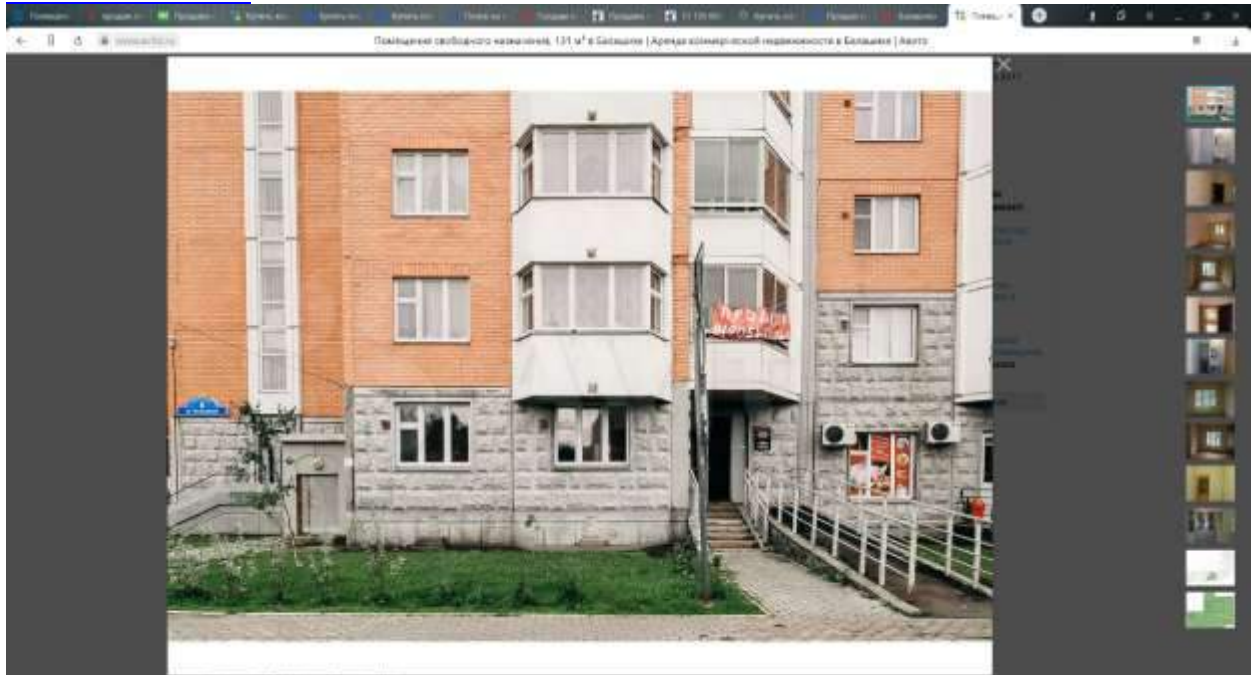


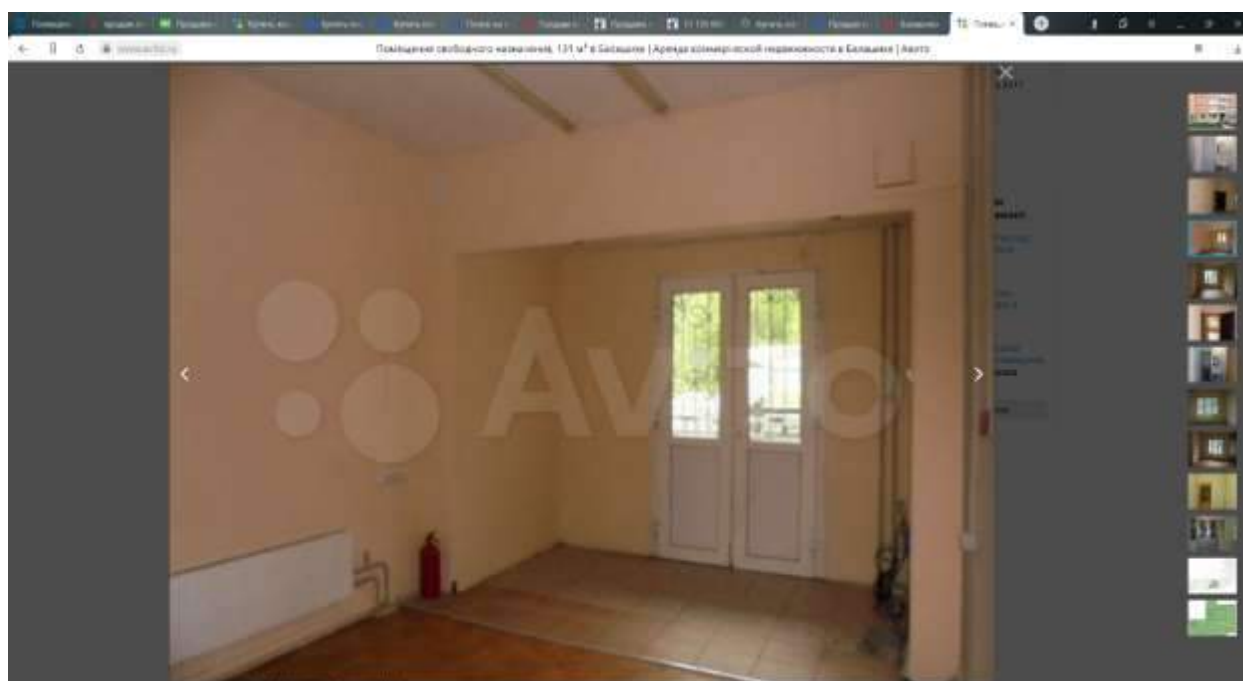


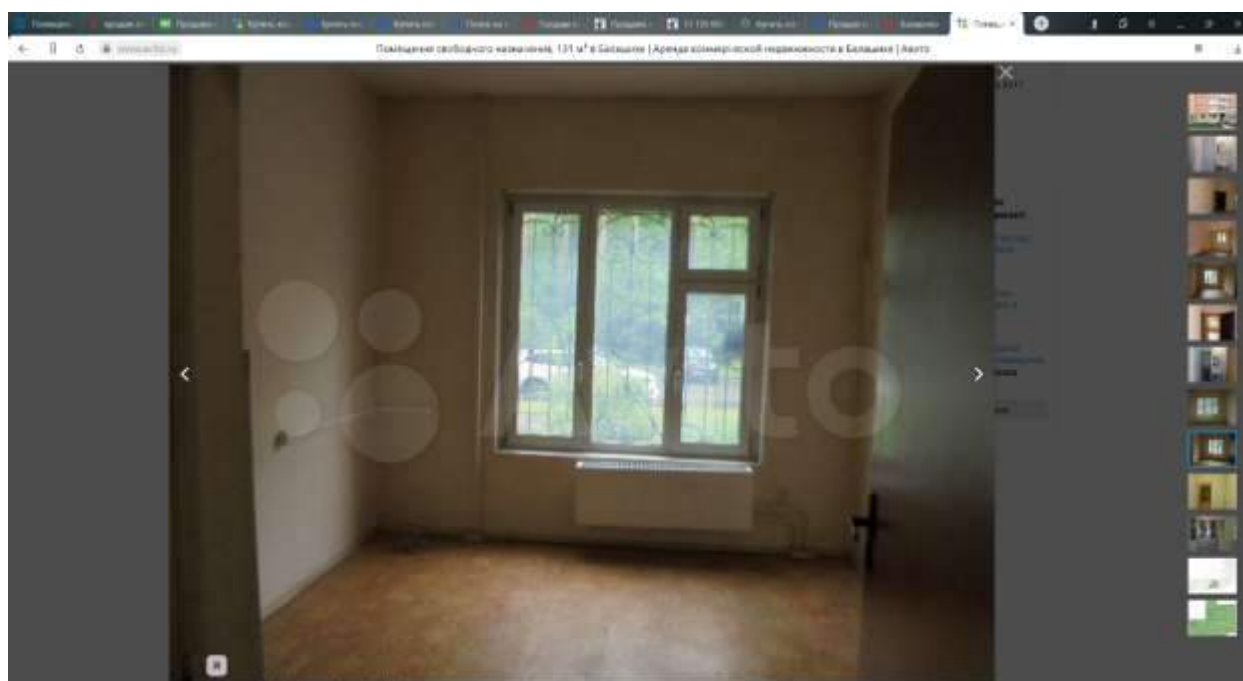


3. <https://afy.ru/balashiha/kupit-psn/90001489259>

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_131_m_1924094836







4. <https://pro-balashiha.ru/board/01252829342-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1339-m-2>

Помещение свободного назначения, 133.9 м²

СТРАШНО НИЗКИЕ ЦЕНЫ РАСПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ СОБСТВЕННИКА! СКИДКА НА ПОКУПКУ ПОМЕЩЕНИЙ ДО 40%! ВОЗМОЖНА ПОКУПКА В РАССРОЧКУ! ЗВОНИТЕ!

Продается нежилая постройка свободного назначения в новом благоустроенном микрорайоне «Штишковское».

- помещение от собственника;
- общая площадь 133,9 кв.м;
- помещение в жилом доме, отдельный вход;
- отлично подходит для любого вида деятельности;
- помещение полностью готово к эксплуатации;
- есть возможность бесплатного размещения рекламы на фасаде;
- возможна покупка в рассрочку или ипотеку.

Продается помещение в жилом многоквартирном 22-х этажном доме, расположенном в центре современного благоустроенного микрорайона 1 Мая. Район заселен. В шаговой доступности.

Помещение от собственника;

общая площадь 133,9 кв.м;

помещение в жилом доме, отдельный вход;

отлично подходит для любого вида деятельности;

помещение полностью готово к эксплуатации;

есть возможность бесплатного размещения рекламы на фасаде;

возможна покупка в рассрочку или ипотеку;

Продается помещение в жилом многоквартирном 22-х этажном доме, расположенном в центре современного благоустроенного микрорайона 1 Мая. Район заселен. В шаговой доступности открыты детский сад, почтовое отделение, отделение полиции, медицинские учреждения. Мкрн 1 Мая находится на границе с Москвой, с западной стороны МКАД, удобные подъезды с МКАД и Щитковского шоссе.

Покупка напрямую у собственника помещения. Больше подробностей по телефону.

Площадь: 133,9 м²

9 794 785 Р (девять в 1000)

Стратегия Управления (агентство)

Индивидуальный Подход к Агентству

Ипотека или рассрочка, Коммуналка

г/у/к: А/С

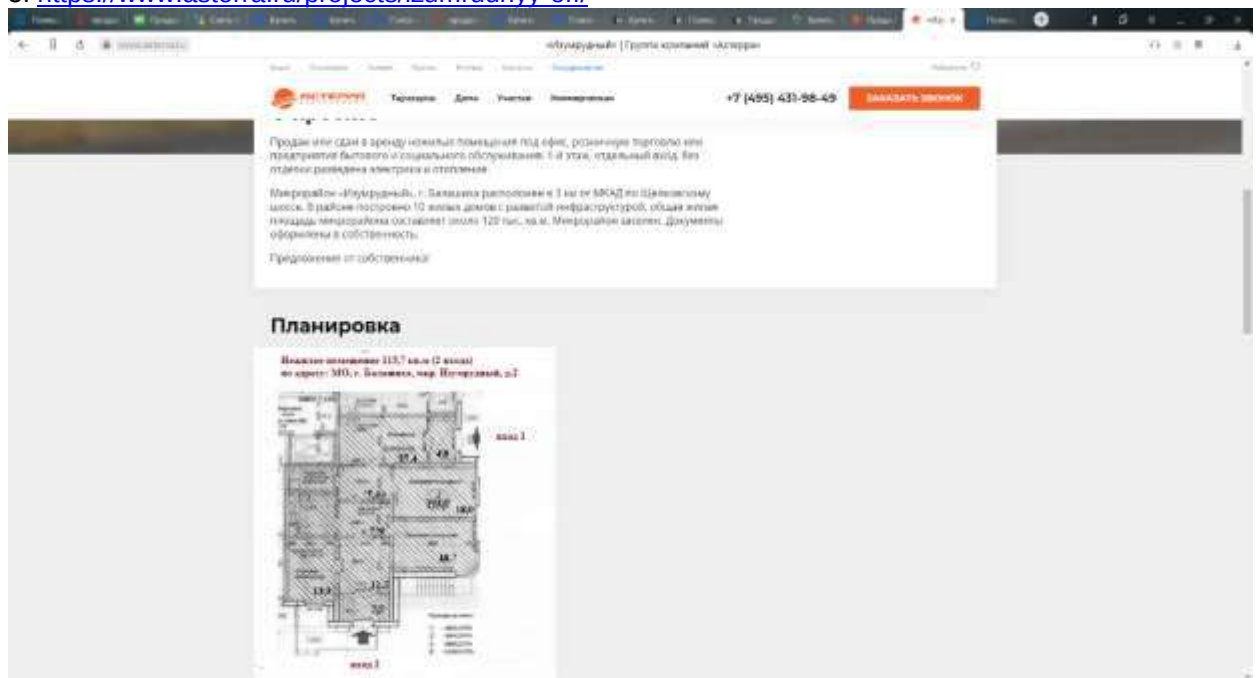
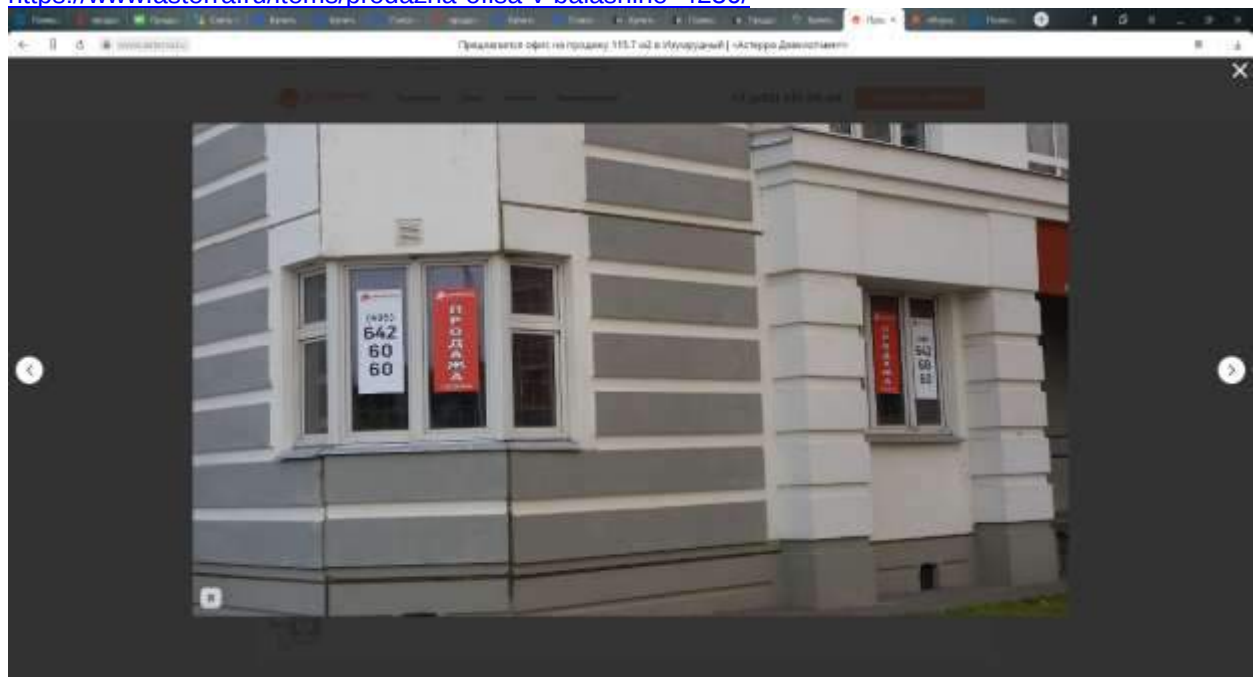
ЦИАН

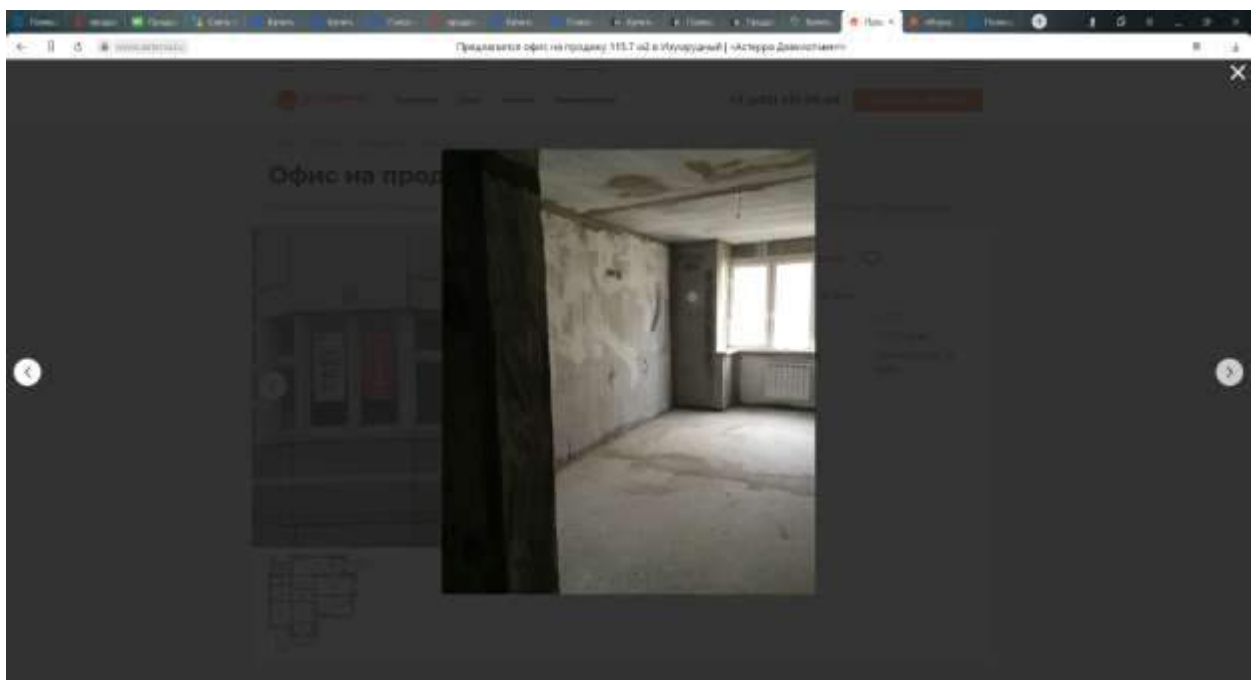
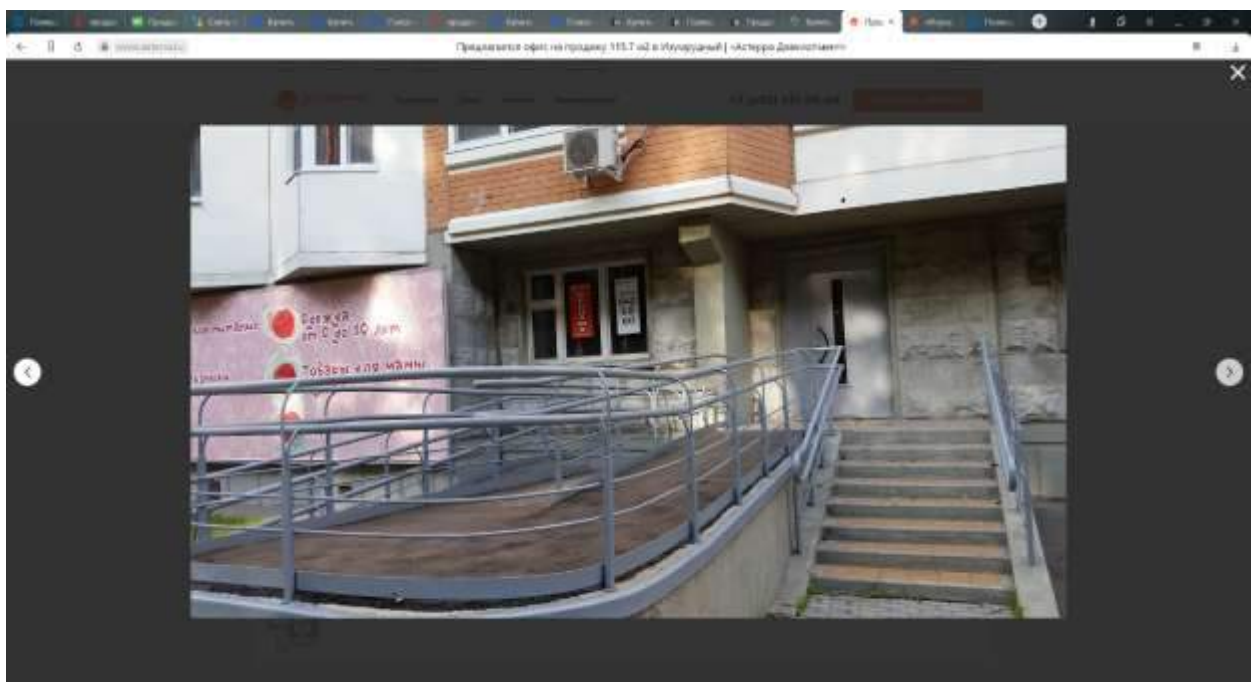
Найдёшь помещение для бизнеса

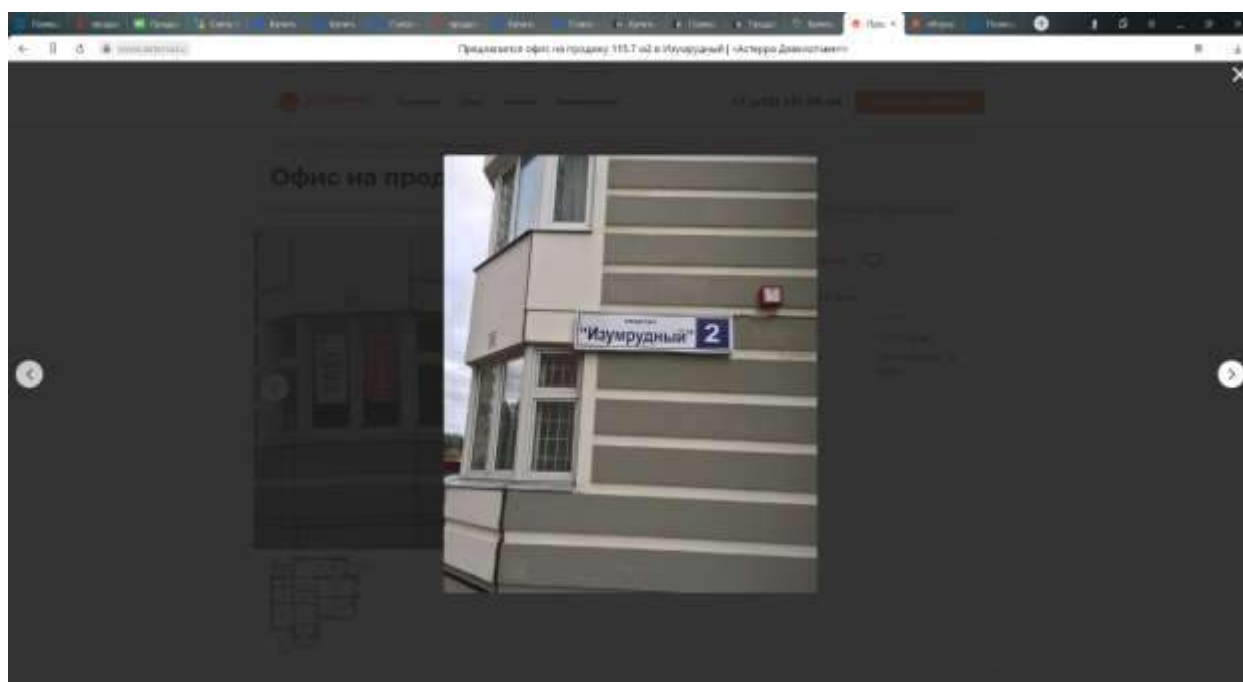
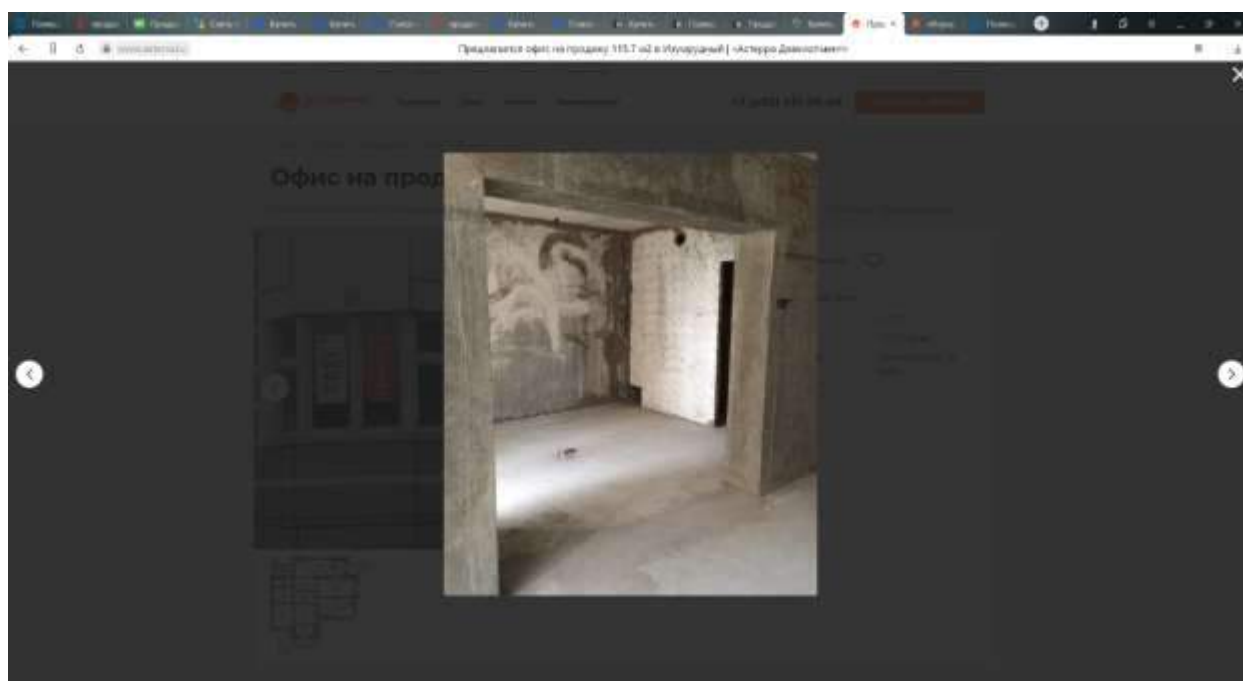
Коммерческая недвижимость на ЦИАН

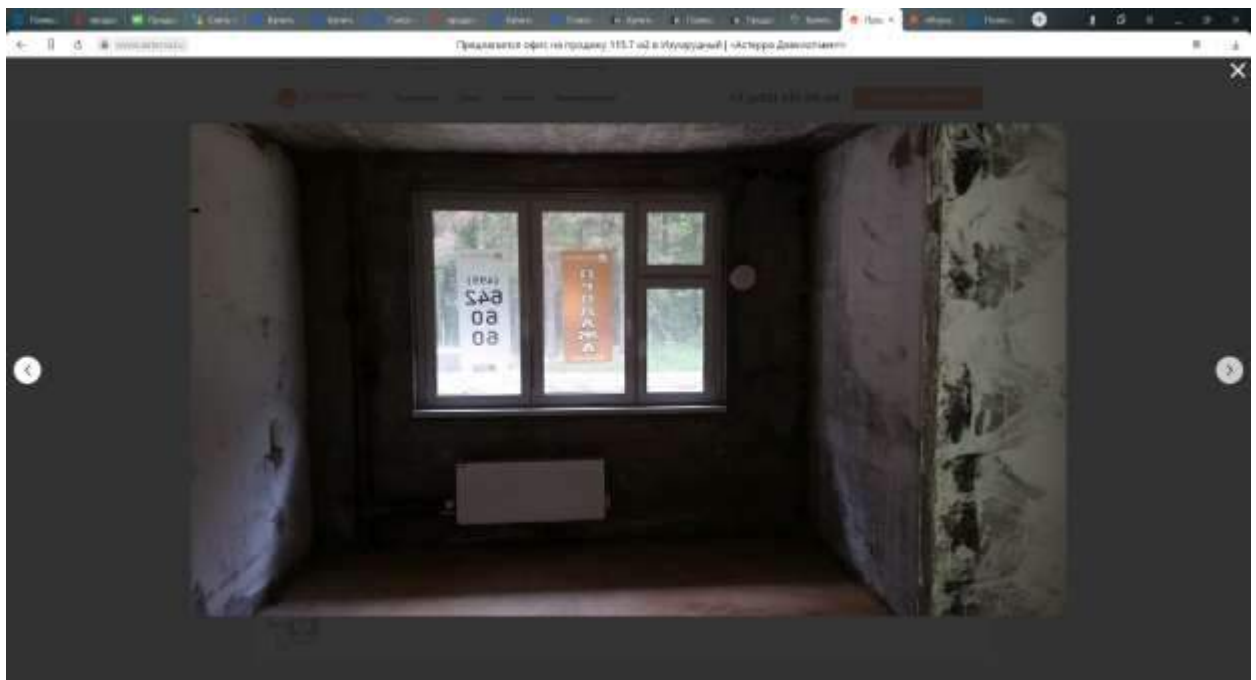
НЕБО

ИДЕАЛЬНОЕ МАШИНОМЕСТО

5. <https://www.asterra.ru/projects/izumrudnyy-off/>https://www.asterra.ru/items/prodazha-ofisa-v-balashihe_4236/







Примечание: по данным представителя продавца (тел.+7(495) 642-60-60) цена предложения составляет 9 000 000 руб. с НДС.

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

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации права		Раздел I	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
Помещение					
(наименование объекта недвижимости)					
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.02.2021	№ 99/2021/376030808				
Кадастровый номер:			50:15:0041101:3306		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0041101			
Дата присвоения кадастрового номера:		29.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 46:204.002.000358940.0001()			
Адрес:		143900 Московская область, г Балашиха, кв-п Изумрудный, д 2, пом Нежилое помещение 2			
Площадь:		115.7			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		8630920.34			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
M.I.L.					

Помещение		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
16.02.2021	№ 99/2021/376030808		
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3306	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:15:0041101:2807	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют:			
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
M.I.L.			

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
16.02.2021 № 99/2021/376030808		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3306	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Манджонья Мария Александровна	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
16.02.2021 № 99/2021/376030808		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3306	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/050/2014-103 от 22.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, с/баланша, квартал Изумрудный, д.2, пом.2, кал.№ 50:15:0041101:3306, Нежилое помещение 2, назначение: нежилое, общая площадь 115,7 кв.м, этаж 1
		дата государственной регистрации:	22.04.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-15/050/2014-103
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.04.2014 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271	
5.	Заявленное в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Применяются ли сведения о взыскании, но не рассмотренных заявлений и производстве государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации права		Раздел I	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
Помещение					
(на объект недвижимости)					
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.02.2021	№ 99/2021/375917845				
Кадастровый номер:			50:15:0041101:3922		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0041101			
Дата присвоения кадастрового номера:		17.07.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Московская область, город Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1			
Площадь:		76.8			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		5984461.82			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

Помещение		(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.02.2021	№ 99/2021/375917845				
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:15:0041101:3759			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:		Верещина Екатерина Геннадьевна №77-13-165			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
16.02.2021	№ 99/2021/375917845		
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Манджиян Мария Александровна	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
16.02.2021	№ 99/2021/375917845		
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/127/2014-352 от 25.12.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, с/балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кал.№ 50:15:0041101:3922, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м, этаж 1
		дата государственной регистрации:	25.12.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2014-352
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.12.2014 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271	
5.	Заявленное в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Применяются ли сведения о взыскании платежей, но не рассмотренных заявлений и производстве государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения прав без использования в силу закона сведений третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

форма №46002/ТО

№

ПОЛУЧЕНО

28.10.2013

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)
17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

Начальник отдела ТИ

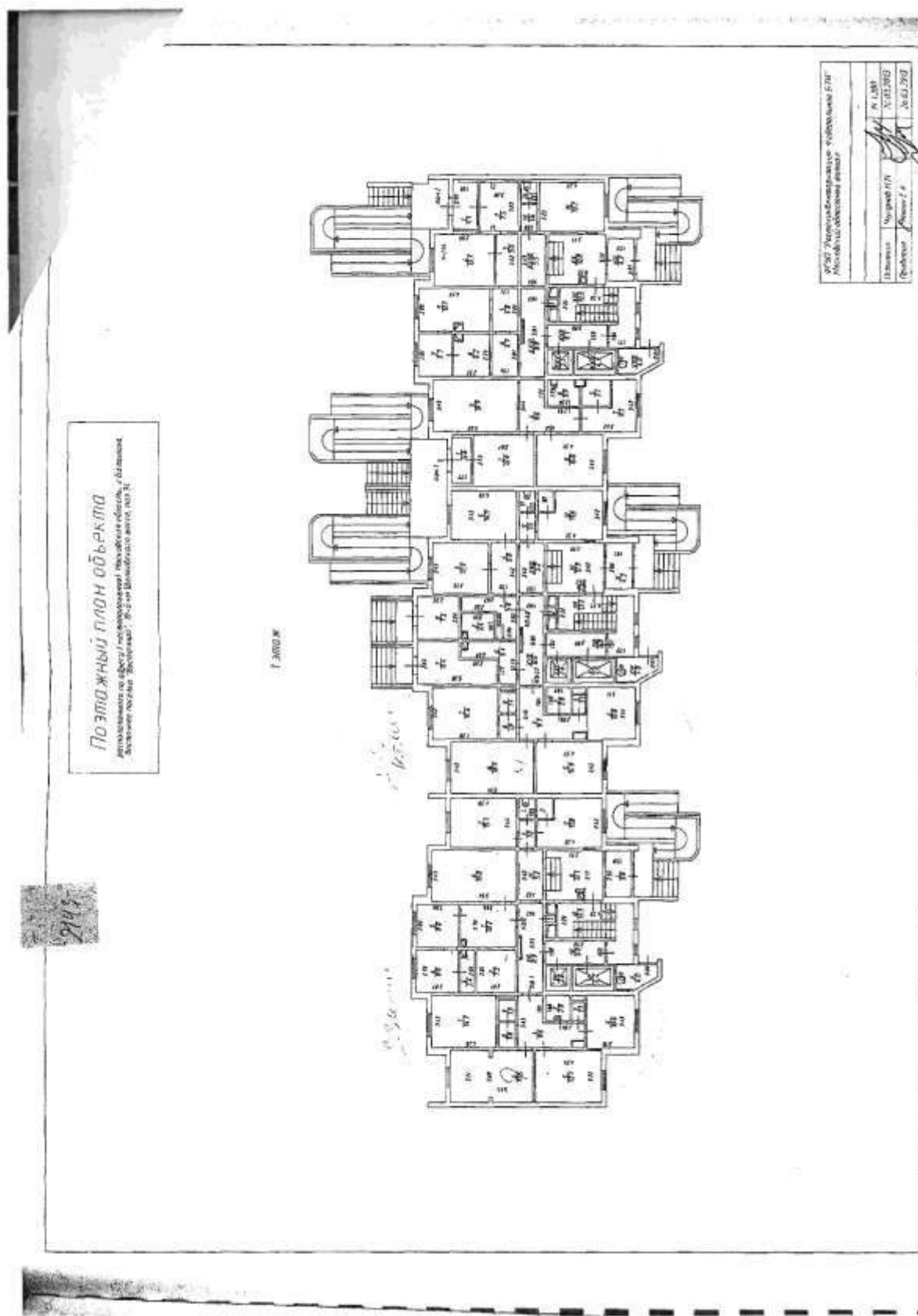
М.П.



(подпись)

Бахмутов О. А.

(Фамилия И.О.)



Литер.	Номер помеще- ния	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв. м.)	В том числе (кв.м.):		Высота, м.	Возведено, реконструировано, перестроено, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	1	1	Тамбур	3.19*1.77	5.6		5.6	2.66	
			2	Офис	3.67*3.43	12.6	12.6		2.66	
			3	Офис	3.43*5.50	18.9	18.9		2.66	
			4	Коридор	3.44*4.12-2.54*1.79	9.6		9.6	2.66	
			5	Санузел	1.73*1.84-0.49*0.24	3.1		3.1	2.66	
			6	Санузел	1.73*2.34-0.49*0.24	3.9		3.9	2.66	
			7	Офис	3.42*3.42-1.96*1.84	8.1	8.1		2.66	
			8	Офис	3.42*4.35	15.0	15.0		2.66	
Итого по 1-му помещению:						76.8	54.8	22.2		
2	1	1	1	Тамбур	2.98*1.82-1.46*0.23	5.1		5.1	2.66	
			2	Коридор	2.39*3.23-0.33*0.31*2	7.5		7.5	2.66	
			3	Коридор	3.42*1.47	5.0		5.0	2.66	
			4	Офис	3.99*3.42	13.7	13.7		2.66	
			5	Коридор	1.71*2.81	4.8		4.8	2.66	
			6	Санузел	1.74*2.81	4.9		4.9	2.66	
			7	Офис	2.81*2.24	6.3	6.3		2.66	
			8	Кухня	2.36*2.77-0.83*0.52	6.2		6.2	2.66	
			9	Офис	2.80*4.80-0.54*0.61	13.1	13.1		2.66	
Итого по 2-му помещению:						68.6	33.1	33.6		
Итого по 1-му этажу:						145.4	87.7	55.7		

форма №46002/ТО



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ПОЛУЧЕНО

28.10.2013

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)
Жилой дом корпус № 30
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 20 » ноября 20 12 года

Начальник отделения



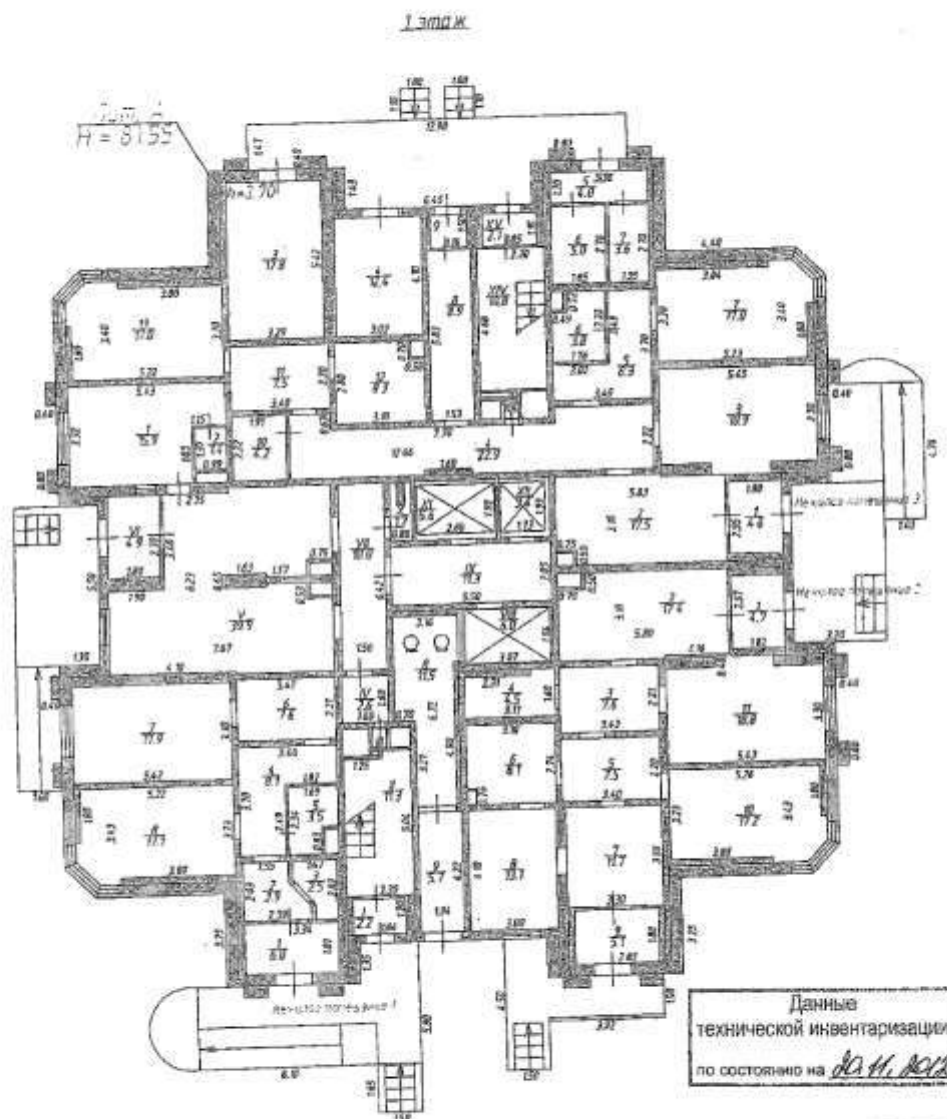
(подпись)

Арсентьев В. В.
(Фамилия И.О.)

17

ПЛАН СТРОЕНИЯ

расположенного в: Московская область, г. Балашиха, восточнее
поселка "Восточный" 19км Щелковского шоссе
корпус 30



ФГУП "Ростехинвентаризация -
Федеральное БТИ"
Московский областной филиал
Балашихинское отделение

М 1 200

Добинин П.С.	13.06.2013
Арсеньев В.В.	13.06.2013
Арсеньев В.В.	13.06.2013

1	2	3	4	5	6	7	В том числе (кв.м.):		10	11
							основная	вспомогательная		
Номер по...	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета чистой площади	Общая площадь (кв.м.)	основная	вспомогательная	Высота, м.	Возведено, реконструировано, перестроено, переоборудовано, перепланировано без	
А	Нежилые помещения 1	1	Тамбур	3.34*1.81	6.0		6.0	2.70		
		2	Коридор	$2.39*0.45+(1.55+2.39)/2*0.84+1.55*0.73$	3.9		3.9	2.70		
		3	Кладовая уборочного инвентаря	$0.82*0.77+(0.77+1.67)/2*0.83+1.67*0.67$	2.5		2.5	2.70		
		4	Коридор	$3.70*3.40+2.48*1.82$	8.1		8.1	2.70		
		5	Санузел	$2.34*1.69+0.83*0.50$	3.8		3.8	2.70		
		6	Коридор	$3.42*2.21$	7.6		7.6	2.70		
		7	Кабинет	$5.42*3.30$	17.9	17.9		2.70		
		8	Кабинет	$4.60*3.43+3.80*0.20+(2.80+3.43)/2*0.82+0.20*1.80$	17.1	17.1		2.70		
Итого по помещению: Нежилые помещения 1						66.6	35.0	31.6		
Нежилые помещения 2		1	Тамбур	1.82*2.57	4.7		4.7	2.70		
		2	Холл	$3.10*5.80+0.75*0.50+2.18*0.10$	17.4		17.4	2.70		
		3	Коридор	$3.43*2.21$	7.6		7.6	2.70		
		4	Кладовая уборочного инвентаря	$3.17*1.60+2.31*0.24$	4.5		4.5	2.70		
		5	Коридор	$3.40*2.20$	7.5		7.5	2.70		
		6	Санузел	$3.10*2.74+0.76*0.54$	8.1		8.1	2.70		
		7	Холл	$3.30*3.55$	11.7		11.7	2.70		
		8	Кабинет	$4.10*3.00+2.20*0.36$	13.1	13.1		2.70		
		9	Тамбур	$2.83*1.60$	5.1		5.1	2.70		
		10	Кабинет	$3.43*4.60+3.88*0.20+(2.58+3.43)/2*0.86+1.60*0.20$	17.2	17.2		2.70		
		11	Кабинет	$5.43*3.30+2.20*0.40$	18.6	18.6		2.70		
Итого по помещению: Нежилые помещения 2						116.7	49.1	68.6		
Нежилые помещения 3		1	Тамбур	1.80*2.55	4.6		4.6	2.70		
		2	Коридор	$5.83*3.10+0.75*0.50+2.20*0.10$	17.5		17.5	2.70		
		3	Кабинет	$5.45*3.30+2.20*0.40$	18.9	18.9		2.70		
		4	Коридор	$12.68*2.22+1.80*0.25+7.70*0.83$	22.9		22.9	2.70		
		5	Коридор	$3.40*3.70+2.02*2.10$	8.3		8.3	2.70		
		6	Санузел	$1.76*2.33+0.49*0.72$	3.8		3.8	2.70		
		7	Кабинет	$4.60*3.40+3.84*0.20+(2.80+3.40)/2*0.83+1.60*0.20$	17.0	17.0		2.70		
		8	Коридор	$5.83*1.53$	8.9		8.9	2.70		
		9	Тамбур	$1.50*1.18$	1.7		1.7	2.70		



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Достоинство, уважаемый человек

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

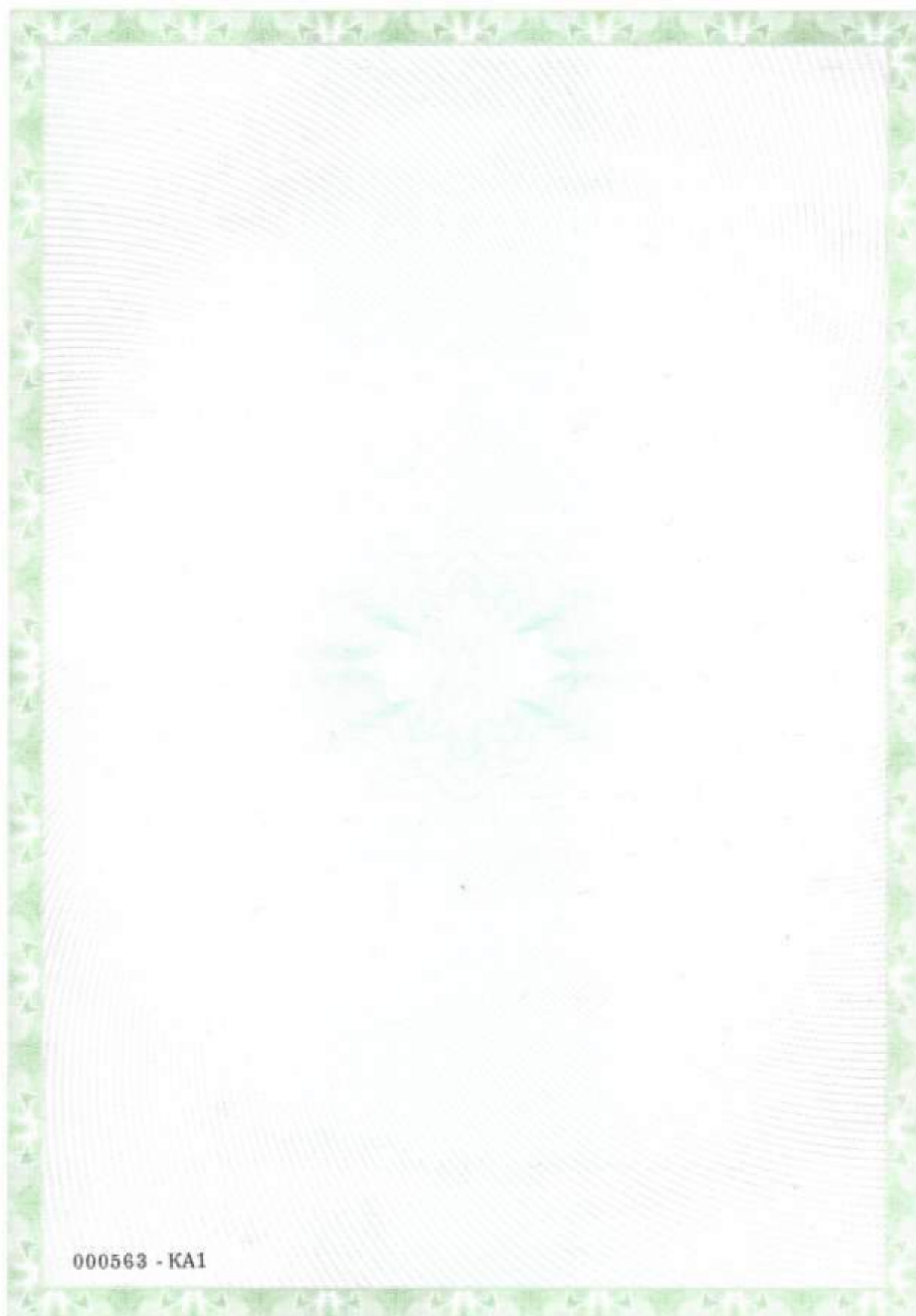
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 121171, 4-й Бухаринский переулок, дом 10/10 стр. 10/10, Тел: +7(495) 150-40-40, www.oценки.ru



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНП/ КПП 7705041231 / 7705001001 r/c 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва k/c 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1 убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2 имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3 вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Елиновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И. Павлов

МП

На основании Договора № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. 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 АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признавший 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой оценки рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым наданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно нулем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленном п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Евсиповой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



 Д.И.Платонов
 На основании Доверенности № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
137 (Сто тридцать семь) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко