

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-139

от 13 апреля 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:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	13 апреля 2021 г.
Дата составления отчета:	13 апреля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	56
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	59
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	64
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	79
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Общие понятия оценки	81
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	81
5.4. Согласование результатов оценки	87
5.5. Выбор подходов и методов оценки	87
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	89
6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	89
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	107
6.2.1. Общие положения	107
6.2.2. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж	107
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	127
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	127
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	130
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	156

**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.**

«13» апреля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 139 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 13 апреля 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 застрахована ООО «Абсолют страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

43 400 000

(Сорок три миллиона четыреста тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 200 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 100 000

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 139 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **13.04.2021г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **13.04.2021г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от
----------------------------	---

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Место нахождения Оценщика

Почтовый адрес Оценщика

Номер контактного телефона

Адрес электронной почты

Страхование ответственности юридического лица

Место нахождения СРО

Адрес СРО

Саморегулируемая организация оценщиков

Страхование гражданской ответственности

19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» (с изменениями, внесенными с 8.02.2021 Постановлением Правительства России от 4.02.2021 №109; изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1.01.2021), срок действия квалификационного аттестата продлен до 16.07.2021).

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.

Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.

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

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

+7 (495) 229-49-71

79265920249@yandex.ru

Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

г. Москва

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

Маслова Антонина Викторовна

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

Маслова Антонина Викторовна

Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 139 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25»

Дата составления отчета
Номер отчета

октября 2011 г.
13 апреля 2021 г.
РЭМ/21-139

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	11 855 102	14 326 000	не использовался	13 300 000	11 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	36 735 460	25 901 000	не использовался	30 200 000	25 200 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	7 384 172	9 301 000	не использовался	8 500 000	7 100 000
ИТОГО					52 000 000	43 400 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии

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

с его единицей учета) – описание объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает

купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений,

обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

Таблица 2.

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

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

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

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

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

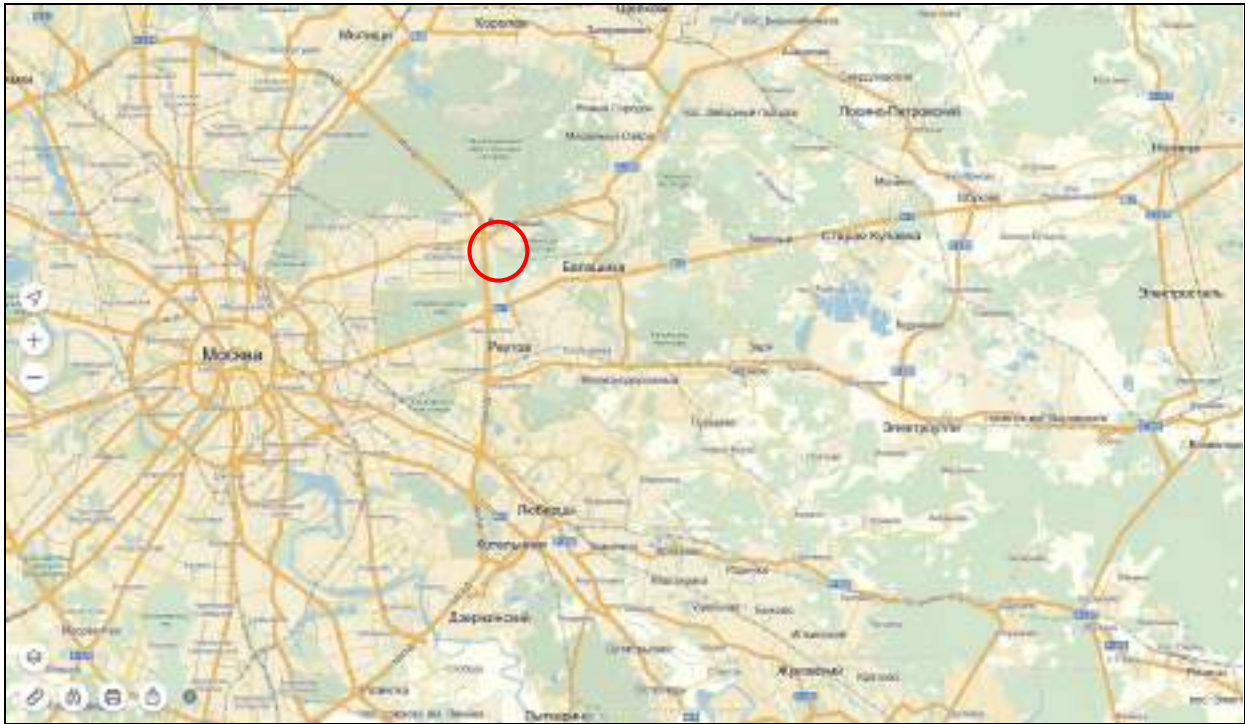


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

Источники: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

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

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

Таблица 6.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости

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

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

Таблица 7.

Описание классов объектов производственно - складской недвижимости и сходных типов объектов

Наименование класса	Базовые объекты группы
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно – складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно – складским объектам можно отнести также склады классов С и D. Отапливаемые помещения, площадью до 1 000 кв. м в хорошем состоянии
Специализированные высокотклассные складские объекты	Высокотклассные складские объекты – отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокотклассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий.

Наименование класса	Базовые объекты группы
Объекты, предназначенные для пищевого производства	В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов А и В. Помещения, предназначенные для пищевого производства – формируют особую группу среди объектов производственно – складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты, сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно – складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, киномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно – складские объекты.

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

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

Таблица 8.

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

Наименование характеристики	Значение характеристики		
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект		
Тип объекта	отдельно стоящее здание		
Общая площадь, кв. м	769,0		
Площадь застройки, кв. м	794,6		
Строительный объем объекта, куб. м	3 121		
Конструктивные элементы объекта, в том числе:	<u>лит. В</u>	<u>лит. В1</u>	<u>лит. В</u>
- фундамент	железобетонный	железобетонный	бутовые столбы и деревянные стулья
- стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, гипсолитовые, асбоцементные, деревянные	кирпичные	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты	железобетонные плиты	деревянные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая кровля по обрешетке
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	линолеум по бетонному основанию	плитка по бетонному основанию
- проемы оконные	двойные створные		
- проемы дверные	заводского изготовления, ворота - металлические	дверь заводского изготовления	дверь заводского изготовления
- отделочные работы	штукатурка, окраска	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска	стены – штукатурка, окраска; потолки – пластиковые подвесные
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон	центральное отопление, электроснабжение, сигнализация, вентиляция	внутреннее освещение
- прочие работы	отмостка бетонная	отмостка	
Этажность объекта	2 (подземных нет)		

Наименование характеристики	Значение характеристики
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1968

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

Таблица 9.

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

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

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

Таблица 10.

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

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

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

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 13.

Данные о прочих характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020²

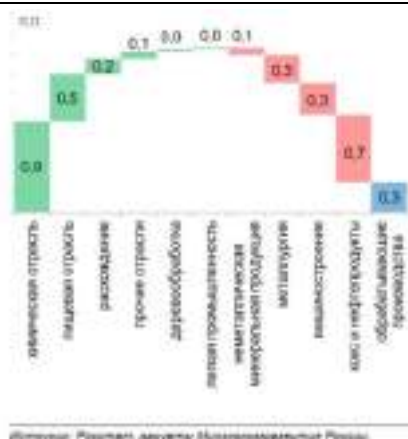
Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).



Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).

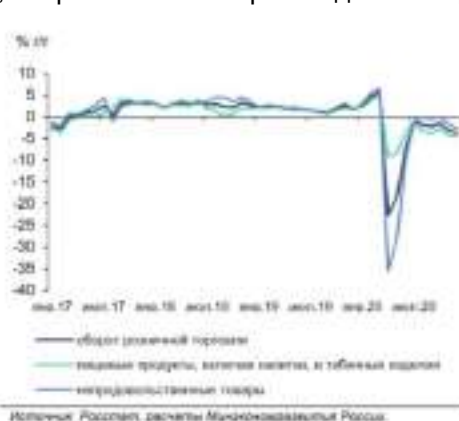
² https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm



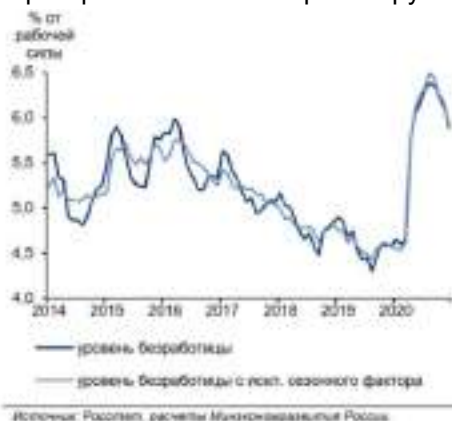
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 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 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-февраль 2021 г.³

Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февралю 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,2 ⁴⁾	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,2 ⁴⁾	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.	91,4	104,3	93,3

4) Предварительные данные.

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январь 2020 г. в % к	
				январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе:					
экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2

³ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январь 2020 г. в % к	
				январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-феврале 2021 г. - 98,2%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%, в январе-феврале 2021 г. - 108,6%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-феврале 2021 г. - 102,5%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-феврале 2021 г. - 114,6%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-феврале 2021 г. - 104,9%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,5%, в январе-феврале 2021 г. - 90,3%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в январе-феврале 2021 г. - 102,9%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-феврале 2021 г. - 103,1%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-феврале 2021 г. - 91,3%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-феврале 2021 г. - 107,5%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 128,1%, в январе-феврале 2021 г. - 152,3%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-феврале 2021 г. - 109,4%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс

производства прочей неметаллической минеральной продукции в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,8%, в январе-феврале 2021 г. - 97,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2021 г. - 97,0%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,9%, в январе-феврале 2021 г. - 92,1%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,0%, в январе-феврале 2021 г. - 103,9%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-феврале 2021 г. - 102,0%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-феврале 2021 г. - 102,8%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,8%, в январе-феврале 2021 г. - 109,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-феврале 2021 г. - 100,8%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,8%, в январе-феврале 2021 г. - 116,3%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,4%, в январе-феврале 2021 г. - 113,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в январе-феврале 2021 г. - 108,1%.

Доля электроэнергии, произведенной гидроэлектростанциями, в общей выработке электроэнергии уменьшилась с 16,5% в январе-феврале 2020 г. до 15,3% в январе-феврале 2021 г., тепловыми электростанциями - увеличилась с 65,8% до 66,8 соответственно, атомными электро-станциями - сохранилась на уровне прошлого года - 17,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в январе-феврале 2021 г. - 111,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд рублей.

Животноводство. На конец февраля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (на 0,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,1% меньше), свиней - 26,1 млн (на 0,8% больше), овец и коз - 21,8 млн голов (на 3,4% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.

Жилищное строительство. В феврале 2021 г. возведено 576 многоквартирных домов. Населением построено 24,4 тыс. жилых домов. Всего построено 66,0 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2021 г. возведен 1091 многоквартирный дом. Населением построено 44,5 тыс. жилых домов. Всего построено 145,6 тыс. новых квартир.

Транспорт. В январе-феврале 2021 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 887,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 407,2 млрд, автомобильного - 38,9 млрд, морского - 5,4 млрд, внутреннего водного - 3,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 430,8 млрд тонно-километров.

Торговля. Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5578,0 млрд рублей, или 99,3%.

В феврале 2021 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 4,7% (в феврале 2020 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В феврале 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 48,9%, **непродовольственных товаров** - 51,1% (в феврале 2020 г. - 48,3% и 51,7% соответственно).

Услуги населению. В феврале 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 805,8 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - на 1594,2 млрд рублей.

Внешняя торговля. Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,8 млрд долларов США (3253,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 26,4 млрд долларов (1958,0 млрд рублей), импорт - 17,5 млрд долларов (1295,2 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе 2021 г. сложилось положительное, 8,9 млрд долларов (в январе 2020 г. - положительное, 13,4 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе 2021 г. составил 43,3 млрд долларов США. Экспорт составил 26,5 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,0 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд долларов. Импорт составил 16,8 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,0 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 1,8 млрд долларов.

Цены. В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 101,1% (в феврале 2020 г. - 100,1%, с начала года - 100,3%). В феврале 2021 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 1,2% (в феврале 2020 г. - на 0,6%).

Цены на **непродовольственные товары** в феврале 2021 г. выросли на 0,6% (в феврале 2020 г. - не изменились).

Цены и тарифы на **услуги** в феврале 2021 г. увеличились на 0,4% (в феврале 2020 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2021 г. составила 17443,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 1,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2021 г. составила 1805 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2021 г. снизилась на 67 млн рублей (3,6%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 марта 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 256 млн рублей (14,2%), в 2020 г. и ранее - 663 млн рублей (36,7%), в 2019 г. и ранее - 886 млн рублей (49,1%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2021 г. составила 30 млн рублей, или 1,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 96,0% приходилось на федеральный бюджет, 4,0% - на местные бюджеты, задолженность из бюджетов субъектов

Российской Федерации - отсутствовала.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за февраль 2021 г. снизилась на 70 млн рублей (3,8%) и на 1 марта 2021 г. составила 1775 млн рублей, или 98,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в феврале 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В январе 2021 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 45,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2021 г. составило 33,6 млн человек и было больше, чем в январе 2020 г., на 460 тыс. человек, или на 1,4%.

Безработица. В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в феврале 2021 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 2,2 млн человек, в том числе 1,0 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-феврале 2021 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 1 человека. Потери рабочего времени составили 19 человеко-дней.

Демография. В январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза (в январе 2020 г. - в 1,4 раза), в 71 субъекте Российской Федерации это превышение составляло 1,5-4,2 раза.

Естественный прирост населения в январе 2021 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации (в январе 2020 г. - в 16 субъектах).

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса. Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при: 1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением, 2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене, 3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

⁴ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202021%20апрель.pdf>

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции. Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилкой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран. Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым

военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы. Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру. В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей,
- возможности для самореализации и развития талантов,
- комфортная и безопасная среда для жизни,
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство,
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Выводы и перспективы российской экономики.

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых

центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция - 9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости.

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности

заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одной двухкомнатные квартиры (новые и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OEAZ1gJW/osn-02-2021.pdf>,

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,

2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2021 года.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.



3. Анализ тенденций рынка.

Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II полугодия 2020 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»⁶).

⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/9161715>

⁶ <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 МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

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

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

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

Если посмотреть на карту Московской области, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москва, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Кашинское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шербины
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорязанское (М-9); Волоколамское; Иланское (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. 15.

Таблица 15.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлено экономическое направление	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный, г. Москва, п.с. северный	Долгопрудный (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Королёв, г. Железнодорожный	Восстание (М-8)
	Восток	до 10 км	г. Москва, п.с. восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щербинское (А-103), Горьковское (М-7), Восстание
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва	Рязанское (А-102), Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п.с. Щербинки	Калужское М-4 «Дорога», Спасско-Ямское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	до 10 км	г. Москва, г. Мытищинский, г. Отрадное	Калужское (А-100), Косовское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск, г. Москва	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Палкинское (А-109)
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 25 км	г. Химки, г. Москва	Долгопрудный (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фрязино	Восстание (М-8), Фрязинское (Р-109), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 35 км	г. Долгопрудный, г. Ступино, Кучино, г. Пущино, г. Люберецкий, г. Люберецкий	Горьковское (М-7), Волоколамское, Кудинское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Лыткарино, г. Лыткарино	Новорязанское (М-5), Горьковское (Р-105)
	Юг	от 10 до 25 км	г. Домодедовский, г. Подольск, г. Климово	Калужское М-4 «Дорога», Спасско-Ямское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 25 км	г. Москва, г. Троица, г. Аэропорт, г. Фрязино	Калужское (А-100), Косовское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	от 10 до 12 км	г. Истринский, г. Палкинское, Савва, г.г. Палкинское, г. Палкинское	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Палкинское (А-109)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 25 до 35 км	г. Долгопрудный, г. Щелково	Долгопрудный (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 45 км	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	Восстание (М-8)
	Восток	от 35 до 45 км	г. Орехово-Тыково, г. Палкинское, Палкинское, г. Люберецкий, г. Курское, г. Палкинское	Горьковское (М-7), Волоколамское
	Юго-восток	от 40 до 45 км	г. Воскресенский, г. Воскресенский, г. Воскресенский	Новорязанское (М-5), Горьковское (Р-105)
	Юг	от 25 до 35 км	г. Москва, г. Сергиев	Спасско-Ямское (М-2)
	Юго-запад	от 25 до 45 км	г. Наро-Фоминское, г. Кубинка	Калужское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 35 до 45 км	г. Истрин, г. Рязань	Новорязанское (М-5), Волоколамское
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 35 до 45 км	г. Солнечногорск, г. Железнодорожный	Долгопрудный (М-8)
	Северо-восток	от 45 до 55 км	г. Дубна, г. Талдом	Долгопрудный (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Восток	от 45 до 55 км	г. Шаховской, г. Рязань	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от 45 до 55 км	г. Коломна, г. Луковники	Новорязанское (М-5)
	Юг	от 45 до 55 км	г. Коломна, г. Ступино, г. Сергиев, г. Сергиевский, г. Сергиев, г. Сергиевский, г. Сергиев	М-4 «Дорога», Спасско-Ямское (М-2)
	Юго-запад	от 45 до 55 км	г. Можайский, г. Можайский	Можайское (М-1)
	Запад	от 45 до 55 км	г. Волоколамское, г.г. Палкинское	Новорязанское (М-5), Волоколамское

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/db83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

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

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

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

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

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Цена (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 МКАД (А-107)	58 300	8 900	6,58
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 500	7 600	5,33
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	85 700	14 600	6,12
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	61 300	11 600	5,57
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	72 400	10 600	6,83
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 900	8 800	6,01
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	34 100	4 100	8,32
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 600	2 600	7,31
	за пределами МКАД (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. 17.

Таблица 17.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, по которому предоставляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, (руб./кв.м., ± Н.П.)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Стор.	от 10 км	19 300	320 000	76 900	23 000	184 000	113 200	41 700	150 100	100 000	19 000	79 500	36 200
	Стор.-восток	от 10 км	32 600	323 000	79 700	44 300	193 300	109 200	30 200	168 000	94 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	от 10 км	13 900	110 000	79 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	96 000	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	от 10 км	34 700	320 000	74 200	44 000	297 000	130 900	44 700	197 500	115 200	21 000	83 100	43 000
	Юг	от 10 км	21 500	340 700	87 100	44 500	239 300	131 800	47 600	211 100	108 300	16 700	80 000	42 000
	Юго-запад	от 10 км	53 100	350 000	100 800	53 800	285 000	150 100	48 900	259 900	126 000	19 700	87 500	45 900
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Запад	от 10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 900
	Стор.-запад	от 10 км	40 800	152 000	88 400	38 000	280 000	126 700	38 600	182 500	108 100	20 000	84 900	40 200
	Стор.	от 10 до 12 км	29 800	79 200	54 900	34 700	176 800	97 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	26 900
	Стор.-восток	от 10 до 12 км	20 700	75 000	46 700	29 500	192 700	74 100	29 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 000
	Восток	от 12 до 14 км	13 000	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 000
	Юго-восток	от 12 до 14 км	23 000	38 700	59 000	26 000	184 400	77 800	36 000	176 500	73 900	13 800	73 400	34 500
за пределами МКАД (А-108)	Юг	от 10 до 12 км	16 800	303 900	63 900	24 000	190 000	95 700	16 800	127 400	63 600	10 600	69 500	27 200
	Юго-запад	от 12 до 14 км	34 700	303 900	58 300	24 000	219 300	95 700	24 700	127 000	74 900	11 800	81 700	40 900
	Запад	от 12 до 14 км	25 700	47 500	63 000	32 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	18 200	73 700	36 000
	Стор.-запад	от 12 до 14 км	26 800	326 400	83 000	38 000	225 000	106 600	40 000	156 100	86 200	17 600	86 000	37 100
	Стор.	от 12 до 14 км	13 900	80 900	47 300	19 000	176 900	87 500	21 000	90 900	57 500	6 800	51 000	24 500
	Стор.-восток	от 12 до 14 км	33 600	70 000	43 500	19 000	138 300	87 500	18 000	114 300	40 000	3 500	61 800	22 500
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Восток	от 14 до 16 км	11 100	45 000	27 500	15 100	117 100	63 300	20 000	85 400	48 500	3 100	32 200	12 300
	Юго-восток	от 14 до 16 км	13 800	76 100	38 900	19 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300	4 000	43 600	14 500
	Юг	от 14 до 16 км	14 800	69 700	42 500	14 800	144 000	85 000	19 000	97 600	57 100	4 300	46 700	18 400
	Юго-запад	от 14 до 16 км	13 400	76 800	42 200	22 700	132 000	66 000	20 000	118 500	65 000	6 500	56 800	21 000
	Запад	от 16 до 18 км	16 000	70 000	36 500	22 800	143 000	71 100	16 000	113 800	53 400	5 200	43 000	20 500
	Стор.-запад	от 16 до 18 км	13 900	94 100	46 100	22 100	170 500	68 000	17 800	120 900	60 000	3 000	43 100	17 400
за пределами МКАД (А-108)	Стор.	от 14 до 16 км	13 200	80 500	42 000	15 100	114 900	64 300	25 000	90 800	49 100	4 800	39 200	13 200
	Стор.-восток	от 14 до 16 км	19 000	50 000	24 700	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400	3 000	25 000	10 900
	Восток	от 16 до 18 км	13 400	77 700	40 400	15 200	133 300	54 700	15 200	99 700	49 000	1 900	41 400	14 500
	Юго-восток	от 16 до 18 км	14 400	84 000	31 900	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	53 400	2 300	41 900	12 300
	Юг	от 16 до 18 км	13 600	45 000	26 600	18 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000	3 500	23 100	16 800
	Запад	от 18 до 20 км	12 000	57 100	24 000	12 000	91 200	35 800	17 000	37 300	33 500	1 500	41 200	12 900

Н.П. - наименьшее количество сделок за период ± Н.П.

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (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 средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

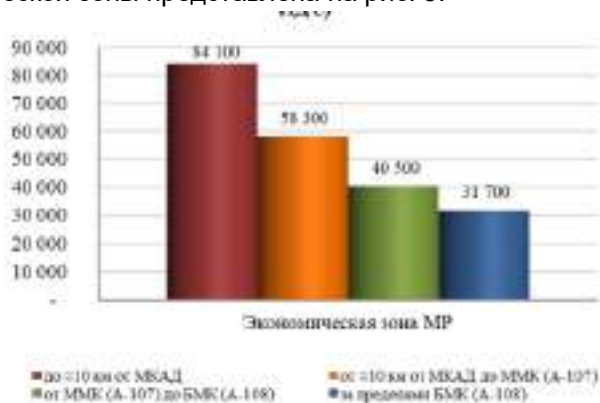


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 62,31% 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 и западном направлениях 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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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 МБК (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 торговой недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

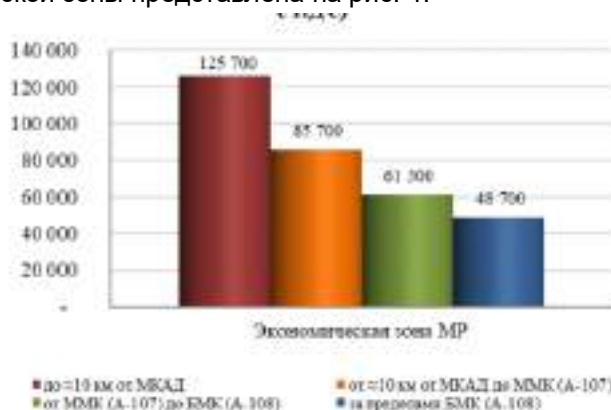


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 61,26% 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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (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 помещений свободного назначения (ПСН):

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

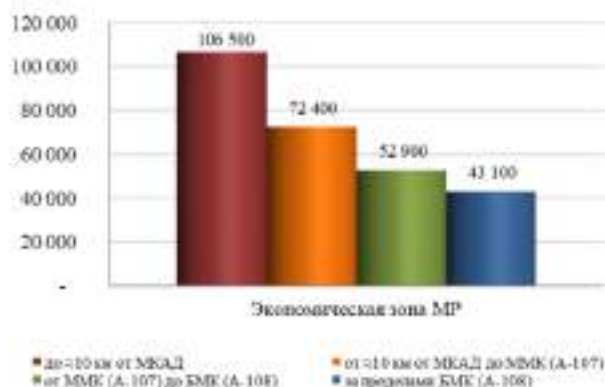


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 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 МБК (А-108)».

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

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 500 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 800 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 производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

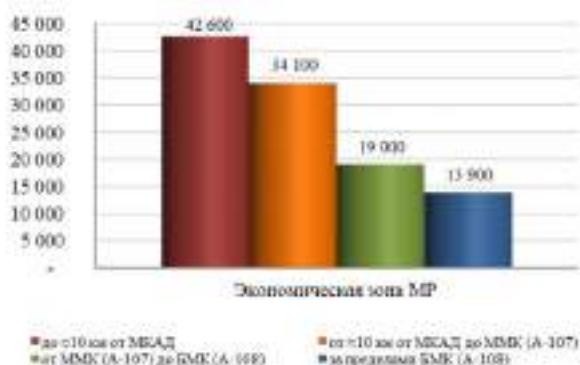


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 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. 18.

Таблица 18.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2008II	2009I	1кв2004	3кв2004	4кв2004	3кв2017	3кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	3кв19
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисная недвижимость	81 300	81 200	83 500	84 100	84 500	84 000	84 000	87 800	87 900	81 900	84 400	84 300	81 400	84 900
		Торговая недвижимость	131 300	128 700	123 000	128 300	128 600	123 700	122 900	122 400	124 300	121 800	124 700	119 300	117 800	116 100
		ПЦП	136 800	112 300	107 500	102 200	103 700	104 100	102 500	102 500	100 300	102 200	101 400	99 600	96 200	95 000
		Производственно-складская недвижимость	45 300	46 700	46 400	47 900	47 100	47 500	46 500	47 300	47 200	45 300	45 200	45 900	45 200	44 500
от ~10 км от МКАД до МБК (А-107)	от 10 до 21,2 км	Офисная недвижимость	61 300	61 000	62 300	63 100	62 300	61 600	61 800	59 500	61 300	61 800	63 800	63 500	61 600	59 300
		Торговая недвижимость	81 300	79 300	79 800	79 600	81 300	82 300	81 600	81 700	79 600	80 900	81 800	78 700	81 600	81 600
		ПЦП	84 900	78 500	73 500	79 100	73 500	73 500	81 900	80 200	87 400	89 500	71 100	87 900	88 100	67 500
		Производственно-складская недвижимость	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	35 800	31 900	32 800	36 200	31 300	32 100	33 700	31 600
от МБК (А-107) до МБК (А-108)	от 21,2 до 64,25 км	Офисная недвижимость	47 200	47 200	44 300	45 000	44 200	43 600	45 200	42 900	41 800	40 900	43 800	40 800	41 900	42 200
		Торговая недвижимость	80 600	79 200	72 100	72 100	79 300	80 700	80 200	83 800	81 800	80 800	86 300	80 200	89 700	88 700
		ПЦП	82 500	59 500	52 900	59 100	58 200	57 700	59 600	54 900	53 100	57 400	56 600	48 900	49 800	49 600
		Производственно-складская недвижимость	31 400	31 800	31 100	31 100	31 100	30 800	30 600	30 200	30 800	29 600	28 600	30 400	30 700	29 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км	Офисная недвижимость	41 700	36 900	31 600	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 800	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торговая недвижимость	64 700	52 500	48 500	49 700	49 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	58 200	50 700	49 700	51 200
		ПЦП	50 600	48 000	48 100	49 700	45 800	47 100	44 500	44 800	44 800	43 900	43 400	44 600	44 800	46 500
		Производственно-складская недвижимость	16 300	12 200	14 900	14 100	13 000	12 800	12 600	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Тематическая группа МР	Увеличение от 2004/5, %	Тематическая группа	1 кв08	4 кв08	4 кв09	4 кв10	4 кв11	4 кв12
от 10 км от МКАД	от 10 км	Офисное назначение	91 800	86 180	89 700	88 300	84 400	84 180
		Торговое назначение	119 200	106 280	116 180	120 800	111 800	122 780
		ПСН	100 300	87 280	99 500	102 800	101 800	100 580
		Производственно-складское назначение	41 800	44 080	44 200	41 300	42 180	42 680
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 15,5 км	Офисное назначение	17 700	16 080	16 400	16 900	15 680	16 180
		Торговое назначение	30 100	29 080	29 000	32 700	30 800	32 780
		ПСН	49 200	49 680	50 000	48 000	47 100	47 180
		Производственно-складское назначение	21 300	20 980	21 200	20 300	22 180	21 180
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 15,5 до 24,20 км	Офисное назначение	42 800	41 180	42 700	41 900	40 180	40 780
		Торговое назначение	55 800	50 080	52 000	55 800	50 400	61 180
		ПСН	50 200	41 180	51 000	52 700	52 200	52 980
		Производственно-складское назначение	19 300	19 480	19 000	18 400	18 780	19 080
за пределами МКАД (А-108)	от 24,20 км	Офисное назначение	11 800	11 080	11 000	12 500	12 180	11 780
		Торговое назначение	21 800	20 780	21 200	20 800	18 900	18 780
		ПСН	44 900	41 080	41 700	43 600	42 780	41 180
		Производственно-складское назначение	12 800	12 180	12 300	12 200	11 880	12 980

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. 7 – 10.

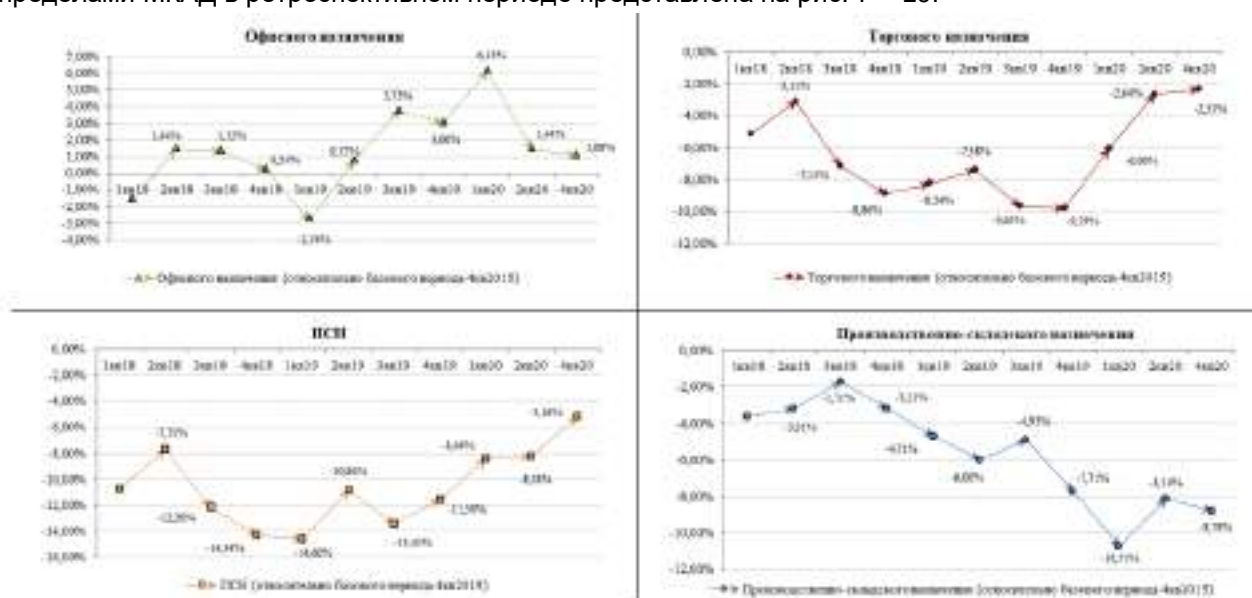


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

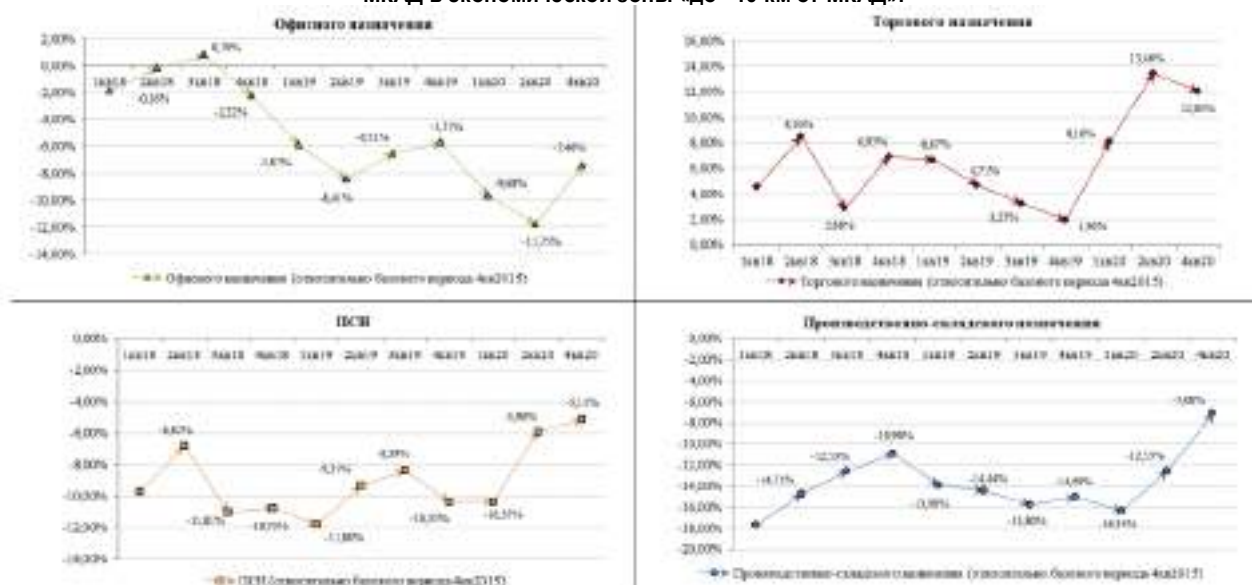


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)».

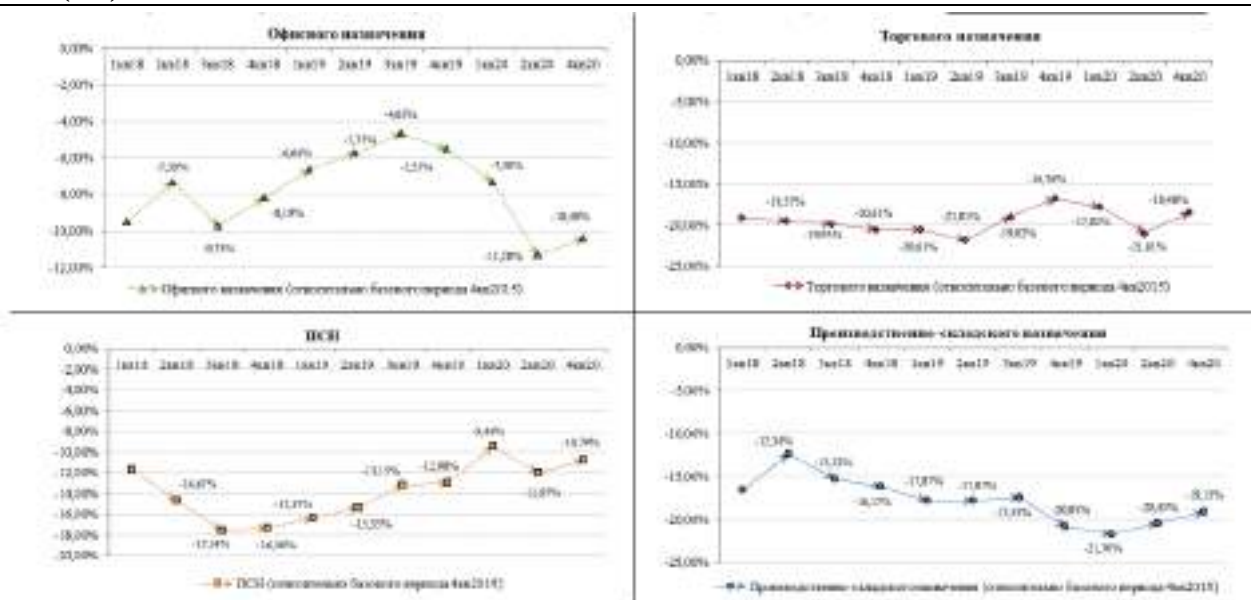


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

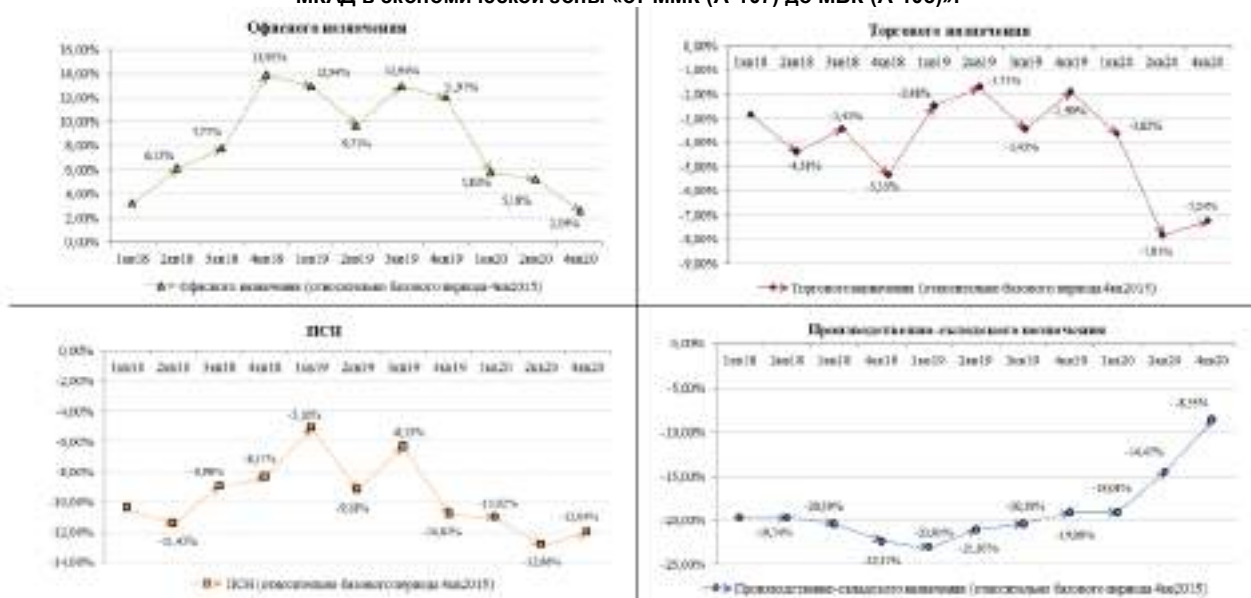


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.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. 19.

Таблица 19.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, от которого производится замеры экономической зоны	Удаленность от МКАД, км.	Цена аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год с НДС)											
			Офисная недвижимость			Торговая недвижимость			ПСН			Прогнозируемые значения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	от ≈0 км	4 500	13 000	10 300	4 800	56 000	18 500	4 800	24 000	11 200	2 000	8 300	5 500
	Северо-восток	от ≈0 км	4 300	13 500	9 500	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900	2 700	8 100	5 300
	Восток	от ≈12 км	4 200	13 100	9 700	4 800	63 200	19 100	4 500	25 000	12 200	2 200	8 100	5 800
	Юго-восток	от ≈0 км	4 800	17 400	11 400	6 400	34 900	19 400	4 800	28 000	12 100	2 400	8 600	5 300
	Юг	от ≈0 км	5 500	18 000	10 700	6 000	37 000	21 700	5 800	30 000	13 800	3 000	8 400	5 400
	Юго-запад	от ≈15 км	6 000	30 000	12 500	7 200	65 000	20 900	6 000	30 000	15 500	2 400	9 800	5 500
	Запад	от ≈0 км	5 300	25 000	14 800	5 400	51 000	19 100	5 300	34 500	14 600	2 700	7 800	5 400
	Северо-запад	от ≈15 км	4 300	23 100	11 600	5 000	35 000	18 800	5 000	31 200	13 800	2 400	8 400	5 200
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 км ≈25 км	5 600	17 000	8 500	3 800	19 000	14 100	3 600	20 000	9 800	1 800	7 200	4 400
	Северо-восток	от ≈10 км ≈20 км	5 600	17 000	8 400	3 600	16 000	11 700	4 200	18 000	8 700	1 700	6 800	3 800
	Восток	от ≈12 км ≈15 км	3 800	13 200	8 100	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500	1 100	6 000	3 500
	Юго-восток	от ≈10 км ≈40 км	4 000	14 400	8 200	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 000	1 300	6 700	3 300
	Юг	от ≈10 км ≈23 км	4 200	14 400	9 000	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900	1 900	7 000	4 200
	Юго-запад	от ≈15 км ≈25 км	4 200	13 000	9 900	4 800	16 000	15 500	4 500	22 500	11 900	1 800	6 700	4 500
	Запад	от ≈10 км ≈32 км	4 100	17 000	8 400	3 800	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800	2 000	8 600	4 300
	Северо-запад	от ≈15 км ≈28 км	3 600	19 000	10 500	4 400	11 000	15 800	5 400	24 000	11 900	2 000	8 600	4 800
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от ≈28 км ≈35 км	3 000	14 400	7 400	3 300	24 000	9 900	3 600	18 500	8 100	1 200	5 400	2 800
	Северо-восток	от ≈30 км ≈65 км	2 000	14 400	7 800	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 400	1 200	5 200	2 800
	Восток	от ≈28 км ≈68 км	3 100	17 000	6 900	2 900	28 400	10 500	3 300	11 100	7 800	700	3 100	2 800
	Юго-восток	от ≈40 км ≈85 км	2 400	17 000	6 000	3 300	29 300	10 100	3 600	18 000	8 300	900	3 000	2 300
	Юг	от ≈28 км ≈62 км	3 000	17 500	7 900	3 300	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800	900	3 500	2 400
	Юго-запад	от ≈28 км ≈67 км	3 000	18 100	8 900	3 800	30 000	11 300	3 800	18 000	9 300	1 100	4 900	2 800
	Запад	от ≈27 км ≈65 км	3 500	14 400	8 100	4 200	27 900	11 100	4 500	18 200	9 500	900	3 900	2 600
	Северо-запад	от ≈28 км ≈66 км	3 400	13 900	8 000	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400	800	5 400	2 900
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ≈53 км ≈125 км	2 800	11 900	5 300	3 100	24 700	9 300	3 900	13 000	7 600	800	4 500	2 300
	Северо-восток	от ≈55 км ≈145 км	3 000	9 900	4 200	3 500	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500	700	3 500	2 400
	Восток	от ≈63 км ≈145 км	3 300	12 900	4 600	3 600	30 000	11 200	3 600	16 000	8 700	700	3 800	2 200
	Юго-восток	от ≈67 км ≈145 км	3 300	12 900	4 600	3 600	30 000	11 200	3 600	16 000	8 700	700	3 800	2 200
	Юг	от ≈67 км ≈125 км	3 300	12 900	7 900	3 000	27 000	9 800	3 600	18 000	8 500	400	3 300	2 300
	Юго-запад	от ≈67 км ≈127 км	4 800	12 900	9 400	3 500	25 000	9 200	3 600	14 400	8 200	1 200	4 300	2 700
	Запад	от ≈66 км ≈141 км	2 800	11 900	8 700	3 600	30 000	7 800	4 000	17 100	6 900	1 000	3 200	2 300
	Северо-запад	от ≈66 км ≈141 км	2 800	11 900	8 700	3 600	30 000	7 800	4 000	17 100	6 900	1 000	3 200	2 300

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.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 МКАД (А-107)».

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МКАД (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 аренды офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной

недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 11.

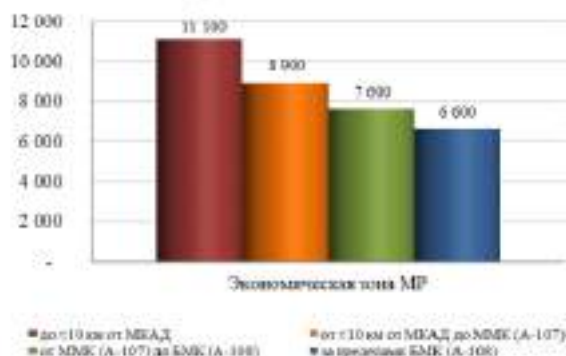


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 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 МКАД (А-107)».

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

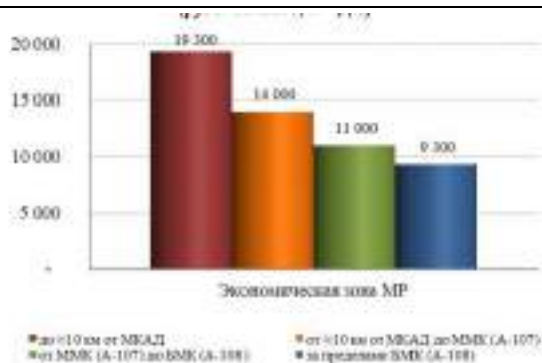


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (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 аренды помещений свободного назначения:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

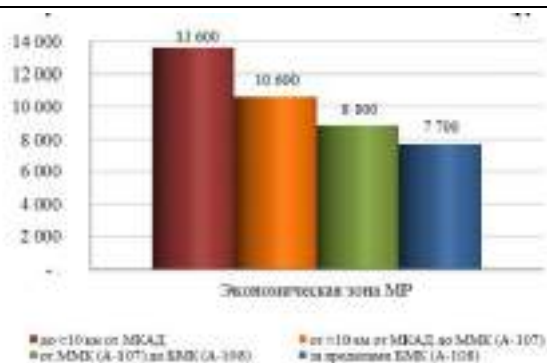


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 43,38% 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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 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 МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 2 700 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 аренды производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

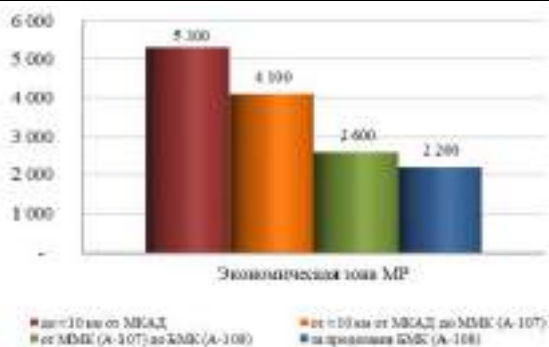


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 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. 20.

Таблица 20.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до ≈10 км от МКАД	до 30 км.	Складские помещения	10 900	9 900	9 900	11 000	11 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 900	11 700
		Торговая недвижимость	21 700	20 700	21 400	21 600	21 800	21 100	19 800	19 600	21 600	20 100	19 800	19 300	19 300	19 300
		ПСН	13 300	13 200	13 700	13 200	13 300	11 900	13 400	13 200	13 600	12 900	13 000	12 500	12 500	12 500
		Производственно-складского назначения	4 300	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	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.	Складские помещения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300
		Торговая недвижимость	13 400	13 300	13 400	13 300	13 400	14 400	14 200	14 200	14 200	14 200	14 300	14 000	14 300	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 600	10 800	11 800	10 900	10 600	10 600	10 600	10 500	10 500	10 400	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 900	3 900	3 700	3 900	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Складские помещения	7 100	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 300	7 400	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
		Торговая недвижимость	11 100	10 400	10 400	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 300
		ПСН	8 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	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.	Складские помещения	6 300	5 900	6 000	6 100	6 100	5 800	5 800	5 800	5 900	5 900	5 900	6 000	6 000	5 900
		Торговая недвижимость	9 700	9 200	9 400	9 600	9 600	8 800	8 800	8 800	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 900	7 900	7 400	7 300	7 300	7 400	7 300	7 300	7 300	7 300	7 400
		Производственно-складского назначения	2 300	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 000	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 30 км.	Складские помещения	10 700	11 300	11 300	11 200	11 500	11 000	11 100
		Торговая недвижимость	19 800	19 500	20 000	20 800	20 400	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.	Складские помещения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900
		Торговая недвижимость	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 500	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.	Складские помещения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 500	7 100	7 600
		Торговая недвижимость	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800
		Производственно-складского назначения	2 500	2 500	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Складские помещения	6 000	6 300	6 300	6 400	6 300	6 300	6 000
		Торговая недвижимость	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 100	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://pfgroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>)

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

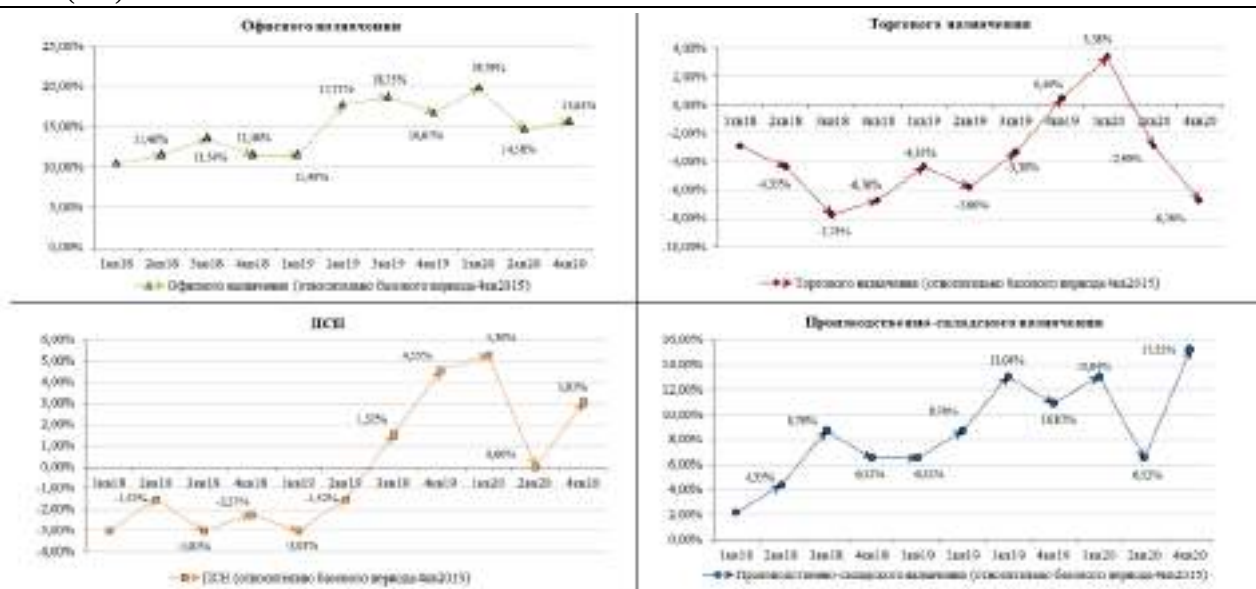


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

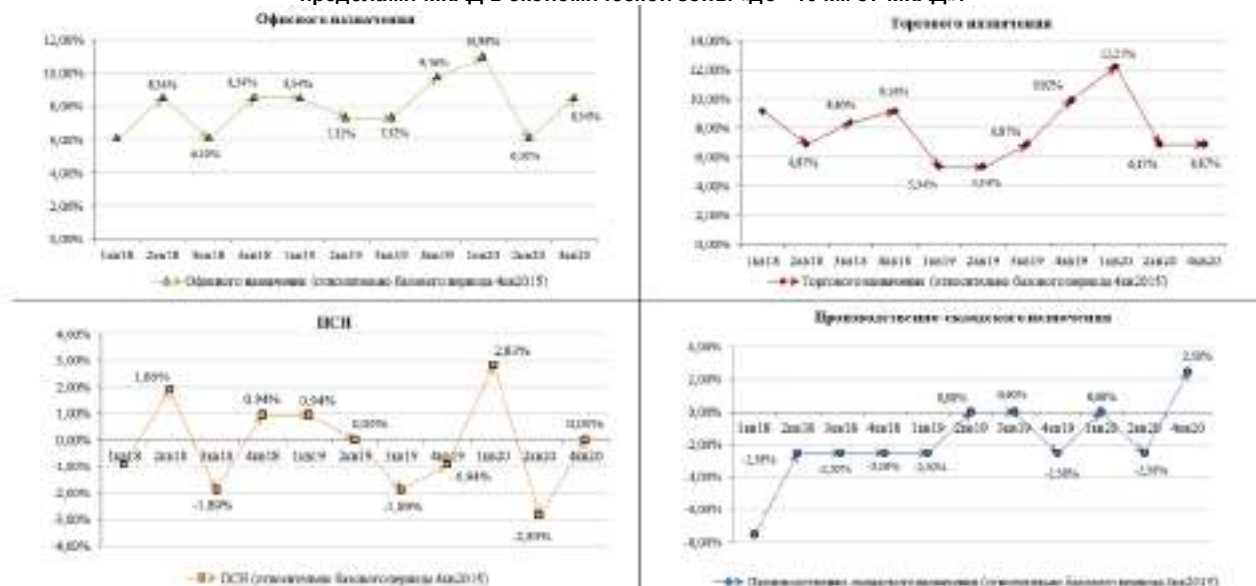


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

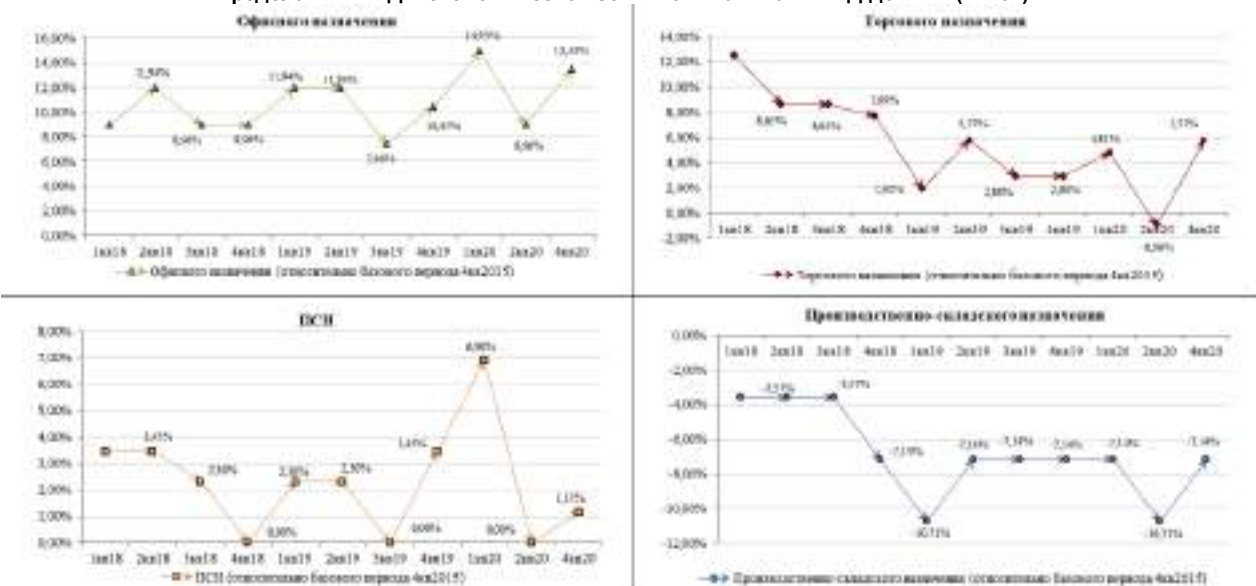
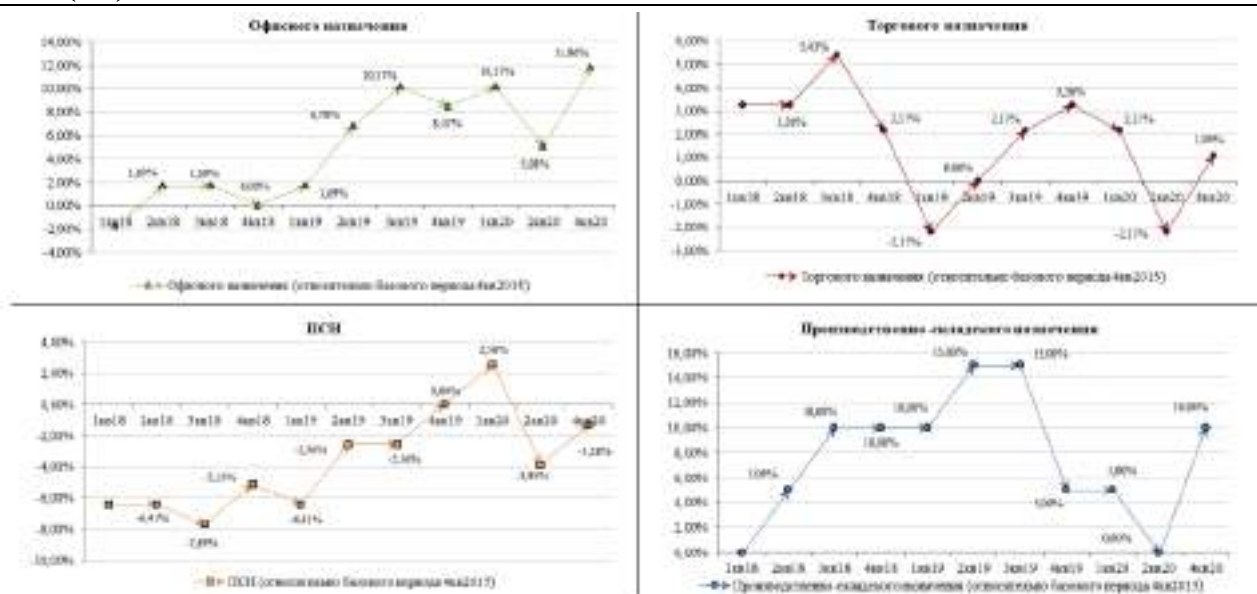


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».



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

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

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			3кв2016		
		Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ	Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ	Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 30 кв.м МКАД	83 300	10 000	8,33	85 200	9 400	9,07	83 500	9 000	9,28
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	65 700	8 500	8,20	65 000	8 700	7,48	67 300	8 100	7,91
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 300	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	5 900	6,47
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	30 900	5 900	5,24	31 800	5 000	5,29
Торговая недвижимость	до 30 кв.м МКАД	131 300	21 300	6,10	128 300	20 700	6,22	124 000	21 400	5,87
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7,14	75 300	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 300	7,26	75 200	10 400	7,23	74 300	10 600	7,08
	за пределами МБК (А-108)	66 700	8 700	6,87	45 300	9 700	5,71	46 300	9 400	5,84
ИСН	до 30 кв.м МКАД	110 000	13 000	7,87	112 000	13 200	8,41	107 000	13 700	7,86
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 400	7,71	75 300	10 600	7,20	77 300	10 800	7,08
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 500	8 300	7,47	50 300	8 700	6,02	42 000	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	50 800	7 600	6,68	40 000	7 000	6,28	40 300	7 800	6,29
Производственно-складского назначения	до 30 кв.м МКАД	42 300	4 700	9,04	40 700	4 400	10,25	40 200	3 700	9,87
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	34 300	4 000	8,58	35 200	4 800	9,18	35 900	5 000	8,38
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	27 400	2 900	7,72	25 200	2 800	8,99	23 300	2 900	8,04
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 800	7,69	14 900	2 000	7,45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв2017			4кв2017			3кв2017		
		Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ	Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ	Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 30 кв.м МКАД	84 500	10 900	8,25	84 700	10 100	8,35	84 000	10 400	8,09
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	81 500	8 200	7,74	82 200	8 300	7,49	61 000	8 200	7,56
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 000	7 300	6,24	41 200	7 200	6,14	43 000	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	31 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 000	5 300	5,41
Торговая недвижимость	до 30 кв.м МКАД	120 200	21 600	5,57	121 000	21 900	5,79	123 700	21 100	5,88
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	79 000	15 300	5,94	81 500	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 300	10 400	6,85	70 800	10 800	6,60	68 700	11 000	6,24
	за пределами МБК (А-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	9 600	5,30	52 600	8 800	5,94
ИСН	до 30 кв.м МКАД	101 200	11 500	7,24	101 700	11 200	7,80	104 100	12 800	7,84
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	76 100	10 800	7,05	71 500	11 000	6,68	71 500	10 900	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 100	9 000	6,09	63 200	9 200	6,33	67 700	8 800	6,14
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 800	6,33	41 800	7 600	5,11	43 100	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до 30 кв.м МКАД	47 900	4 600	10,40	47 100	4 400	10,74	47 000	4 700	10,11
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	31 600	4 000	8,00	31 800	3 800	9,18	34 000	3 900	8,82
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 300	2 900	7,41	21 100	2 900	7,38	20 000	2 900	7,42
	за пределами МБК (А-108)	14 100	2 300	6,14	11 900	2 800	6,59	12 500	2 000	6,49

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ	Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ	Продажа (руб./м.кв.)	Аренда (руб./м.кв./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 30 кв.м МКАД	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,11	89 900	10 700	8,62
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	68 000	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 200	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 100	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (А-108)	31 100	6 000	5,18	31 300	6 100	5,12	31 000	5 700	5,44
Торговая недвижимость	до 30 кв.м МКАД	122 000	19 800	6,12	122 400	19 600	6,24	124 000	21 000	6,29
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 000	5,82	78 600	14 700	5,38
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	11 200	6,19	65 900	11 100	5,92	61 800	11 400	5,48
	за пределами МБК (А-108)	39 000	6 900	5,71	30 200	9 200	5,46	30 200	9 900	5,52
ИСН	до 30 кв.м МКАД	103 500	12 400	7,72	102 100	12 200	7,72	108 200	12 000	7,72
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	79 900	10 800	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 000	6,56
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	64 000	9 000	6,04	61 800	9 400	6,04	61 200	9 600	5,96
	за пределами МБК (А-108)	44 100	7 300	6,07	44 800	7 400	5,95	44 800	7 200	5,11
Производственно-складского назначения	до 30 кв.м МКАД	46 900	4 600	10,19	47 800	4 700	10,36	47 200	4 700	10,01
	от 31 кв.м МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,48	31 900	3 800	8,18	33 000	3 800	8,62
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	28 000	2 900	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,43
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 300	5,98

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Зона К			Зона В			Зона Р		
		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
Офисная недвижимость	до 10 км от МКАД	21 900	10 600	7,72	24 400	10 700	7,85	24 400	10 900	7,72
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	21 800	8 700	7,16	22 900	8 800	7,07	23 900	8 700	7,36
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,46	41 900	7 300	5,58	40 900	7 300	5,58
	за пределами БМК (А-108)	34 900	5 800	5,80	32 900	6 800	8,47	33 900	6 600	8,18
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	272 300	20 100	6,37	174 700	19 800	6,16	174 700	19 100	6,26
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 000	14 100	5,06	27 000	14 000	5,03	28 700	12 700	5,54
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,26	60 500	11 300	5,35	60 200	11 300	5,23
	за пределами БМК (А-108)	21 900	9 300	8,37	20 700	9 300	8,18	20 700	9 700	8,23
ПСН	до 10 км от МКАД	130 200	12 400	7,43	103 600	13 000	7,97	98 600	12 800	7,76
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 900	10 300	6,56	71 100	10 500	6,58	67 900	10 400	6,53
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	32 400	9 000	9,23	22 600	9 800	5,61	25 900	8 900	8,06
	за пределами БМК (А-108)	25 900	7 300	6,81	23 400	7 300	5,95	24 600	7 200	6,19
Производственно-складской недвижимости	до 10 км от МКАД	45 000	6 700	6,71	45 200	6 800	6,42	45 900	5 900	8,18
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 800	3 800	8,03	32 100	3 900	8,13
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900	2 700	7,37
	за пределами БМК (А-108)	22 200	2 000	6,10	22 200	2 000	6,01	22 100	2 200	8,16

Средние значения цен на объекты недвижимости

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Зона К			Зона В			Зона Р		
		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
Офисная недвижимость	до 10 км от МКАД	21 200,00	10 700,00	7,78	20 800	10 700	7,16	21 800	11 200	7,61
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	21 600,00	8 900,00	6,92	20 800	8 900	6,46	21 200	8 800	6,58
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 300	5,63	42 900	7 300	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 800,00	5,97	34 800	6 800	8,40	31 600	6 300	5,38
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	177 400,00	19 400,00	6,08	118 100	19 800	5,76	119 200	19 500	6,11
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	31 200,00	14 100,00	5,72	31 800	13 800	5,71	30 200	13 200	5,88
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	39 700,00	11 200,00	5,33	39 700	10 600	5,63	38 900	11 000	5,59
	за пределами БМК (А-108)	44 700,00	9 300,00	5,19	51 200	9 300	5,68	51 600	9 200	5,67
ПСН	до 10 км от МКАД	108 200,00	12 400,00	7,46	95 800	12 500	7,25	100 100	12 000	7,79
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 100,00	10 300,00	6,76	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,52
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 000,00	8 700,00	5,63	40 800	8 900	5,53	38 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 300,00	6,07	40 800	7 300	6,27	41 200	7 600	5,96
Производственно-складской недвижимости	до 10 км от МКАД	47 300,00	6 700,00	6,92	44 800	6 800	6,28	41 800	5 900	8,18
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 700,00	3 700,00	8,18	31 800	3 800	8,10	31 400	4 000	7,80
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 800	2 600	7,72	18 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 000,00	5,16	11 700	2 000	5,12	11 600	2 300	5,37

Средние значения цен на объекты недвижимости

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Зона К			Зона В			Зона Р		
		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
Офисная недвижимость	до 10 км от МКАД	20 200	11 400	7,67	21 700	11 200	7,65	22 300	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	20 900	8 900	6,49	20 400	8 900	6,40	20 800	9 200	6,25
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	41 300	7 300	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 300	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 400	6 400	5,41	32 700	6 500	5,33
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	116 300	18 800	5,82	105 100	19 800	5,28	123 900	21 400	5,85
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	29 800	14 100	5,64	28 800	14 400	5,42	27 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	46 900	10 700	5,69	42 600	10 700	5,85	41 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	36 700	9 400	5,39	31 800	9 300	5,41	30 600	9 400	5,38
ПСН	до 10 км от МКАД	91 700	13 400	7,14	84 900	13 800	7,20	107 800	13 900	7,40
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	60 900	10 400	6,71	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,38
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,82	51 600	8 900	5,73	51 700	8 800	5,77
	за пределами БМК (А-108)	41 900	7 300	6,64	43 700	7 300	6,40	41 600	8 000	8,45
Производственно-складской недвижимости	до 10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 300	8,45	43 700	5 200	8,42
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 900	4 800	7,72	31 200	4 800	8,00	30 700	4 800	7,65
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,25	18 400	2 600	7,48
	за пределами БМК (А-108)	17 300	2 000	8,35	17 300	2 000	8,06	17 300	2 300	8,06

Средние значения цен на объекты недвижимости

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Зона В			Зона Р		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 км от МКАД	24 400	11 000	7,67	24 100	11 100	7,58
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	23 800	8 700	6,29	23 300	8 900	6,55
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 700	7 300	5,49	40 900	7 600	5,23
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,88
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	28 900	14 000	6,12	28 700	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	103 800	13 200	7,88	106 500	13 600	7,83
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,87	72 400	10 600	6,83
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,08	52 800	8 800	6,06
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,68
Производственно-складской недвижимости	до 10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 400	5 100	8,64
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 300	3 900	8,27	34 100	4 100	8,27
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	18 800	2 600	7,31
	за пределами БМК (А-108)	13 800	2 000	6,98	13 800	2 200	6,32

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для оцениваемых улучшений (зданий)

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 23.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений (зданий)

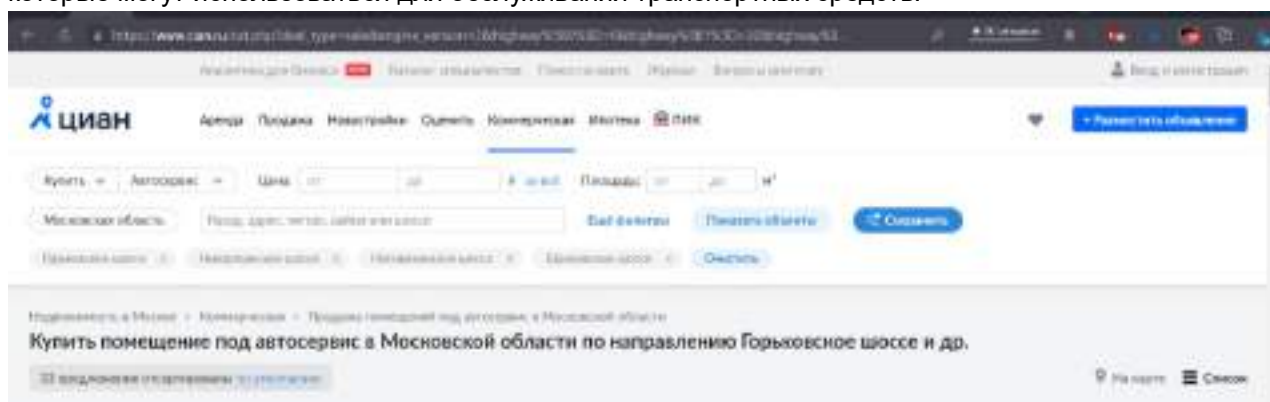
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения	Адрес объекта не локализовался
	Типовая территориальная зона в пределах региона ТЗ № 2
	Типовая территориальная зона в пределах города сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5
	Удаление от МКАД до 15 км от МКАД
Физические характеристики	Класс объектов недвижимости универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств; административно-офисные объекты, общежития
	Тип объектов недвижимости отдельно стоящие здания с земельными участками, на которых они расположены, и незастроенные земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения*

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь объекта	не локализовалась
Строительный объем объекта	не локализовался
Конструктивные элементы объекта	капитальные здания
Наличие коммуникаций в объекте	не локализовался
Этажность объекта	не локализовалась
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние, хорошее
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	не локализовался

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

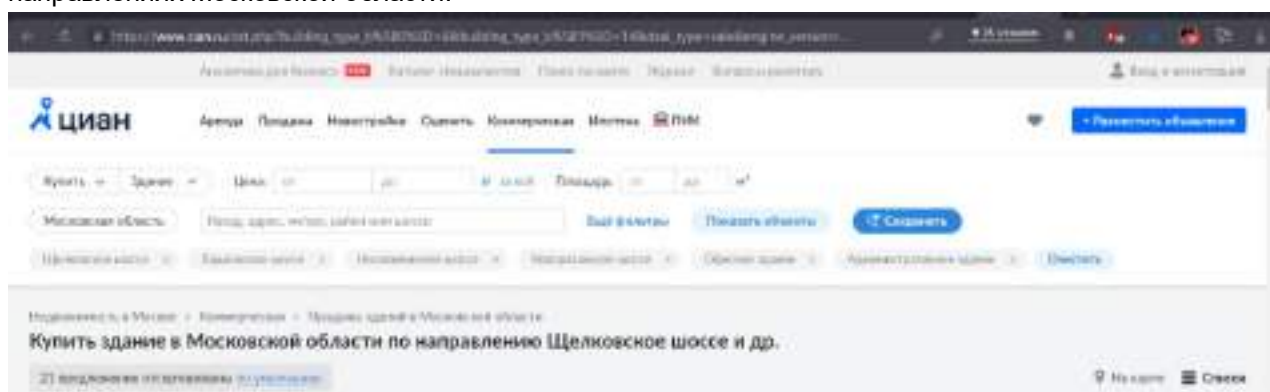
Источник: 1. Анализ Оценщика.

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



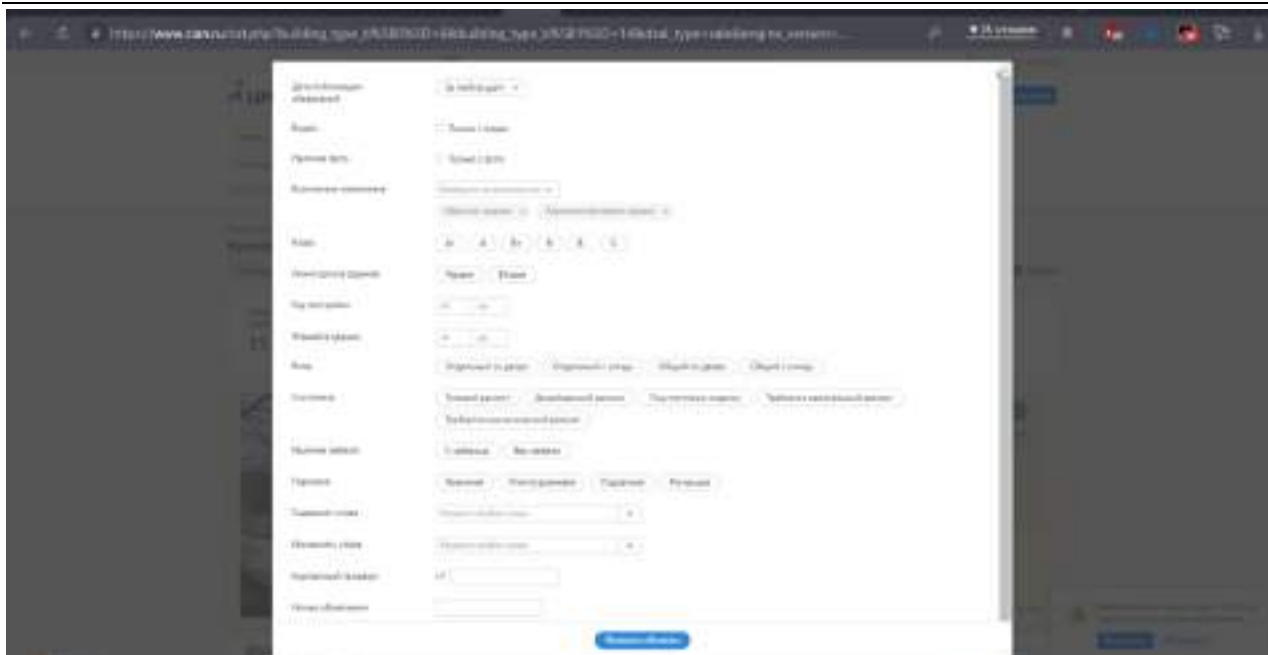
https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&highway%5B0%5D=6&highway%5B1%5D=20&highway%5B2%5D=22&highway%5B3%5D=34&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=9

Также доступны предложения по продаже офисных и административных зданий на данных направлениях Московской области:



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

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



Таким образом, рынок продажи аналогичных объектов развит, возможно применение сравнительного подхода.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Правила отбора представлены в табл.23 данного Отчёта.

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

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37
Объект 3	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130
Объект 4	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Карьерная ул., 14
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40
Объект 7	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Пригородная, 28А
Объект 8	Московская область, Балашиха, ул. Твардовского, 24Б
Объект 9	Московская область, Балашиха, пр-т Ленина, 32Б

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	15
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6,5
Объект 4	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	12
Объект 5	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	7
Объект 6	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	3
Объект 7	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	14
Объект 8	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	10
Объект 9	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	8,5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты для обслуживания автотранспортных средств	встроенное помещение	115	0	нет данных
Объект 2	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	750	3 580	нет данных
Объект 3	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 140	1 500	нет данных
Объект 4	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	611	нет данных
Объект 5	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	203	450	нет данных
Объект 6	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	1 000	нет данных
Объект 7	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	212,9	709	нет данных
Объект 8	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	614	800	нет данных
Объект 9	объекты для обслуживания автотранспортных средств	встроенное помещение	285	0	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Физические характеристики объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшений, руб./кв. м
Объект 1	2 895 000	25 174
Объект 2	36 800 000	49 067
Объект 3	45 000 000	39 474
Объект 4	13 989 000	46 630
Объект 5	14 499 000	71 424
Объект 6	26 999 000	89 997
Объект 7	15 000 000	70 456
Объект 8	53 000 000	86 319
Объект 9	35 000 000	122 807
	мин	25 174
	макс	122 807
	среднее	66 816
	медиана	70 456
	стандартное отклонение	28 463

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 32, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 25 174 до 122 807 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

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

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

Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Люберцы, Инициативная ул., 4Б
Объект 2	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9
Объект 3	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9
Объект 4	Московская область, Балашиха, ул. Строителей, 6А
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Цветочная ул., 32
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Абрамцево, 103А
Объект 7	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 2
Объект 8	Московская область, Люберцы, Котельнический проезд, 27А
Объект 9	Московская область, Мытищи, мкр. Восточная Перловка, пер. 3-й Тайнинский, 1/2

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	350	300	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	2 400	6 800	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 975	6 000	нет данных
Объект 4	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	1 142,7	6 233	нет данных
Объект 5	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	560	2 500	нет данных
Объект 6	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	632	1 398	нет данных
Объект 7	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	3 107	2 600	нет данных
Объект 8	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	236	400	нет данных
Объект 9	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	573	2 100	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

Физические характеристики объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 40.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 41.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	15 600 000	44 571
Объект 2	97 000 000	40 417
Объект 3	80 000 000	40 506
Объект 4	95 000 000	83 136
Объект 5	35 000 000	62 500
Объект 6	68 000 000	107 595
Объект 7	179 000 000	57 612
Объект 8	15 000 000	63 559
Объект 9	69 000 000	120 419
	мин	40 417
	макс	120 419
	среднее	68 924
	медиана	62 500
	стандартное отклонение	27 407

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 40 417 до 120 419 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 42.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков			
Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	13,6%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	8,7%	11,5%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,4%	19,5%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,8%	12,5%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,2%	12,2%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	15,4%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	9,5%	13,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.213.

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 45):

Таблица 45.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости			
Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр. 199.

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 46):

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	12,9%	11,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	11,8%	11,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,8%	13,9%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	16,8%	15,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,8%	12,4%	11,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,2%	11,0%	10,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,7%	10,4%	9,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,2%	12,3%	11,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,6%	15,4%	14,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,5%	11,2%	10,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр. 311.

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. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,50	0,47	0,51
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,44	0,52

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.79

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,65	0,69
Земельные участки под жилую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.169.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. 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. 49.

Таблица 49.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.15.

Данные об отношении цен объектов офисно-торгового назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,72	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.79.

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

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам области представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,49	0,53

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,82	0,81	0,84
Удельная арендная ставка				

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,82	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,78	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,76	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,81	0,81	0,84

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 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. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости				
Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
Наземный этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подземная часть	Тип 2	0,82	0,80	0,84
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,69	0,68	0,70
Цоколь	Тип 3	0,78	0,77	0,79
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88

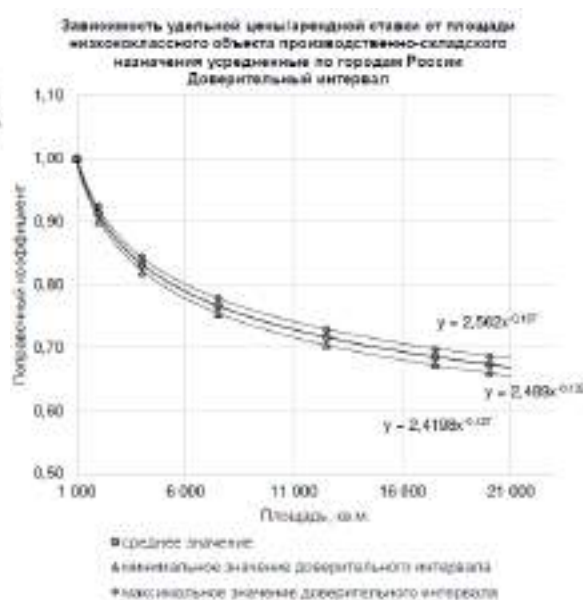
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.149.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:

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



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.189

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)				
Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,25
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,73
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00

Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 56.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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

К удельной цене/арендной ставке				
Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отделка «стандарт»	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки, требуется капитальный ремонт	Тип 2	0,72	0,71	0,73
Требуется косметический ремонт	Тип 3	0,82	0,81	0,83
Отделка «эконом»	Тип 4	0,89	0,88	0,90
Отделка "премиум"	Тип 5	1,10	1,09	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.176.

Наличие отопления

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отопления (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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

Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Отапливаемый объект	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Неотапливаемый объект	Тип 2	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка				
Отапливаемый объект	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Неотапливаемый объект	Тип 2	0,73	0,71	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Площадь земельного участка

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 59-62.

Таблица 59.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	< 1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10
< 1 500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
1 500 – 3 000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
3 000 – 6 000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
6 000 – 10 000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
> 10 000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 96.

Таблица 60.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м					
	< 3 000	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
< 1 500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
1 500 – 3 000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3 000 – 6 000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
6 000 – 10 000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10 000 – 25 000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
> 25 000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 96.

Таблица 61.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
1 500 – 3 000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
3 000 – 6 000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
6 000 – 10 000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10 000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Таблица 62.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, расположенных в Московской области

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 63 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Таблица 63.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 153-156.

Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ).

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;

- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. (см. табл. 64).

Таблица 64.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под офисно-торговую застройку, усредненные данные по городам России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,20	1,32	1,26

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 130.

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 65.

Таблица 65.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 66.

Таблица 66.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,84	0,83	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.96.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 67.

Таблица 67.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.120.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

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

2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых зданий представлен в табл. 68.

Таблица 68.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

где:

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

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

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

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

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

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

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

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

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

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

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

где:

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

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

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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

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

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

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:

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

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

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

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

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

где:

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

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

Расчет стоимости затрат на замещение здания: котлора-общезитие, общаа площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 10 000 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006 стр.173). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

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

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

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

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

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 73.

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

Таблица 73.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	673,12	1	1	0,00
- стены	1342,62	1	1	0,00
- перегородки	223,28	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	746,46	1	1	0,00
- кровля	299,87	1	1	0,00
- проемы	746,46	1	1	0,00
-полы	596,15	1	1	0,00
- отделка	596,15	1	1	0,00
-прочие конструкции	673,12	1	1	0,00
- особостроительные работы	874,25	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	263,22	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	153,57	1	1	0,00
- электроосвещение	179,35	1	1	0,00
-слаботочные устройства	98,74	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

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

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

Согласно справочным данным:

Цпер = 746,46

Цпол = 596,15

Цкарк = 0

hа = 4,4м

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

$h_o = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9$ м.

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

Ch = 694,13 руб./куб.м.

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

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

где:

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

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

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

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

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

Поскольку в бюллетене представлены приросты цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2015 г. соответствует дате 01 января 2016 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2016 г., а индекс по состоянию на дату оценки (апрель 2021 г.) соответствует индексу на конец марта. Таким образом **Кинфл = 129,813 / 106,207 = 1,222.**

Выпуск 112 - июль 2020

100

2

Строительно-монтажные работы

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

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост тем. % в квартал	Фактический индекс к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост тем. % в квартал		Фактический индекс к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост тем. % в квартал	Фактический индекс к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост тем. % в квартал
Март 12	70,829	2,341	53,157	1,174	Март 18	115,043	0,334	88,095	-0,521
Июнь 12	84,705	7,503	64,427	2,011	Июнь 18	115,723	0,586	90,400	3,006
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,650	0,333	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,746	5,988	64,670	0,340	Декабрь 18	119,573	1,895	94,249	0,110
Март 13	97,754	2,127	65,715	1,588	Март 19	120,518	0,799	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	-0,281	66,563	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,881
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,760	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,188
Декабрь 13	105,350	1,184	68,905	2,690	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,433
Март 14	102,129	-3,095	67,186	0,425	Март 20	125,959	0,524	108,908	7,854
Июнь 14	103,141	1,383	66,368	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,338
Сентябрь 14	104,906	1,719	67,258	1,433	Сентябрь 20	127,683	-0,136	105,217	-1,581
Декабрь 14	105,904	0,961	72,674	8,030	Декабрь 20	128,730	0,846	106,531	1,246
Март 15	106,419	0,488	77,690	6,921	Март 21	129,813	0,839	107,645	1,234
Июнь 15	107,389	0,900	78,025	0,430	Июнь 21	130,893	0,832	108,159	1,218
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	131,872	0,825	110,474	1,294
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	135,812	0,818	111,788	1,195
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,582	Март 22	134,132	0,813	113,102	1,178
Июнь 16	107,243	0,900	89,269	-1,483	Июнь 22	135,212	0,805	114,417	1,162
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-1,803	Сентябрь 22	136,292	0,799	115,731	1,148
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,371	0,793	117,045	1,136
Март 17	111,327	0,844	85,940	0,427	Март 23	138,451	0,786	118,360	1,123
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,531	0,780	119,674	1,110
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090					
Декабрь 17	115,656	1,292	86,546	0,871					

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 74.

Таблица 74.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.52.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 9,6% при инвестициях в строительство офисных объектов.

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

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

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

$$R_{ин} = (1 + 0,096)^{14/12} - 1 = 0,113 \text{ или } 11,3\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 11,3%, что соответствует коэффициенту 1,113.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	7 466
Поправки первой группы, руб.	694,13
Поправки второй группы, в т.ч.	1,632
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,222
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,113
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	13 317,33
Количество единиц сравнения, куб. м	4 756
Стоимость объекта, руб.	63 337 221
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	63 337 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

63 337 000 руб.

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

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002 стр.269). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

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

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
ИТОГО	4 229	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ГИМ4.04.006.0002.

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

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 78.

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

Таблица 78.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
- полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

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

$C = 0,00$ руб./куб.м.

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

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

В соответствии с данными, представленными в табл. 69, для подобного соотношения объемов величина поправки равна 1,0.

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

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,222.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 79.

Таблица 79.

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

Тип объекта недвижимости	Min значение	Max значение	Среднее значение
Универсальные производственно-складские объекты	9,9%	20,2%	15,0%
Специализированные высококласные складские объекты	11,7%	22,1%	16,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,7%	20,0%	15,4%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,8%	16,2%	12,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,2%	21,1%	16,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.57.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 11,2% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

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

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта

недвижимости составляет 8 месяцев.

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

$$R_{ин} = (1 + 0,112)^{8/12} - 1 = 0,073 \text{ или } 7,3\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 7,3%, что соответствует коэффициенту 1,073.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 80.

Таблица 80

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,573
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,222
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,073
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 652,22
Количество единиц сравнения, куб. м	3 121
Стоимость объекта, руб.	20 761 579
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	20 762 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

20 762 000 руб.

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

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	1 996	до 2 500
Общая площадь, кв. м	467,5	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	3,4 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом

Преобладающий материал:

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рубероидная
- проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 82.

Таблица 82.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

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

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

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

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 83.

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

Таблица 83.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
- полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

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

$C = 0,00$ руб./куб.м.

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,222.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где: D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях

в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 79.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 11,2% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

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

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

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

$$R_{ин} = (1 + 0,112)^{5/12} - 1 = 0,045 \text{ или } 4,5\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 4,5%, что соответствует коэффициенту 1,045.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,532
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,222
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,045
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 478,83
Количество единиц сравнения, куб. м	1 996
Стоимость объекта, руб.	12 931 745
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	12 932 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

12 932 000 руб.

Определение износа оцениваемых зданий

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

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

где:

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

I_{ϕ} - величина физического износа;

$I_{\phi н}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

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

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

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

Определение функционального износа

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

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

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

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

Определение внешнего износа

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

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

Определение физического износа

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

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

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

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

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

может быть определен на уровне 80 лет.

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

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

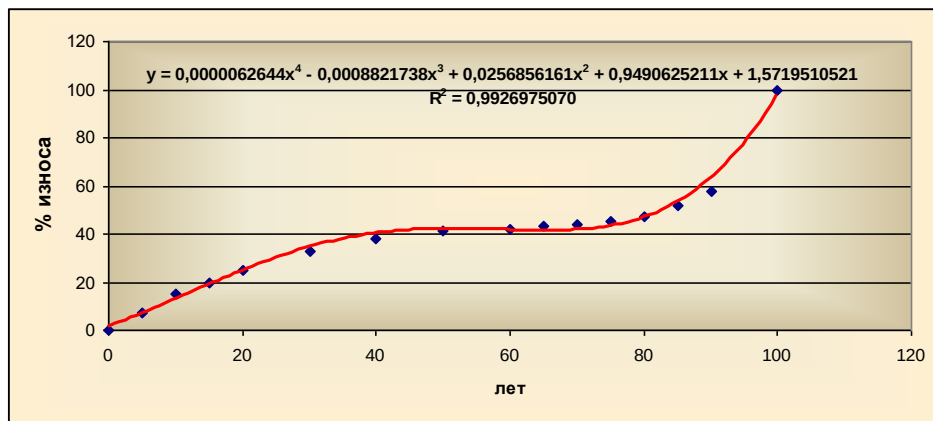


**Рис. 19. Зависимость физического износа от срока жизни объекта
(для объектов со сроком службы 100 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 85 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 85.

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

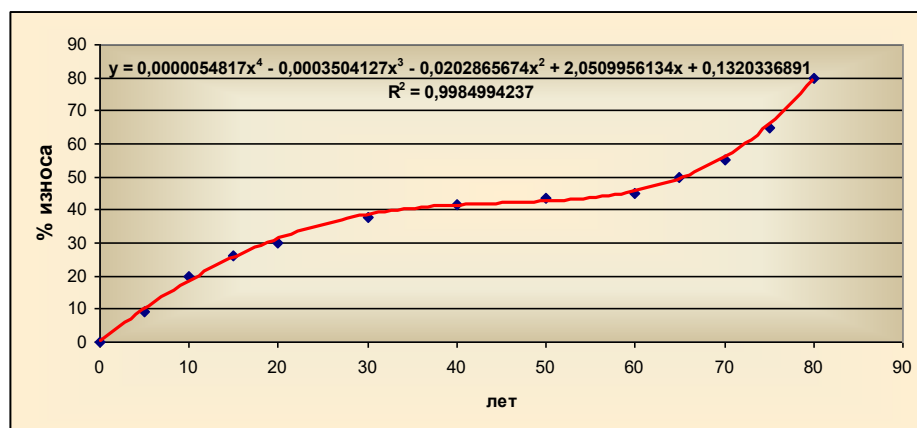


**Рис. 20. Зависимость физического износа от срока жизни объекта
(для объектов со сроком службы 80 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 86 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 86.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа	
Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	0,1320336891
Y_1	0,0000054817
Y_2	-0,0003504127

Y₃

-0,0202865674

Y₄

2,0509956134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2021 г. (согласно заданию на оценку);

- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию в эксплуатацию:

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

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

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

$$T = 2021 - 1968 = 53 \text{ года}$$

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

$$T = 2021 - 1973 = 48 \text{ лет}$$

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

$$T = 2021 - 1968 = 53 \text{ года}$$

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

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 42,9%;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 42,0%;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 42,9%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 87.

Таблица 87.

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

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.г} %	Ф _{функ.г} %	Ф _{внеш.г} %	С _{изн.г} руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149.	20 762 000	42,9	0	0	11 855 102

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.1} %	Ф _{функ.1} %	Ф _{внеш.1} %	С _{изн.1} руб.
Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001.	63 337 000	42,0	0	0	36 735 460
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.	12 932 000	42,9	0	0	7 384 172

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1 Общие положения

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

$$C_{зд.} = C_{ИК} - C_{зу},$$

где:

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

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

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

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

6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

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

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

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

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

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

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости

земельных участков.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных

цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
 - Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
 - Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
 - Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
 - Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) цен и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная

отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного

земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения рыночной стоимости улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение

стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методологических подходов к оценке.

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

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

Описание подхода.

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

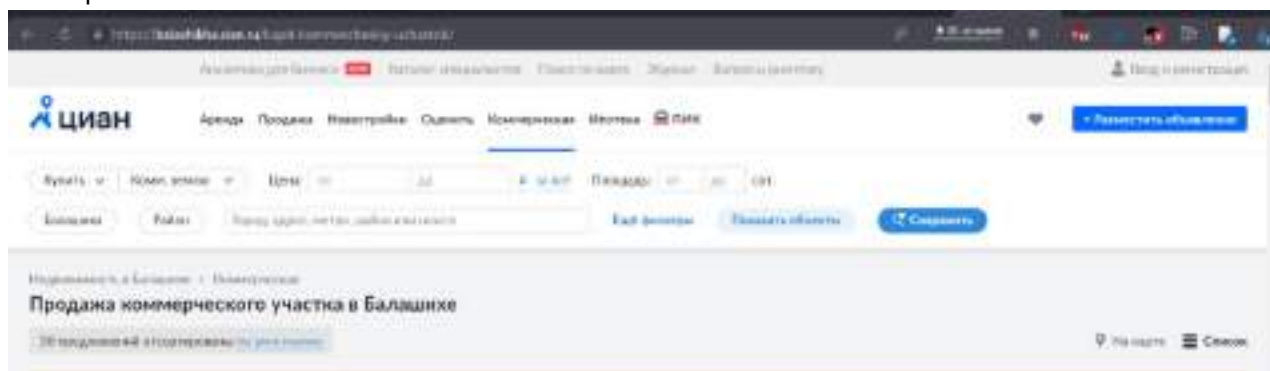
Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже.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

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

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

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

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



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

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.88):

Таблица 88.

Характеристики аналогов				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	https://pro-balashikha.ru/board/01204407419-uchastok-145-ga-promnaznacheniya	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221168246/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/196824070/	
Общая площадь, кв.м.	14 500	1 000	7 000,0	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	120 000 000	6 500 000	53 100 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	8 276	6 500	7 586	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Белякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	5	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл.88 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на местоположение (удаление от МКАД);
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на площадь.

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

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

Поправка на характер передаваемых прав.

Оценивается право собственности. В расчётах использованы предложения по продаже участков, в которых к покупателю переходят права собственности по аналогам №1 и 3. Корректировка не требуется для данных аналогов. Для аналога №2, который находится в долгосрочной аренде, была применена поправка в размере $(1 / 0,85 - 1) * 100\% = +17,6\%$, рассчитанная на основе нижеприведенной информации (табл.89):

Таблица 89.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.67.

Поправка на местоположение

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

Оцениваемые участки и аналоги расположены в Восточном направлении Московской области в г.Балашиха, однако удалённость от МКАД различна.

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

- 1) в свободном доступе отсутствуют более поздние исследования зависимости удельной стоимости участка от расстояния до МКАД на Восточном направлении Московской области;
- 2) рынок земельных участков можно считать установившимся: тенденция снижения стоимости при удалении от МКАД характерна для всех временных периодов;

- 3) корректировка будет проводиться в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты исследования 2014 года, не может существенно повлиять на точность расчётов.

Ниже представлена копия страницы Справочника:

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Московская область)

Восточное направление

Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 31

Удалённость от МКАД объекта-аналога, км.	Удалённость от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	-70%	-80%	-87%	-91%	-93%
21 - 40	21%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-88%	-91%
41 - 60	> 100%	48%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%
61 - 80	> 100%	> 100%	48%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	48%	0%	-33%	-55%	-70%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	48%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	48%	0%	-33%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	48%	0%

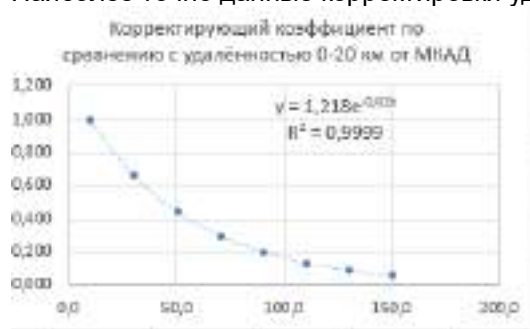
На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость величины корректировки по сравнению с принятой за «базовую» удалённостью «10 км от МКАД» (табл.90).

Таблица 90.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД

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

Наиболее точно данные корректировки удалось описать следующей функцией:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога. Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.91):

Таблица 91.

Определение корректировки на удалённость от МКАД

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

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.92).

Таблица 92.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	13,6%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	8,7%	11,5%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,4%	19,5%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,8%	12,5%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,2%	12,2%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	15,4%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	9,5%	13,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.213.

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг -12,0% для земельных участков под индустриальную застройку.

Поправка на площадь.

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

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

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в табл.93.

Таблица 93.

Определение удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	14 500	1 000	7 000	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	120 000 000	6 500 000	53 100 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	8 276	6 500	7 586	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	17,6	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 276	7 644	7 586	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Беякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	1	5	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{-0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	1,1021	1,1939	1,1021	1,2107

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,0985	1,0141	1,0985	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 091	7 752	8 333	
Поправка на торг, %	-12,0	-12,0	-12,0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 000	6 822	7 333	
Количество корректировок	2	3	2	
Весовой коэффициент	0,375	0,250	0,375	
Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м				7 455

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение] * 100%.

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

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

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

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

где

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

P_{ri} – количество корректировок.

Расчёт рыночной удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки представлен в таблице 93.

Таким образом, рыночная удельная стоимость прав собственности на земельный участок в районе расположения Объекта оценки составляет округленно 7 455 руб./кв.м.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед

согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

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

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

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

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

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.94 и табл.95):

Таблица 94.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости зданий гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/219802888/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/219896521/	https://www.avito.ru/balashikha/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_torgovoe_pomeschenie_ofis_2077897366	
Общая площадь, кв.м	115,0	750,0	1140,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	2 895 000	36 800 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 580	1 500	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение, тип объекта	встроенное помещение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 95.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/253329629/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/237050307/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/210790238/	
Общая площадь, кв.м	350,0	2400,0	1975,0	1102,4

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Стоимость в руб.	15 600 000	97 000 000	80 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	300,0	6 800,0	6 000,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Люберцы, Инициативная ул., 4Б	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5,8	5	6	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение	ОСЗ офисного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ контора-общежитие
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	хорошее	хорошее	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт

Источник: анализ Оценщика.

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

при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на тип объекта;
- на площадь;

при определении рыночной стоимости здания конторы-общежития:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на функциональное назначение;
- на состояние здания;
- на состояние внутренней отделки.

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

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

Поправка на местоположение

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

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

Для корректировки на удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общежития (табл.96)

Таблица 96.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлено экономическое зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м. ± Н.С.								
			Офисного назначения			Торгового назначения			НСП		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Смеш.	до 10 км	18 100	120 000	76 800	85 000	184 000	111 200	41 700	150 100	100 000
	Смеш-офис	до 10 км	32 000	123 000	78 700	44 700	193 300	100 200	10 200	168 000	84 000
	Восст.	до 10 км	11 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	90 000
	Жил-офис	до 10 км	34 700	120 000	74 200	44 000	292 000	130 900	44 100	192 300	115 300
	Жл.	до 10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	239 300	131 800	47 600	211 100	108 300
	Жил-офис	до 10 км	33 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	250 900	125 000
	Жил.	до 10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	783 000	131 700	36 600	325 500	123 900
	Смеш-офис	до 10 км	40 800	152 000	88 400	58 000	280 000	126 700	38 600	302 500	108 100
от 10 км до МКАД (А-100)	Смеш.	от 10 до 12 км	29 800	70 700	54 900	38 700	176 800	91 800	40 000	111 700	69 000
	Смеш-офис	от 10 до 12 км	30 700	75 000	46 900	29 500	192 300	74 100	25 000	113 000	64 700
	Восст.	от 10 до 12 км	13 800	91 300	46 200	18 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900
	Жил-офис	от 10 до 12 км	23 800	38 700	59 800	26 000	184 400	77 800	26 000	176 500	73 900
	Жл.	от 10 до 12 км	18 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	16 800	127 400	83 600
	Жил-офис	от 10 до 12 км	24 700	93 300	58 300	24 700	219 500	91 900	24 700	150 000	74 900
	Жил.	от 10 до 12 км	25 700	47 500	63 000	32 700	155 000	80 100	25 500	130 000	61 200
	Смеш-офис	от 10 до 12 км	26 800	126 000	83 800	38 000	225 000	105 600	40 000	156 100	86 200

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

На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.97, 98), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл.96:

Таблица 97.

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

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость производственно-складских объектов, руб./кв.м.
0	12	39 900
12	38	26 800
38	68	12 300
68	143	10 800

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

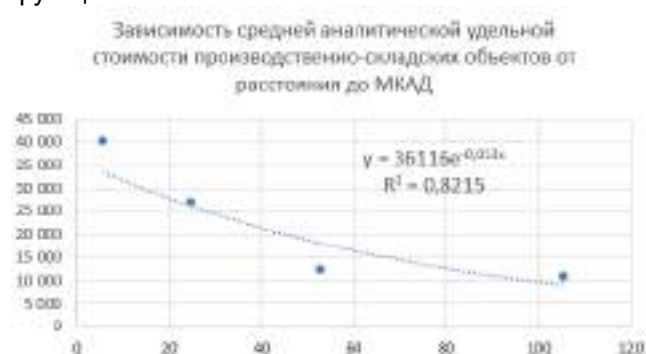


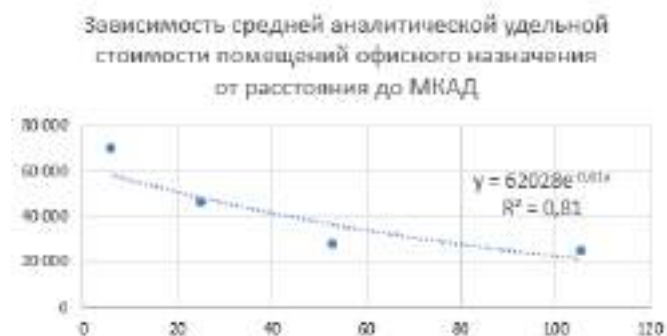
Таблица 98.

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

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	70 100
12	38	46 200
38	68	27 500
68	143	24 700

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

следующая функция:



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

Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.99 и табл.100):

Таблица 99.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке зданий-гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Значение функции $y = 36116e^{-0.013x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	33843,1285	29717,4965	33189,5803	35975,4219
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,063	1,211	1,084	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 100.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, Люберцы, Инициативная ул., 4Б	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5,8	5	6	0,3
Значение функции $y = 62028e^{-0.01x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	58532,7189	59002,8587	58415,7705	61842,1948
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,057	1,048	1,059	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на тип объекта.

Оцениваются отдельно стоящие здания. В качестве аналогов были использованы как здания, так и встроенное помещение (аналог №1), однако, учитывая тот факт, что стоимость земельного участка вычиталась из стоимости аналогов №2 и 3, поскольку объектами оценки являются только здания (без учёта прав на земельный участок), корректировка на тип объекта не вводилась.

Поправка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.101, 102).

Таблица 101.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%	9,8%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%	10,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%	12,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.199.

Таблица 102.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение

Цены предложений объектов

1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	12,9%	11,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,2%	11,8%	11,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,8%	13,9%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	16,8%	15,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,8%	12,4%	11,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.311.

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг -12,4% для зданий гаражей, учитывая ограниченное количество потенциальных покупателей для данного вида недвижимости, и среднюю скидку на торг -10,8% для объектов свободного назначения при расчёте рыночной стоимости здания конторы-общезития.

Поправка на функциональное назначение.

Оценивается здание конторы-общезития, таким образом, все помещения могут быть отнесены к административным. Ниже приведены коэффициенты перехода к помещениям другого назначения (табл.103).

Таблица 103.

Значения величины поправки на назначение частей комплекса по отношению к производственно-складским

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение

Цены предложений объектов

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,43	1,50	1,47
--	------	------	------

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.311.

В составе аналога №2 к административным помещениям относится площадь 950 кв.м., а в составе аналога №3 - 615,6 и 553 кв.м. В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировки могут быть рассчитаны следующим образом:

- для аналога №2

$$1,47 / [(1,47 \cdot 950 + 1 \cdot (2400 - 950)) / 2400] = 1,2395;$$

- для аналога №3

$$1,47 / [(1,47 \cdot (615,6 + 553) + 1 \cdot (1975 - 615,6 - 553)) / 1975] = 1,1502.$$

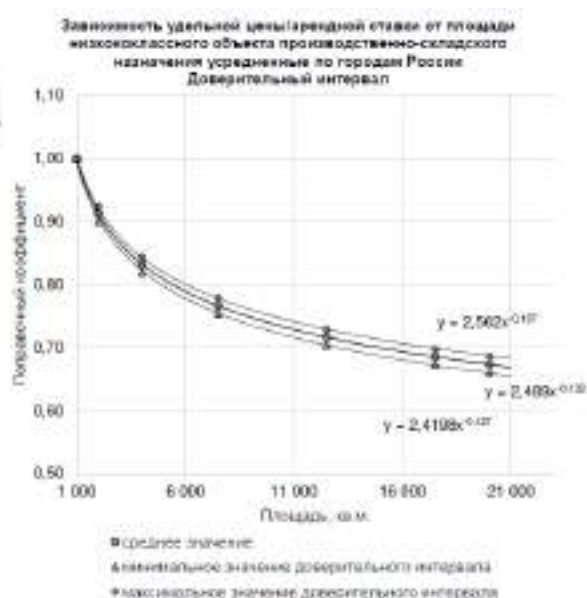
Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычитал стоимости участков из стоимости объектов-аналогов, исходя из рассчитанной ранее удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки на уровне 7 455 руб./кв.м. (см.табл.93) и площади участка в составе аналога.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:

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



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.189

Корректирующие коэффициенты могут быть определены как отношение значений вышеуказанных функций для объектов оценки к значениям данных функций для аналогов. Величины корректировок определены в табл.106-108.

Поправка на техническое состояние здания.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 104.

Таблица 104.

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

Наименование коэффицента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Оценивается здание в удовлетворительном состоянии, поэтому к аналогу №1 в хорошем состоянии необходимо применить корректировку, определённую в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом:

$$(1 / 1,22 - 1) * 100\% = -18,0\%.$$

Поправка на состояние внутренней отделки.

Согласно исследованию рынка и опросу строительных компаний, Оценщик сделал выводы о стоимости ремонтных работ (данные строительных компаний: «группа компаний ФУНДАМЕНТ» тел. 8 (495) 788-08-08, <http://www.remont-f.ru/>; «ВИРА-АРТСТРОЙ» тел. 8 (495) 357-08-63 и др.) – табл.105.

Таблица 105.

Матрица корректировок на ремонт помещений, руб.⁷

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

При определении стоимости здания конторы-общезития к аналогам №1 и 2 применялась корректировка -2 890 руб./кв.м., т.к. состояние внутренней отделки в зданиях-аналогах №1 и 2 хорошее, а в оцениваемом здании и в аналоге №3 необходим косметический ремонт.

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

Таблица 106.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	115,0	750,0	1140,0	769,0
Стоимость в руб.	2 895 000	36 800 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 580	1 500	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,063	1,211	1,084	
Скорректированная стоимость, руб.	3 077 385	44 564 800	48 780 000	
Поправка на торг, %	-12,4	-12,4	-12,4	
Скорректированная стоимость, руб.	2 695 789	39 038 765	35 056 742	
Площадь участка, кв.м.	0,0	3580,0	1500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	0	-26 688 900	-11 182 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	2 695 789	12 349 865	23 874 242	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 442	16 466	20 942	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,778	0,997	1,053	

⁷ Источник: Информация специализированных организаций, занимающихся ремонтом и внутренней отделкой помещений.

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м., руб./кв.м	18 238	16 417	22 052	
Количество внесённых поправок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 630р.
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				14 326 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 107.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	115,0	750,0	1140,0	467,5
Стоимость в руб.	2 895 000	36 800 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 580	1 500	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,063	1,211	1,084	
Скорректированная стоимость, руб.	3 077 385	44 564 800	48 780 000	
Поправка на торг, %	-12,4	-12,4	-12,4	
Скорректированная стоимость, руб.	2 695 789	39 038 765	35 056 742	
Площадь участка, кв.м.	0,0	3580,0	1500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	0	-26 688 900	-11 182 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	2 695 789	12 349 865	23 874 242	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 442	16 466	20 942	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,831	1,064	1,125	
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м., руб./кв.м	19 480	17 520	23 560	
Количество внесённых поправок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				19 895р.
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				9 301 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 108.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	350,0	2400,0	1975,0	1102,4
Стоимость в руб.	15 600 000	97 000 000	80 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	300,0	6 800,0	6 000,0	
Местоположение	Московская область, Люберцы, Инициативная ул., 4Б	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5,8	5	6	0,3
Поправка на местоположение, коэффициент	1,057	1,048	1,059	
Скорректированная стоимость, руб.	16 489 200	101 656 000	84 720 000	
Функциональное назначение	ОСЗ офисного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ контора-общедение
Поправка на функциональное назначение, %	0,00	1,2395	1,1502	
Скорректированная стоимость, руб.	16 489 200	126 002 612	97 444 944	
Поправка на торг, %	-10,8	-10,8	-10,8	
Скорректированная стоимость, руб.	14 708 366р.	112 394 330р.	86 920 890р.	
Площадь участка, кв.м.	300,0	6800,0	6000,0	4370
Вид права	собственность	собственность	собственность	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на передаваемые права	1,000	1,000	1,000	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-2 236 500	-50 694 000	-44 730 000	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	12 471 866	61 700 330	42 190 890	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	35 634	25 708	21 362	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,910	1,066	1,049	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	32 427	27 405	22 409	
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на техническое состояние здания, %	-18,0	0,0	0,0	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	26 590	27 405	22 409	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	хорошее	хорошее	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Поправка на техническое состояние, уровень отделки, руб./кв.м	-2 890	-2 890	0	
Скорректированная	23 700	24 515	22 409	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.				
Количество внесённых поправок	6	6	5	
Весовой коэффициент	0,313	0,313	0,375	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м.				23 495р.
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС				25 901 000

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение] * 100%.

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

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

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

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

где

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

P_{ri} – количество корректировок.

Расчёт рыночной оцениваемых зданий приведен в табл.106-108.

Результаты расчета стоимости зданий, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, без учета стоимости земельных участков, выделенных для эксплуатации зданий и прилегающей территории, представлены в табл. 109.

Таблица 109.

Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 326 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	25 901 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 301 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 110.

Таблица 110.

Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	11 855 102	14 326 000	не использовался
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	36 735 460	25 901 000	не использовался
6	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	7 384 172	9 301 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

$$C_p = C_{з.п.} \cdot Q_1 + C_{с.п.} \cdot Q_2 + C_{д.п.} \cdot Q_3,$$

где $C_{з.п.}$, $C_{с.п.}$, $C_{д.п.}$ – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q_1 , Q_2 , Q_3 – средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом

округлений, представлены в табл. 111.

Таблица 111.

Результаты расчета стоимости объекта оценки, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	11 855 102	0,4	14 326 000	0,6	13 300 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	36 735 460	0,4	25 901 000	0,6	30 200 000
3	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	7 384 172	0,4	9 301 000	0,6	8 500 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 112.

Таблица 112.

Результаты расчета стоимости зданий без учета НДС, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 300 000	1,20	11 100 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	30 200 000	1,20	25 200 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 500 000	1,20	7 100 000
Итого:	52 000 000		43 400 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

43 400 000

(Сорок три миллиона четыреста тысяч)

рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 200 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 100 000

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

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

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

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

Участок 1.45 га (промназначения)



Продается земельный участок общей площадью 145 соток, без строений, в собственности, который - земли населенных пунктов, РФ и для размещения складского комплекса. Коммуникации: газ, электричество, центральная канализация по границе. Земельный участок оборудован асфальтированной подъездом, в участку подорожит действующий железнодорожный вагон. Возможно продажа части земельного участка.

145 сот.

Агентство недвижимости
«Сидоров и Партнеры»
(агентство)
ул. Св. Троицы, д. 17

120 000 000 Р



Смотрите так же:
агентство недвижимости по продаже участков
и коммерции в м.п.
ул. Св. Троицы, д. 17
агентство недвижимости по продаже участков
и коммерции в м.п.

2. <https://multilisting.su/g-balashiha/sale-land-lot/33011596-10-0-sot-6500000-rub-mikrorayon-gagarina>

Продам землю 10.0 сот город Балашиха микрорайон Гагарина
№ 33011596 / Обновлено 18 лет в 22:21 / Подтверждено 18 лет назад 6

Подтверждено 18 лет назад / Проверить актуальность объявления

цена: 6 500 000 ₽

✓ **собственность** 0 800-477-1276
объявление № 33011596 на сайте multilisting.su

площадь участка: 10.0 сот
адрес: г Балашиха

0. Проверить этот участок перед тем, как купить его

Описание:
Предлагается на продажу участок правильной формы под объект индивидуального назначения. Парковка г/авт у дороги. Высокий трафик. Все коммуникации подведены к участку, включая газопровод. Подключение газовой плиты. Если понадобится, представителю будет выдана копия. Рядом с участком располагается в здании несколько жилых помещений, в микрорайоне будет строительство. На участке есть ограждение, гидроизоляция по периметру.

Объяснение на карте

Вам могут понравиться эти варианты ↓

Примечание: по данным автора объявления, участок находится в долгосрочной аренде. Предлагается переуступка прав аренды.

[illegible]

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

Свободное назначение, 115 м²
 Московская область, Люберцы, н/п, Поезд Б. ул. Киров 36. Новостройка
 М. Жулебино - 15 мин. пешком М. Котельники - 22 мин. пешком
 М. Ленинский проспект - 23 мин. пешком
 М. Новорязанское шоссе, 8 км от МКАД.

2 895 000 Р
 25 178 8 кв.м.
 Склады, до реконструкции здания
 УСН

ИД: ID 14631
 Стор. 55 объектов
+7 925 855-44-04
 Паспорт: данные, которые опубликованы на сайте. Уточните детали по телефону.

115 м²
 Площадь
1 из 2
 Этаж
Свободно
 Помещение

Продам капитальное не заловое помещение: площадью 75,3 м² + холодный склад 40 м² = 115 м² под любые цели. Идеально под коммерческие цели!! мини-автосервис, малярные работы, детский лагерь, заправка масла, колодки, фильтров, стекла, СТО, производство, столярка, мастерская, склад, офис, магазин. Помещение зарегистрировано в Росреестре (собственности выдана РКОФ не!!)

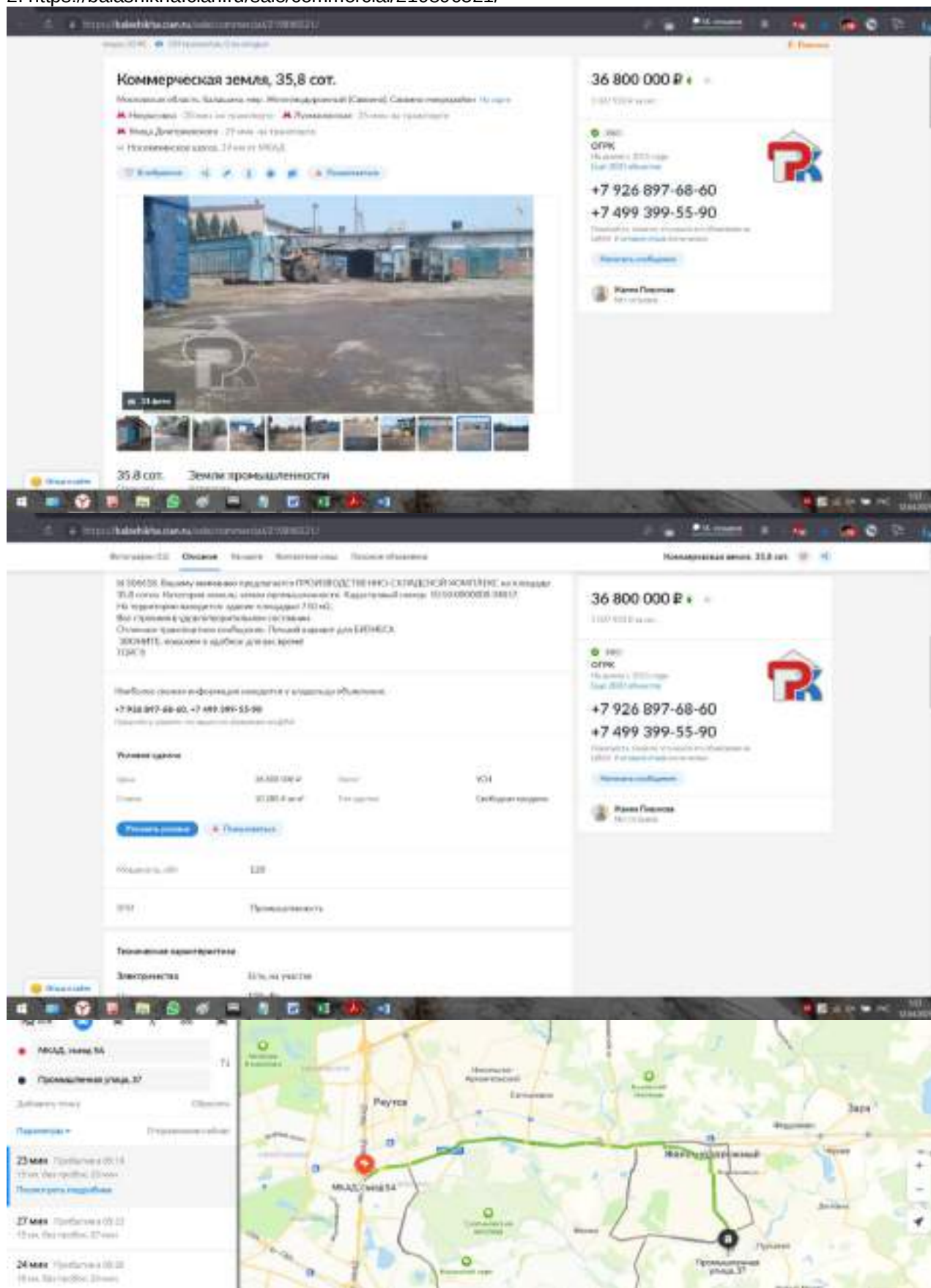
Преимущества:

1. удачное расположение (отдельная постройка)
2. Первая линия по улице, проездной дороге Кирова (шикарный рекламный потенциал)
3. Напротив выезд/въезд на МКАД, также на две стороны (возможно ваши клиенты)
4. По адресу четко поведет индекс навигатор
5. 15 кВт трех фазный ток.
6. Вода, канализация.
7. Полностью рабочий фонд, высота 3,6 метра
8. Помещение не опорожнено, свободный въезд/выезд 24/7.
9. Удобно под равномерное поступление Работы.
10. Напротив места для Парковки
11. Метро Жулебино 7 мин транспортом

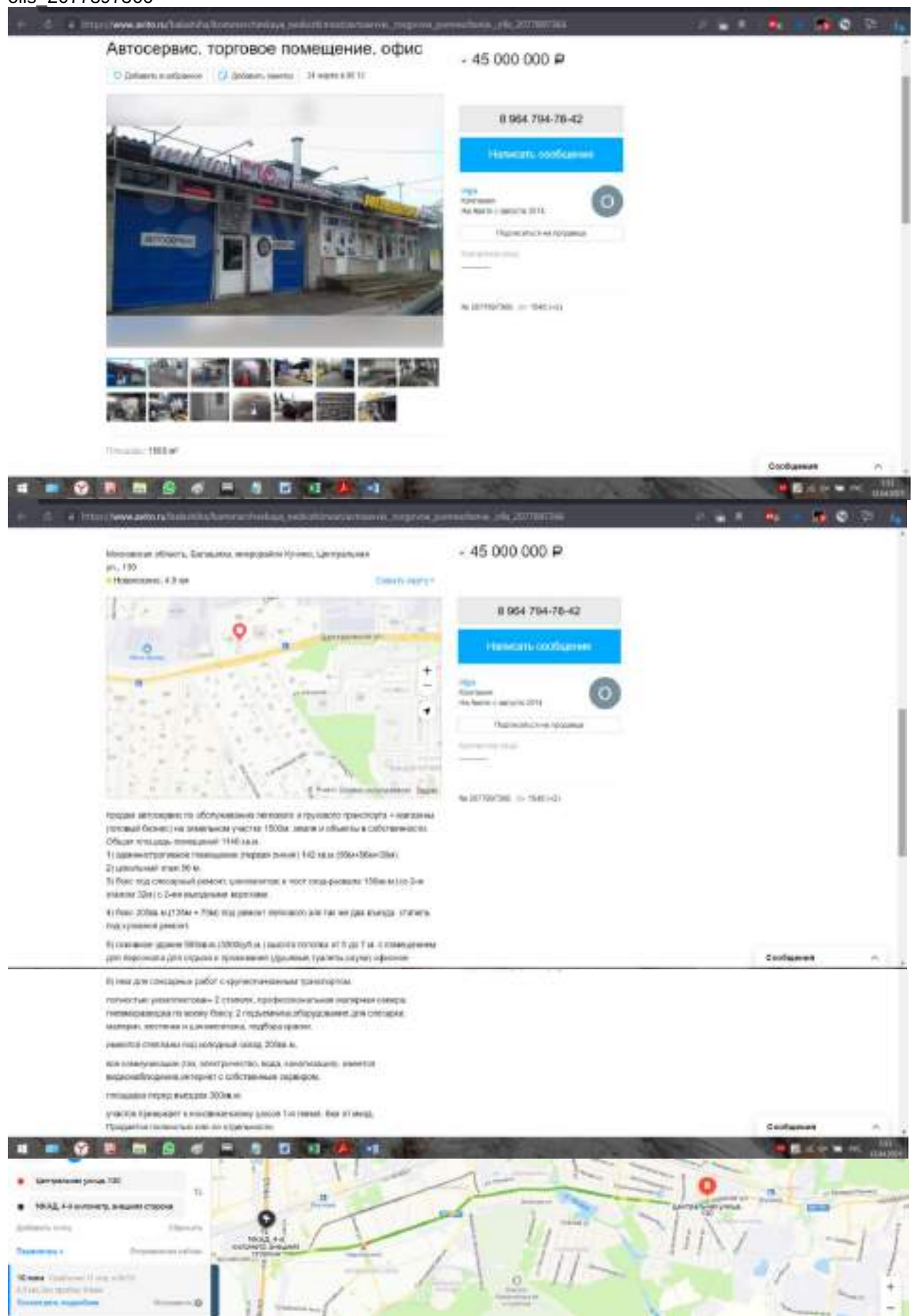
Для организации возможна безналочная форма оплаты на ИП.
 Так же возможна разовая оплата до 3-х лет или аренда с последующим выкупом.
 Документы готовы к сделке. Звоните по цене договоримся.

Итого больше года, быстрая реакция, хороший вариант инвестаций!

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



3. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis._torgovoe_pomeschenie._ofis_2077897366



4. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/226647155/>

Автосервис, 300 м²

Московская область, Люберцы, городской округ, Косово д/п, Изюм

Адрес: 11 км. на трассе М5

Новосадовая улица, 12 км от МКАД, 12 км от МКАД

13 989 000 ₽

ЖуликСервис

Агентство недвижимости на территории с 2004 года

Ваш 100 объектов

+7 929 503-57-27

Помогите, пожалуйста, мне найти это объявление на 100% в интернете

300 м²

1 из 1

Свободно

Действующий АВТОСЕРВИС в коттеджном доме 300 кв.м. Земельный участок 611 кв.м. (все в СОБСТВЕННОСТИ). Отопление - котел на газе, вода - горячая вода на 45 метров. Канализация - септик. 24 мощности - 25 кВт, 3-х-этажный дом. Подземная канализация, Отопительная котельная, Водоснабжение и прочие коммуникации. Оперативный поиск.

Наиболее полную информацию находите у владельца объявления.

+7 929 503-57-27

Помогите, пожалуйста, мне найти это объявление на 100% в интернете

Ключевые данные			
Цена	13 989 000 ₽	Площадь	300 м²
Срок	45 дней	Вид сделки	Свободно

Высота потолков: 4 м

Вид: Отдельный в районе

5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/246060335/>

Свободное назначение, 203 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Ситниковый, д. 38 (Балашиха)
 и Носовское шоссе, 7 км от МКАД

14 499 000 ₽
 71 424 м²

+7 999 980-91-80
+7 967 293-74-31

203 м²
 1 из 1
 Свободно

Возможное назначение:
 Склад
 Торговая площадь
 Производственное

Условия сделки:

Цена	14 499 000 ₽	Цена за м²	71 424 м²
Срок	71 424 м²	Срок сделки	Свободно

[illegible]

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

Здание, 212,9 м²
 Московская область, Балашихинский район, Мининградский (Савинский) С/поселок, территория упр. Прогресса, 28А, 1-й этаж
 в Новомосковском районе, 17 км от МКАД

15 000 000 ₽
 70 000 ₽ за м²
 Скорость от предложения к сделке
 Включены НДС

ИД: ID 461558
 Сдел: 12 объектов
+7 929 997-83-75
 Телефон для связи: +7 (929) 997-83-75
 E-mail: info@center-invest.ru

212,9 м²
 Площадь

1 этаж
 Этажность

Описание | Фотогалерея | Контакты | Вопросы и ответы | Похожие объявления

Предлагается здание с полным пакетом документов площадью 150,8 кв.м + 58,1 кв.м, расположенное на участке площадью 7,09 гектар, по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Савинский, ул. Прогресса, 28 А. Здание и земля в собственности. Городские коммуникации: газ, вода. Выделенная электрическая мощность 40 кВт, возможность увеличения.

Наиболее полную информацию по объекту вы можете получить у менеджера:

+7 929 997-83-75
 Телефон для связи: +7 (929) 997-83-75

Ключевые данные

Цена	15 000 000 ₽	Цена за м²	70 000 ₽ за м²
Площадь	212,9 м²	Этажность	1 этаж
Включено	НДС включен	Скорость сделки	Скорость сделки

О здании

Возраст здания	30 лет	Возможность расширения	Потенциал роста
Состояние	Хорошее	Потенциал роста	Другие факторы
Общая площадь	212,9 м²	Потенциал роста	Другие факторы
Площадь участка	7,09 га	Потенциал роста	Другие факторы

http://www.ictu.nl/taunhuilennmichela/ye_paburk/estovadochag/rtmashings/4/4_m_11544444



9. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_i_shinomontazh_285_m_2097268796

Автомойка и шиномонтаж, 285 м²

35 000 000 ₽

Детальное описание Добавить фото Добавить видео Добавить в избранное

8 987 565-30-25

Написать объявление (12 часов)

Дмитрий Тарасов
Клиент
На Avito с февраля 2020
Заработок 31 объявление

Есть документы на продажу
Помощь в покупке

Состояние дома
Среднее

№ 2097268796 от 15.02.2021

Моздокская область, Балашиха, пр-т Ленина, 305

35 000 000 ₽

8 987 565-30-25

Написать объявление (12 часов)

Дмитрий Тарасов
Клиент
На Avito с февраля 2020
Заработок 31 объявление

Есть документы на продажу
Помощь в покупке

Состояние дома
Среднее

№ 2097268796 от 15.02.2021

Продается отличный рабочий зал и цеховые. Выходит современный жилой комплекс на 3 000 квартир. Отличная продажа в любых обстоятельствах. Залы большие, просторные, теплые, в любое время. Объект полностью готов к работе, готова с привлечением банка ипотека. На первом этаже есть кафе, кафе, пару парочек магазинов, которые работают, так же есть удаленная парковка с открытыми воротами, что можно использовать как парковку, а также как парковку для клиентов. На 1-й этаж находится 3 км, парковка с оплатой картой и парковкой вокруг воды, магазин, магазин, магазин.

Моздокская область, Балашиха, пр-т Ленина, 305

35 000 000 ₽

8 987 565-30-25

Написать объявление (12 часов)

Дмитрий Тарасов
Клиент
На Avito с февраля 2020
Заработок 31 объявление

Есть документы на продажу
Помощь в покупке

Состояние дома
Среднее

№ 2097268796 от 15.02.2021

Моздокская область, Балашиха, пр-т Ленина, 305

35 000 000 ₽

8 987 565-30-25

Написать объявление (12 часов)

Дмитрий Тарасов
Клиент
На Avito с февраля 2020
Заработок 31 объявление

Есть документы на продажу
Помощь в покупке

Состояние дома
Среднее

№ 2097268796 от 15.02.2021

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

1. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/253329629/>

Здание, 350 м²
Московская область, Люберцы, Индустриальный ул., 4Б, 14 км от МКАД

15 600 000 Р
44 000 Р/м²
Средняя цена за последние 3 месяца
Декабрь 2022

Площадь 34
Буд 10% от площади
+7 495 363-83-80
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте
100% гарантия возврата денег

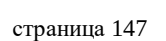
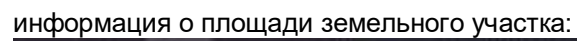
350 м² **3 этажа**
Открыто 30

Объект: Продажа участка по адресу Московская область г. Люберцы ул. Индустриальная д. 4Б/14 на участке 3.4 здание капитальное здание площадью 350 квадратных метров. Здание новое, капитальное, инвентаризация 300 кв.м. Газ проходит в 50 метрах.
Описание: Здание трехэтажное, здание площадью 350 квадратных метров. Под зданием фундамент глубиной 2 метра и шириной 50 сантиметров. Здание обшито утеплителем.
Месторасположение: участок застроен, расположен. Прямая доступность станция Люберцы и центральный рынок 100 метров, и детский сад. В здании здание возмещается отдельной инженерной системой в крупной городской зоне.
Возможен использование земли и здание категория земель: земли населенных пунктов. Подходящие возможности для размещения объектов торговли. Благодаря близости к железнодорожной станции здание подходит под коммерцию или склад. Благодаря прямой доступности к рынку возможность хранения складского помещения для дальнейшей сдачи в аренду работникам завода.
Документы: земля в собственности с 2013 года по договору купли-продажи.
Показано в продаже: только коммерческая служба осуществляет продажу. Подготовленный документ поможет использовать земельные участки. Отказная копия аттестата застрахована на 20 млн. рублей.
Как посмотреть земельный участок, указанному в объявлении, и получить время просмотра?
Линк 64165

Наиболее полная информация находится в описании объявления
+7 495 363-83-80
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте

Условия сделки

Цена: 15 600 000 Р
Итого: 15 600 000 Р
Ц/С: 44 000 Р/м²
2 800 000 Р



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

Здание (С), 2 400 м²
 Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9 10 этаж
 Ипотечная - 3 млн. с ипотекой
 Ипотечная - 3 млн. с ипотекой

97 000 000 Р
 40 427 Р/м²

ИД: 48796
 Выб. 3 объекта

+7 985 130-73-71
 Телефон для связи: +7 985 130-73-71
 12001 - 12001 (Москва)

17.6 км

2 400 м²
 Площадь

3 этажа
 Этажность

С
 Класс

Предмет: нежилая недвижимость, расположенная на 68 сотках, состоящая из производственного складского здания 2250 м², из 950м² офисных помещений и 1300м² производственных помещений для хранения товаров складского назначения 1100м² и 2300м²; отапливаемое здание оборудовано инженерией с водой и с/х, 125МВт. Все помещения в первом рабочем состоянии. Отопление от централизованной системы в котельной. Железнодорожные дороги на территории, БПН, охраняемая зона. В/в в собственности.

Для более полной информации найдите владельца объявления:
+7 985 130-73-71
 Телефон для связи: +7 985 130-73-71

Желаю судить

Цена	97 000 000 Р	Итого	1450 человек
Средняя	40 427 Р/м²	Средняя	50 330 000 Р

[Узнать больше](#) [Показать фото](#)

3. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/210790238/>

Здание, 1 975 м²
Мушкетерская область, Люберцы городской округ, Троицкий р-н, ул. Мухоморова, 8. По карте
м. Нахимовский проспект, 5 км от МКАД, м. Троицкое шоссе, 30 км от МКАД

80 000 000 Р

40 000 Р за м²
Скрыть не рекомендованную цену
Владельцы НДС

ЖилинСервис
Агентство недвижимости на
Рынке с 2008 годом
Будь в 3-х объектах
+7 929 503-57-27
Позвоните, если вы хотите увидеть объект лично или получить консультацию.

1 975 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

Предлагается производственное здание на Зем. уч. 0,6 Га с административным 3-м эт. зданием и производственным площадью общей площадью 2775 кв. м. Зем. в Собственности. 1. Земельный участок под производственные цеха, котельная, насосная, здание складов, общая площадь 6 000 кв. метров. 2. 3-х этажное офисное здание с парковкой площадью 1,4 га с пристройкой, общей площадью 635,8 кв. метров (административное здание). 3. Охранительное офисное здание с парковкой и пристройками, внутренним сплитовым воздухом, общей площадью 553 кв.м. 4. Административное здание. 4. Металлический складовой ангар с цехом, общей площадью 55,7 кв.м. 5. Карьерное складовое административное здание и пристройка для склада, бывшей цех металлообработки, котельная, трансформаторная, площадью 66,5 кв.м. 6. Подсобное помещение, общей площадью 197,5 кв.м. 7. Шестий этаж административного здания с парковкой, общей площадью 76,3 кв.м. 8. Карьерное складовое административное здание с парковкой, площадью 46,5 кв.м. 9. Для хранения материалов (окрашенными) гаражи и подсобные помещения, общей площадью 55,9 кв.м. 10. Здание гаражей –помещение для хранения площадью 15,7 кв. метров. Окончательный план, дополнительные информации по телефону.

Наиболее полная информация находится в описании объявления.
+7 929 503-57-27
Позвоните, если вы хотите увидеть объект лично или получить консультацию.

Ключевые данные

Цена	80 000 000 Р	НДС включено	50 000 000 Р
------	--------------	--------------	--------------

[illegible]

[illegible]

6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/249491464/>

Здание (В), 632 м²
Московская область, Балашихинский район, Балашиха, ЗДА, Набережная
М. Балашиха: 30 км. от МКАД
М. Балашиха: 30 км. от МКАД

68 000 000 ₽
300-350 м²

Pen Capital Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Будь 100% уверен
+7 903 198-36-88
Помогите, мы поможем вам приобрести или продать объект недвижимости

632 м²
Площадь
1 этаж
Этажность
В
Вид

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА нежилого здания, 431,8 кв.м. - представлено старшим собственником, 17 лет опыта (1398 кв.м. коммерческой территории, хорошие соседи, в 2009 году проведение капитального ремонта с заменой всех инженерных сетей, качественная фундамента, мало натуральным, качественная кровля, используется как офисное. Планировка: собственная типовая угловая, сканов, автономная канализация, отапливаемое гаражное помещение водоснабжение, канализация и пр. 300 кв.м. - зона теплоты, отапливаемая, 300 кв.м. - зона углубленной, используется как складское. Очень удобная транспортная развязка с МКАД, 300 кв.м. МКАД на 100 кв.м. МКАД. Собственный бизнес-центр, более 5 кв.м.

Идеально подходит для размещения у владельцев объектов.
+7 903 198 36 88
Помогите, мы поможем вам приобрести или продать объект недвижимости

История цены

Дата	Цена	Тип сделки	Состояние
01.01.2018	68 000 000 ₽	Покупка	УСН
01.01.2018	68 000 000 ₽	Покупка	УСН

О здании

Площадь	Этаж	Вид здания	Адрес
632 м²	1 этаж	Вид здания	Адрес

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

Здание (В), 3 107 м²
 Московская область, Реутовский район, Савинский Реутов, Львов ул., 2 - Набережные
 Новокосино - 30 мин. поездом
 → Едковское шоссе, 3 км от МРД → Новокосинское шоссе, 5 км от МРД

179 000 000 Р
 57 652 Р/м²

1600
 Петр Сергеев
 Брокер недвижимости
 +7 965 286-64-88
 Подробнее о продаже этой недвижимости смотрите на ЦИАН. Владельцы недвижимости здесь.

14 фото

3 107 м² 4 этажа В

Административно-офисное здание, конструктив сетка колонн, 4 этажа + подвал, 3 670 кв.м, здание - 650,3 кв.м, 3-й эт. - 603 кв.м, 3-й эт. - 516,1 кв.м, 3-й эт. - 510,9 кв.м, 4-й эт. - 551 кв.м. Планировка - кабинетная, высота потолков 3,0 м. С отделкой, все коммуникации - центральные, централизованная подача воды 250,2 куб.м (2 этажа). Угловой в собственности, земельный участок площадью 0,26 Га. Здание с хорошим ремонтом, частично сдано в аренду, дорожка Пешеходная, Территория озеленена, 24 часа охраны. Минимизация затрат на эксплуатацию. Предлагаются выгодные условия.

Наиболее полную информацию находите у владельца недвижимости
 +7 965 286-64-88
 Подробнее о продаже этой недвижимости смотрите на ЦИАН

Исковая цена

Цена	179 000 000 Р	Цена	НДС включено
Цена за м ²	57 652 Р/м ²	Цена за м ²	29 800 325 Р
		Цена за м ²	Средняя цена

Смотреть условия Показать историю

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

Здание (С), 236 м²
 Московская область, Люберцы, Котельнический проезд, 27А, 100 кв.м.
 Котельнический - 8 км от центра города
 в Новорязанском районе, 3 км от МКАД

15 000 000 Р
 65 000 Р за м²
 Сделка с застрахованной суммой
 НДС

ID 665600
+7 929 531-08-76
 Показатели надежности: 100% на основе отзывов покупателей
 (подробнее о показателях надежности)

236 м² Площадь
3 этажа Этажность
С Класс
2007 Год постройки

Продана ОСУ складского назначения в Люберцы, Котельнический проезд, 27А, общ. пл. 236 кв.м. 3-этаж. Здание в собственности. Площадь земельного участка 4 сот. в собственности. Складской породы. Приток. Заемность 40 еб. Возможно пристроить склад 120 кв.м. Цена снижена до макс. уровня

Наиболее важная информация находится в описании объявления.
+7 929 531-08-76
 Показатели надежности: 100% на основе отзывов покупателей (подробнее о показателях надежности)

Ключевые данные

Цена	15 000 000 Р	Налоги	НДС
Площадь	236 м²	Всего комнат	Складской породы

0 комнат

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







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

Область, республика, край Московская область

Район _____

Округ _____

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Нежилое строение

№ 21 по улице (пер.) _____

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

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



3212879

1. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, аншери)
1	Общество с ограниченной ответственностью "НовосГарант"	Договор купли-продажи, заключенный ЗАО Аэрофинанс "Первое мая" и ООО "НовосГарант" от 05.07.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права Запись в ЕГРН от 17.08.2005г. № 50-50-15/025/2005-361	Земельный участок общей площадью 1192,40 кв.м, кадастровый № 50-50-15/025/2005-361

II. Эскизы площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Получить
1	2
эксплуатационный персонал	1300 б

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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
асфальтирование	769,00
капитальный	769,00
уклад. щебня, см ГЗМ на базе	769,00
тротуарный	769,00
заасфальтирован	769,00
асфальтирован	769,00

VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Сервис, тип проекта

Литера В (Гориз) Год постройки 1968 Число этажей 2

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

Датировка (Холодная пристройка) Год постройки Число этажей /

Год последнего капитального ремонта

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

Строительный объем - 1121 куб.м

Mean of total biomass, 769.0 g/2, 100 m².

NET. R 737.9 m²

max. R_f 31.1 m²

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

в том числе основная площадь нежилых помещений 566,2 м², вспомогательная площадь 102,8 м²

WISSENSCHAFTLICHE VERBODS- O. ETTIKETTIERUNG

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

V. Описание зданий и сооружений

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

VI. Техническое описание здания или его пристройки

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

VII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

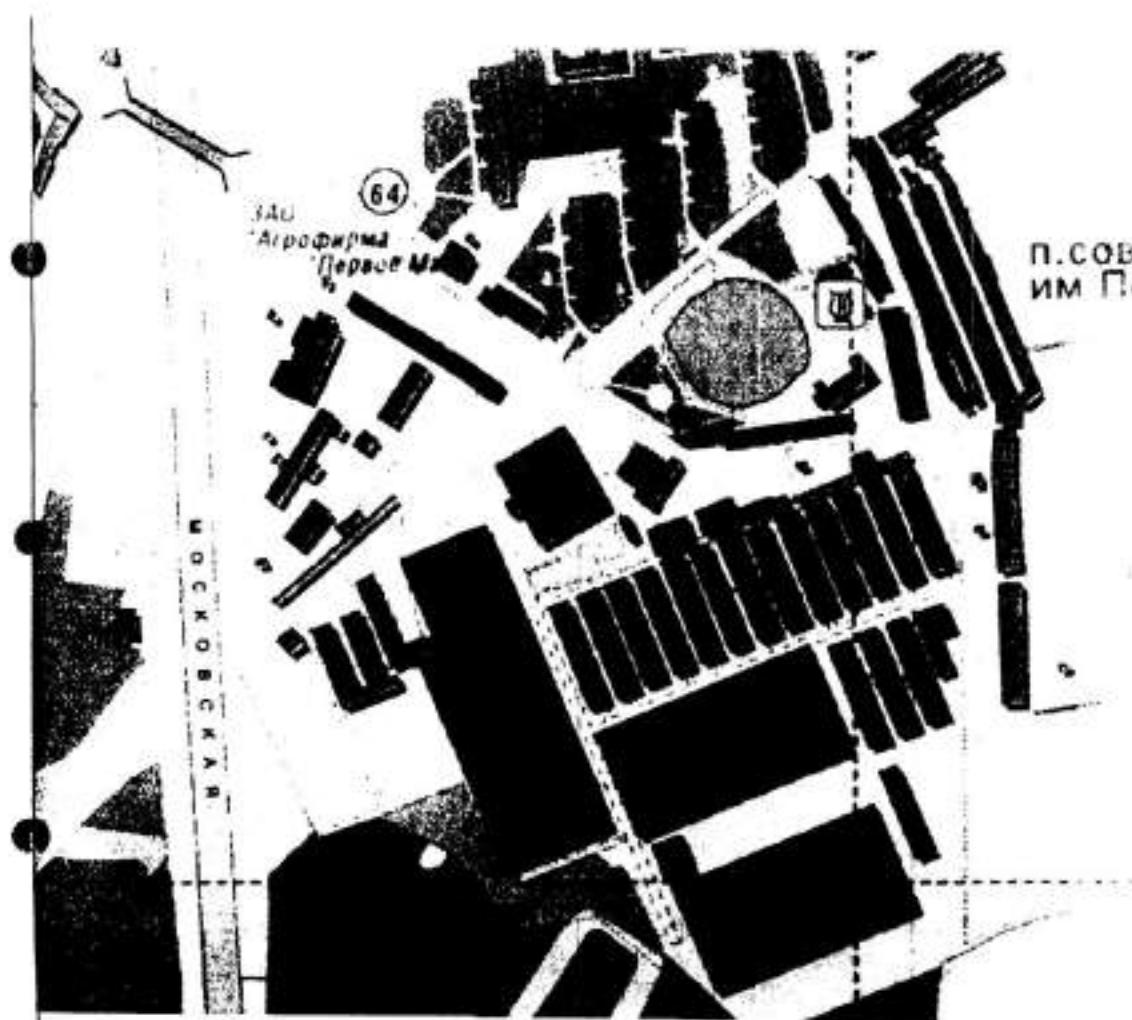
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
1	2	3	4
В	Гараж	47	35870,32
В1	Пристройка	5	1892,58
В	Холодная пристройка	0	110,25
	Итого:		37873,15

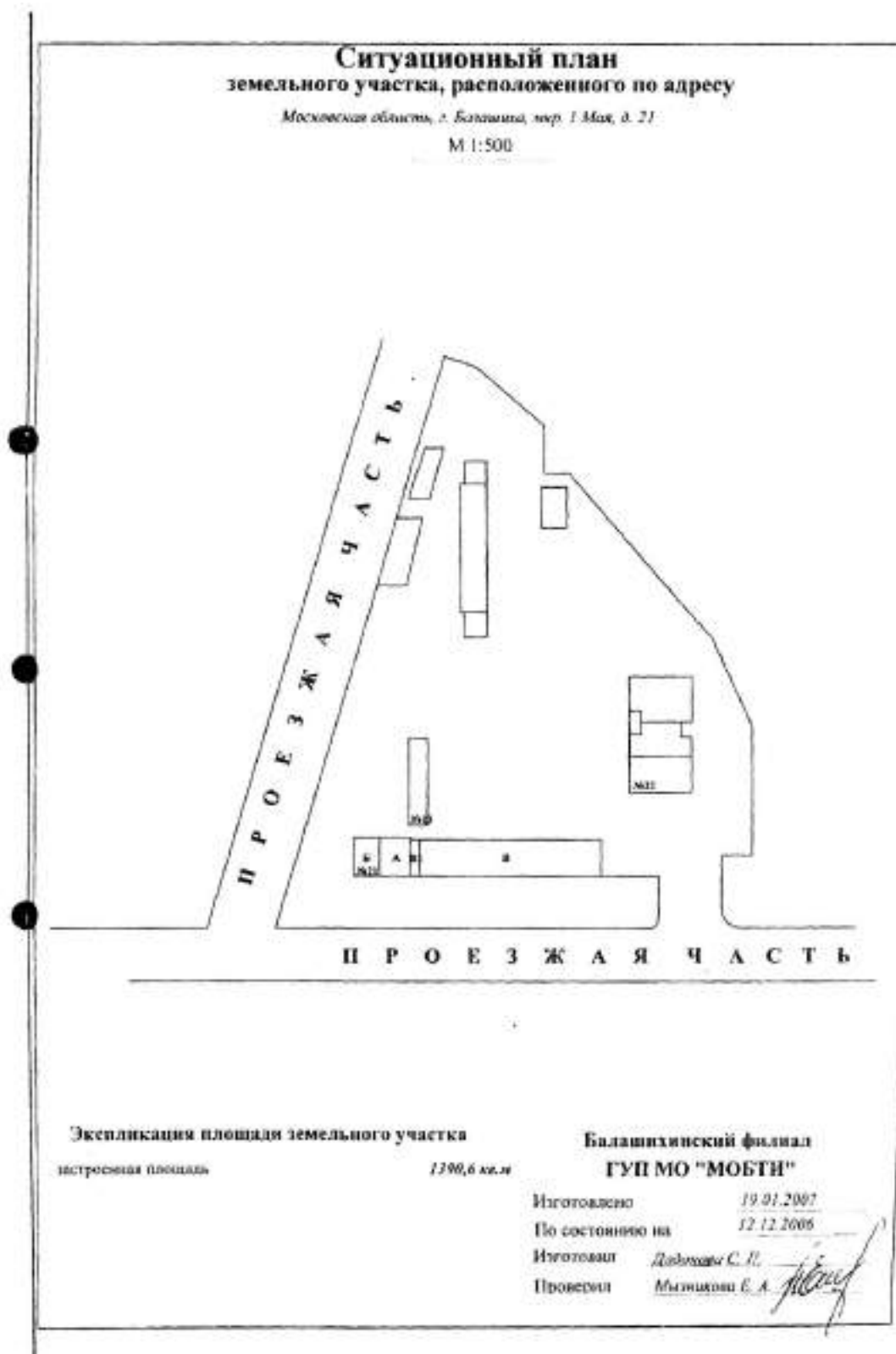
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах Т.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

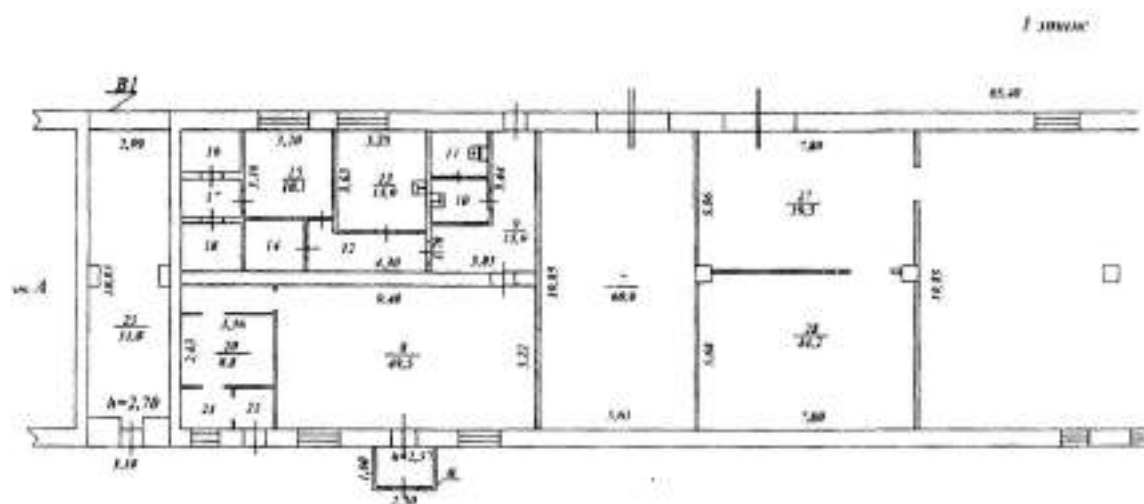




Поэтажный план
(Нежилое строение)
расположенного по адресу

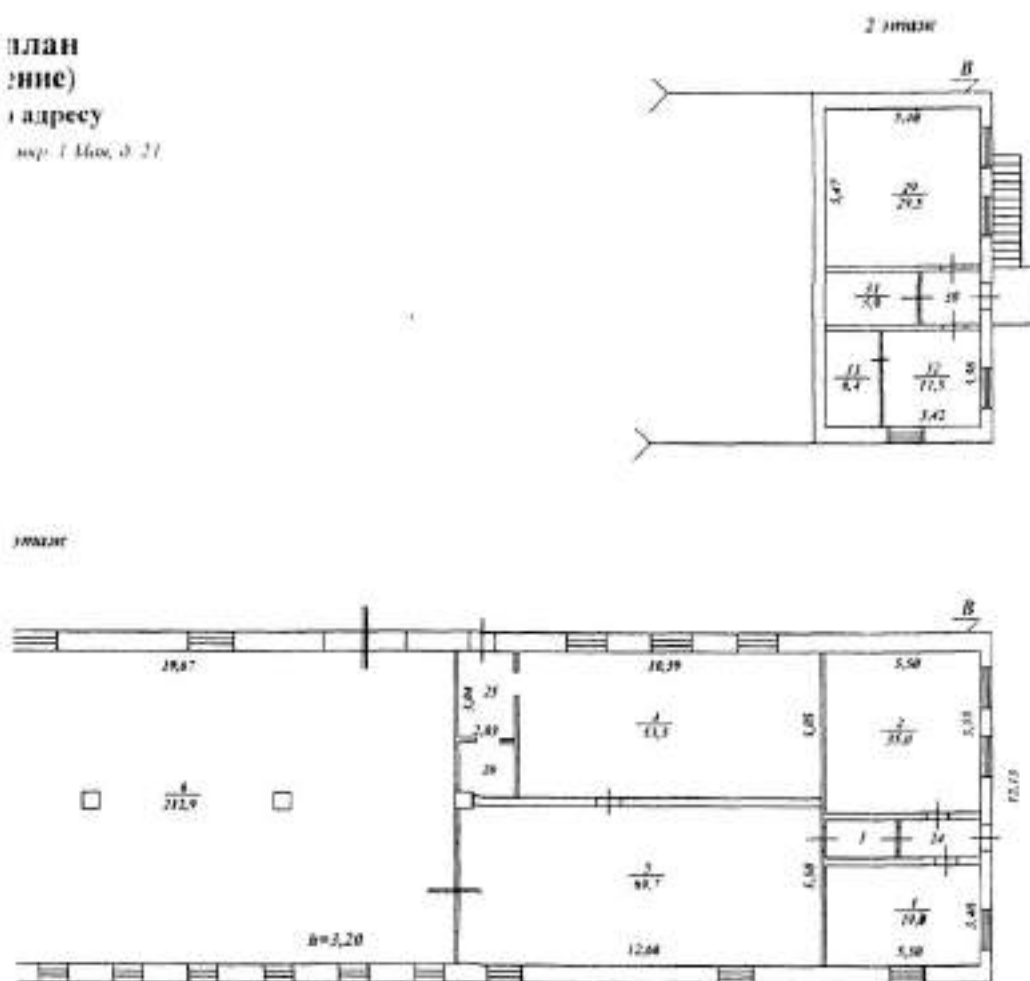
Московская область, с баллами: 409 и 440

M 1-2000



План
этажа
по адресу

г. Москва, д. 21



Балашихинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 19.01.2007

По составлению из 12.12.2006

Изготовил Додонов С. И.

Проверил Мельников Е. А.

Экспликация к поэтажному плану Нежилого строения

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

дом № 21

Эт. пол.	№ по эта- жу	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Пло- ща- дь	Сумо- ванное пере- строе- ние или пере- страи- вание площади (кв.м.)
						основная	вспомогате- льная		
1	1	1	кабинет	$3,50 \times 5,46$	19,0	19,0		19,0	
		2	мастерская	$3,50 \times 7,20 - 2,40 \times 1,90$	15,0	15,0			
		3	коридор	$1,23 \times 2,60$	3,2			3,2	
		4	мастерская	$10,59 \times 3,05$	32,3	32,3			
		5	мастерская	$3,50 \times 17,66 - 0,22 \times 0,40$	69,7	69,7			
		6	гараж	$19,67 \times 10,85 - 0,5 \times 0,5 \times 21$	212,9	212,9			
		7	гараж	$10,83 \times 5,61$	60,9	60,9			
		8	помещение	$9,48 \times 5,22$	49,5	49,5			
		9	коридор		13,9			13,9	
		10	утилизацион- ная		3,0			3,0	
		11	туалет		3,0			3,0	
		12	коридор	$4,30 \times 1,97 - 3,44 \times 0,6$	6,4			6,4	
		13	подсобное	$3,63 \times 3,23$	11,8			11,8	
		14	кладовая	$3,97 \times 1,73$	3,4			3,4	
		15	кабинет	$3,20 \times 3,16$	10,1	10,1			
		16	подсобное	$2,16 \times 1,41$	3,0			3,0	
		17	коридор	$3,38 \times 2,13$	3,0			3,0	
		18	подсобное	$2,88 \times 1,71$	3,6			3,6	
		19	коридор	$3,30 \times 1,07$	3,4			3,4	
		20	подсобная	$3,36 \times 2,63$	8,8			8,8	
		21	подсобное	$3,87 \times 1,48$	2,8			2,8	
		22	тамбур	$1,43 \times 1,23$	1,8			1,8	
		23	помещение	$2,95 \times 10,85 - 0,4 \times 0,75 \times 2 - 0,78 \times 0,6 - 0,38 \times 0,4$	31,1	31,1			
		24	коридор	$2,93 \times 1,23$	3,6			3,6	
		25	коридор	$2,63 \times 2,04$	6,2			6,2	
		26	подсобная	$3,86 \times 2,01$	3,8			3,8	
		27	мастерская	$3,66 \times 7,80 - 0,20 \times 0,45 - 0,20 \times 0,21$	39,3	39,3			
		28	мастерская	$5,68 \times 7,80 - 0,43 \times 0,22 - 0,25 \times 0,22$	44,2	44,2			
			Итого по этажу 1			711,9	625,2	86,7	
2	1	29	помещалка	$5,40 \times 5,47$	29,3	29,3		29,3	
		30	коридор	$2,10 \times 1,81$	3,8			3,8	
		31	подсобное	$3,22 \times 1,81$	5,9			5,9	
		32	помещение	$3,43 \times 3,16$	11,3	11,3			
		33	подсобное	$1,9 \times 1,36$	6,4			6,4	
			Итого по этажу 2			57,1	41,0	16,1	
			Итого:			769,0	666,2	102,8	

Нежилые здания и помещения

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

Перечень прилагаемых документов

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

Особые отметки

Паспорт изготовлен 19 января 2007 г.

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

Паспорт выдан " " 2007г.

Директор филиала

Г.И.Красильникова

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

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

Контюра-общезитне

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

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

Дата составления технического паспорта

Привлечение: адрес улицы
на основании выданных
24.08.04 г. - 1527

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

М.П.



887440

№ п/п	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Список свидетелей	1-2	
2	Список потерпевших	3-4	
3	Поэтажный план	4-5	
4	Экспликация	6-11	

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

[illegible]

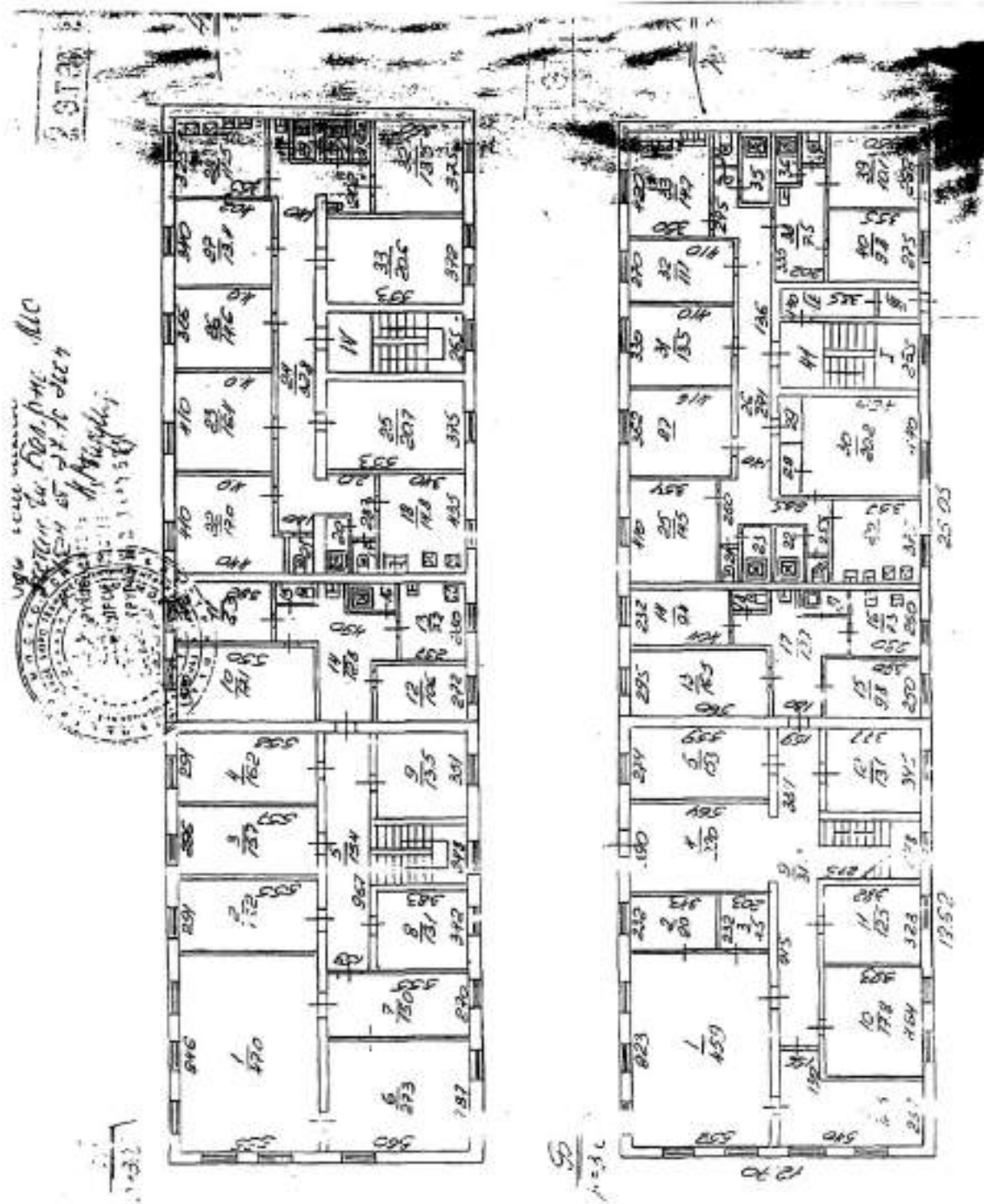
5. Запись о правообладателях.

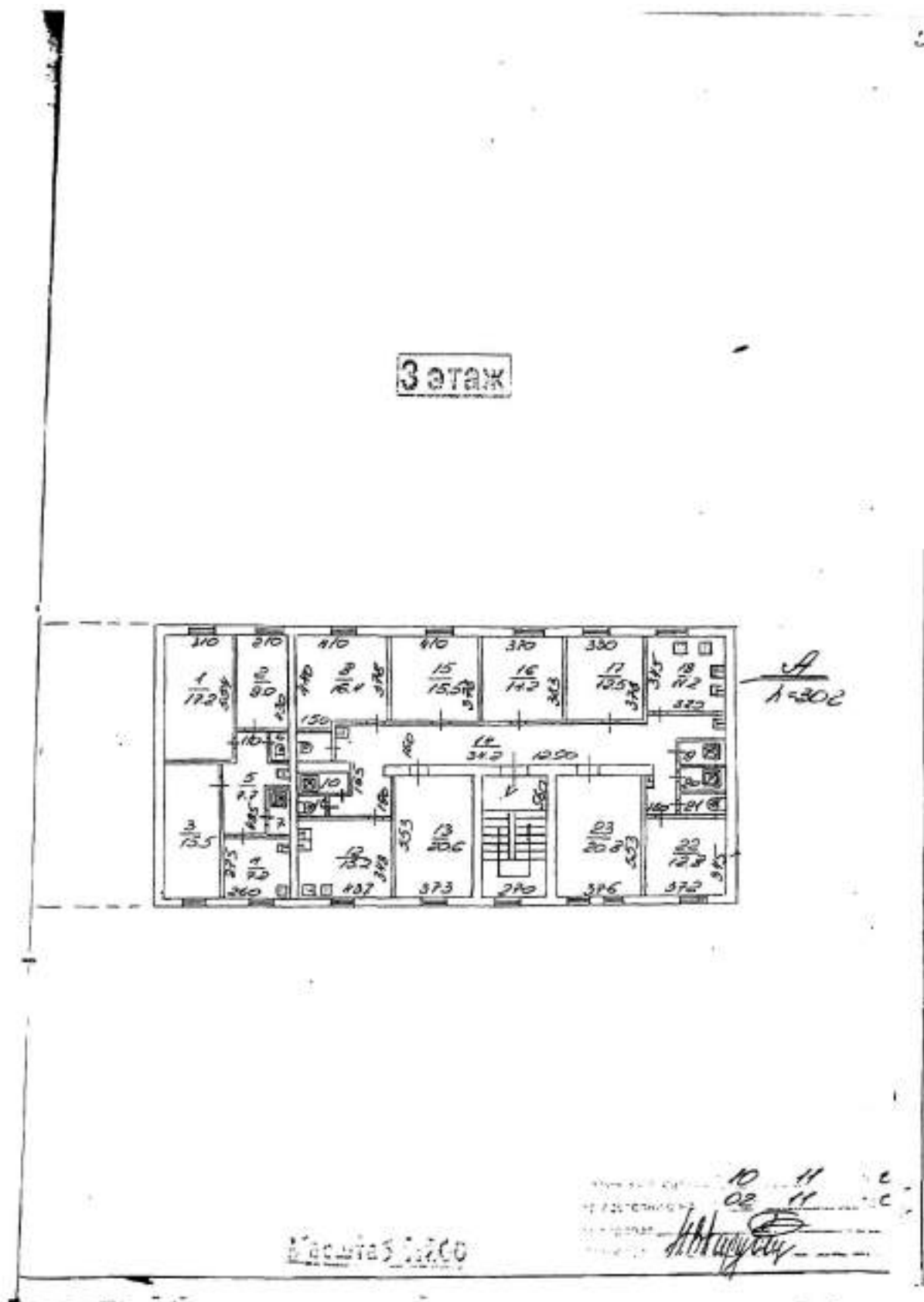
[illegible]

Технический паспорт

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

[illegible]





ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

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

10

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

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и считая вниз)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общего назначения назначения
							Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и т.п.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	2	III	18	Кухня		14,8	14,8				3,18	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			24	Коридор		32,8	32,8					32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7				57,7
			IV	Лестничная кл.								15,2

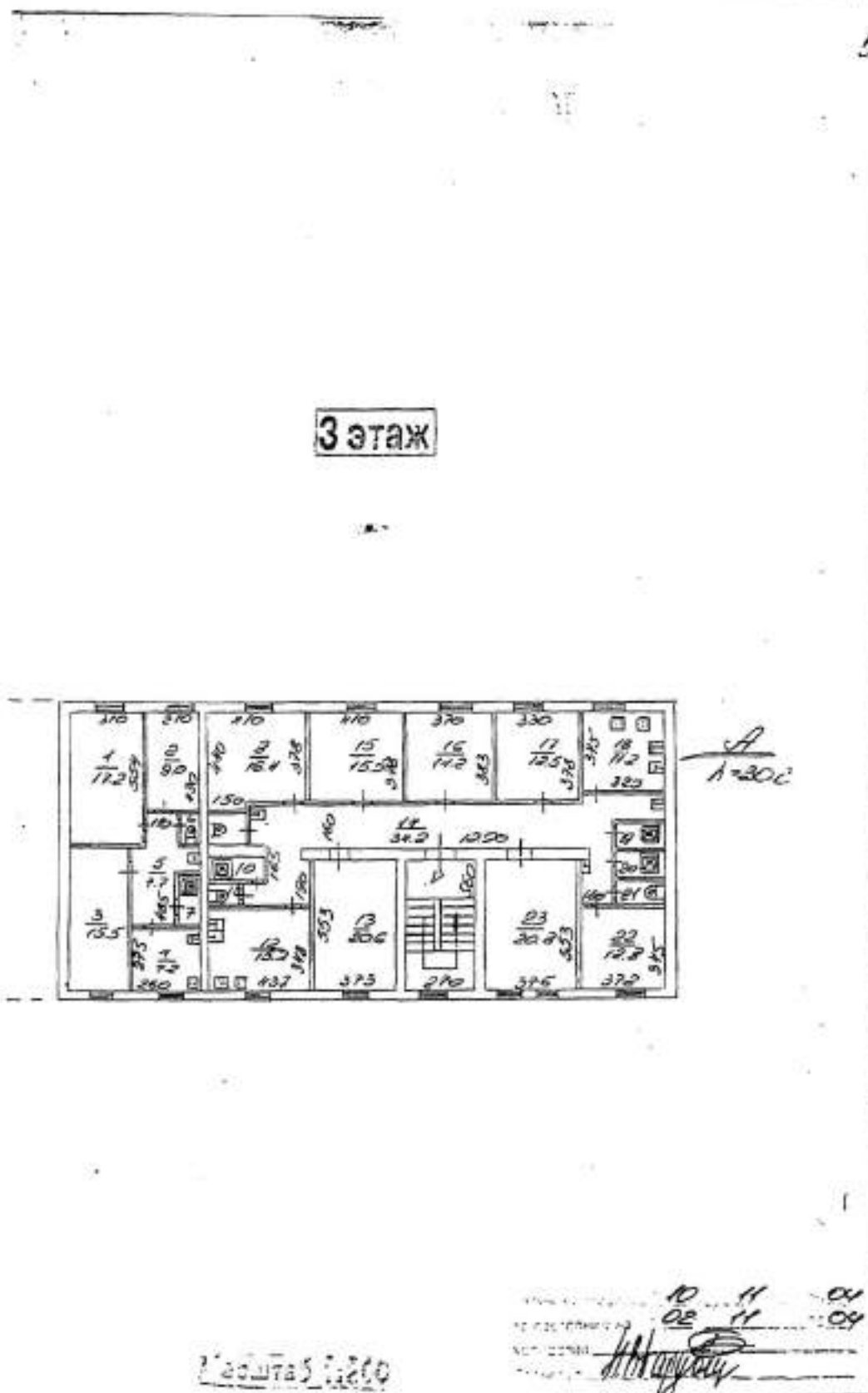
11

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

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа в порядке возрастания)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещения: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Площадь общей части
							Площадь помещения	Жилая	Полсобой	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			3,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу:		244,1	244,1	154,5				89,6
В				Песчаная кр.								

[illegible]



7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

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

ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНАЯ

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

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21									
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (горголаза и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.д.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д.	Формула по- счета пло- щади по- меще- ния	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,6		47,6	3,16
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

[illegible]

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

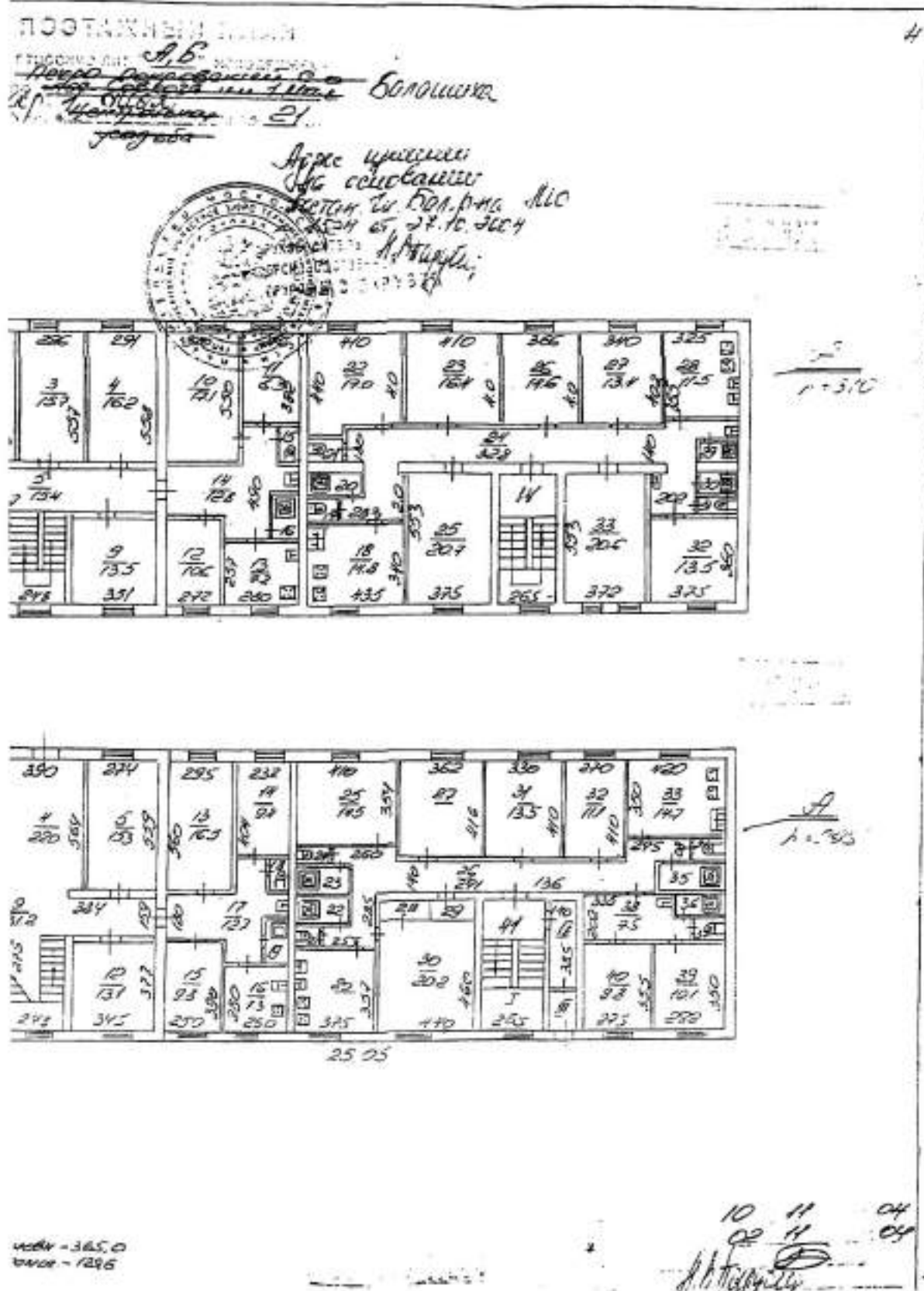
[illegible]

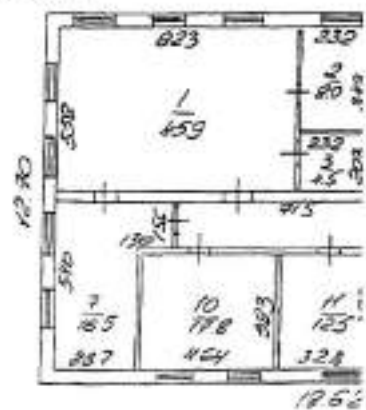
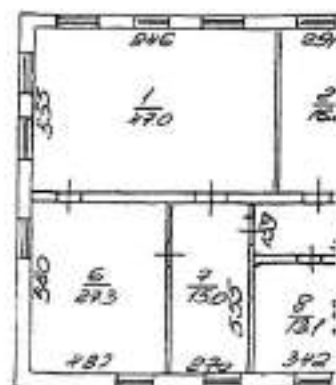
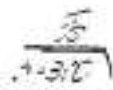
ЭКСПЛ
г. Балашиха

в поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) **Балашиха**

Дата замера и номер по плану	Этажи (этажи с первого и последнего этажа)	Их помещения (квартиры, торговые, складские и т.п.)	№ по плану строения (комнаты, кухня, коридор и т.п.)	Назначение частей помещений: жилой комнаты, кухонного помещения, кладовая комната, большая комната, спальня, детская, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общедомовые			Площадь общего назона
						Площадь кв. м	жилая п. м	общая п. м	
					1 этаж	178,3	94,3	3,3	802
					2 этаж	185,4	129,7	-	59,7
					3 этаж	244,1	154,5	-	28,6
						607,8			
				I	Лестничн. к.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. к.				
				V	Лестничн. к.				

[illegible]





11024
Soy PNCARMS - 500.0
PNCARMS - 500.0
PNCARMS - 500.0
PNCARMS - 500.0

ЭКСПЛ

г. Балашиха

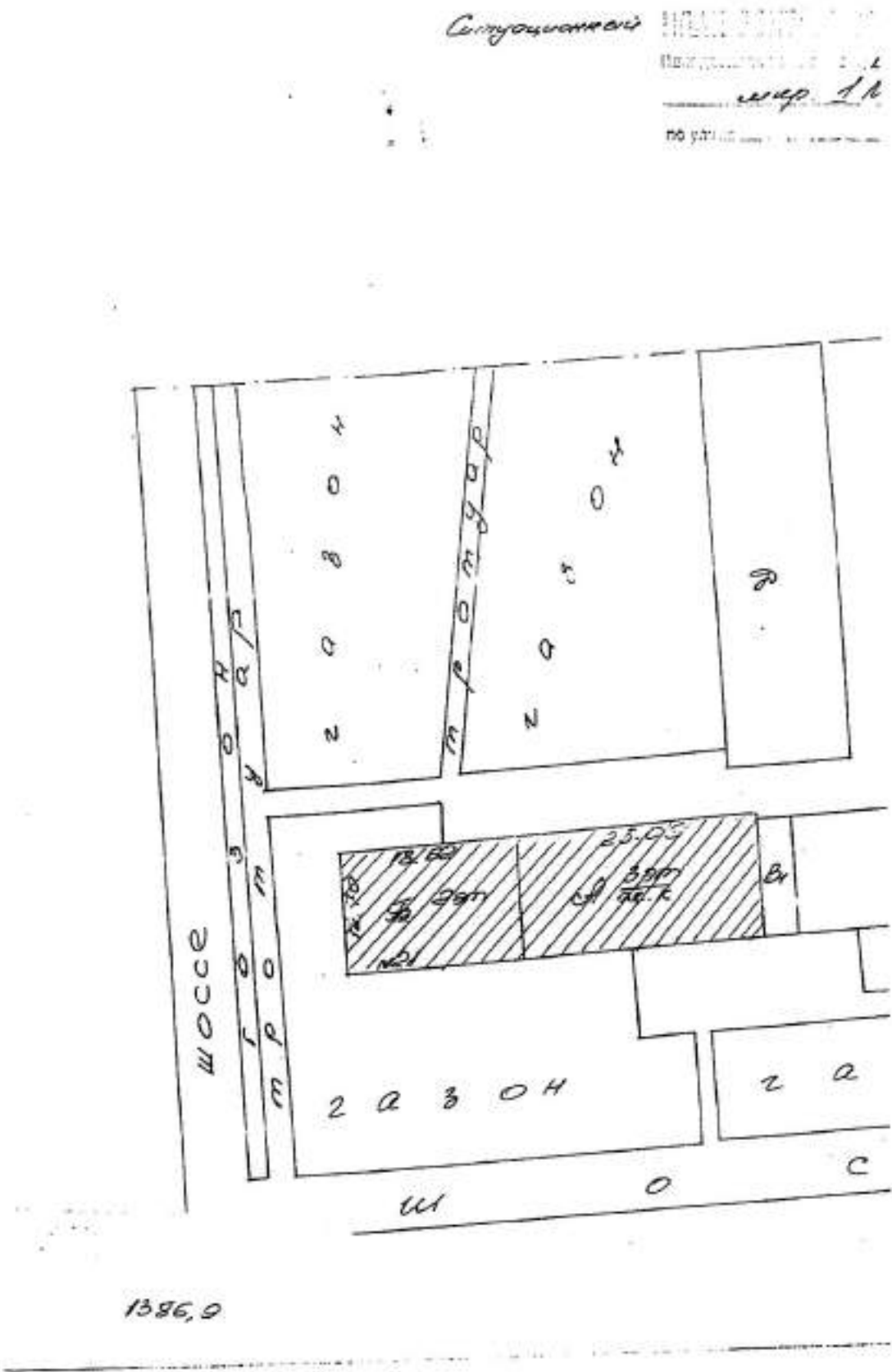
к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Балашихинский р-н

Дата записи в книжку по гла- ву	Этажи (наименова- ние помещений и кан- чал помещений)	№ помещений (квартир, торго- вого, склад- ского и т. п.)	№ по плану строения комна- ты, кухни, корид- оры и т. п.	Назначение час- тей помещений: жилая комната, кitchen, ванная, спальня, классная комна- та, библиотека, палата, музей, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общезжитие			
						Площадь кв. м	жилая	общ.	общ.
					1 этаж	148,3	94,3	3,8	80,2
					2 этаж	185,4	129,7	-	59,7
					3 этаж	244,1	154,5	-	89,6
						607,8			
			I	Лестничн. кл.					
			II	Коридор					
			III	Вх. тамбур					
			IV	Лестничн. кл.					
			V	Лестничн. кл.					

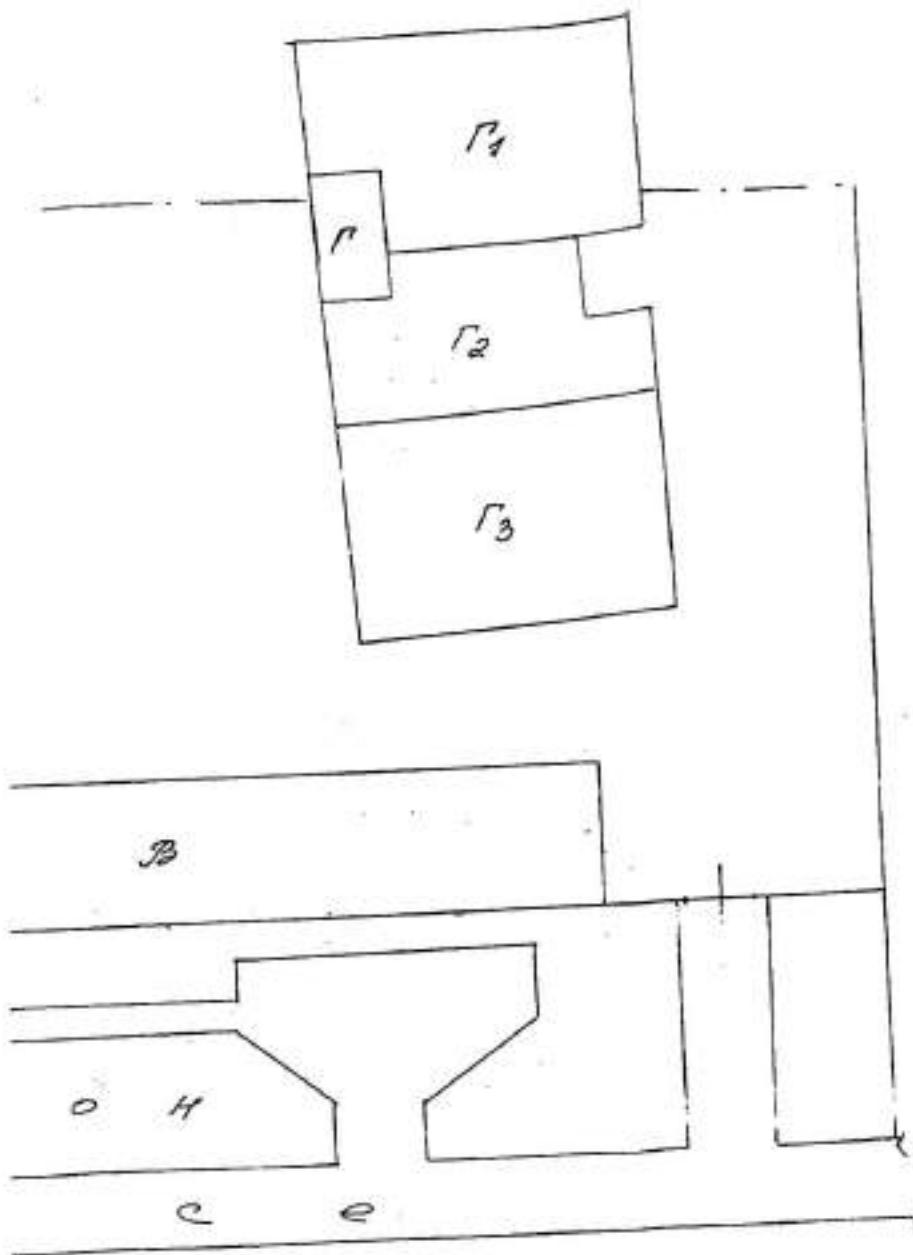
ТАЦИЯ

конт. Совхоз № 1400в устье _____ (перуану) № 21Приложение № 1. На основании данных строений
встроенные жилищные помещения

ПОДЪЕЗДЫ		СРЕДСТВА		Автомобили		Средства		Средства		Средства		Высота помещений по внутреннему обмеру
этаж.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	площадь, кв.м.	
				154.8	81.1							424.2
				200.2	108.5							434.1
												244.1
				365.0	129.6							1102.4
												15.1
												5.4
												2.1
												15.2
												15.1



УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ
ЛИСТ
№ 4
21



04.11.04
04.11.04
[Signature]

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Балашиха

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 23 по улице (пер.) пер. 1 Мая Лэт. Д

Инвентарный номер	<u>1-5803</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 26 Октябрь 2005 г.
дата обследования объекта в натуре



1872742

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

серия, тип проекта _____

Литера Д (литер) Год постройки Число этажей

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
(неужели зачеркнуть)Строительный объем - 1 996 куб.мИтого общая площадь 467,5 м²; из них:лит. Д 467,5 м²:из них: Нежилые помещения: общая площадь 467,5 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 497,3 м², вспомогательная площадь 60,2 м².**Нежилые здания и помещения**

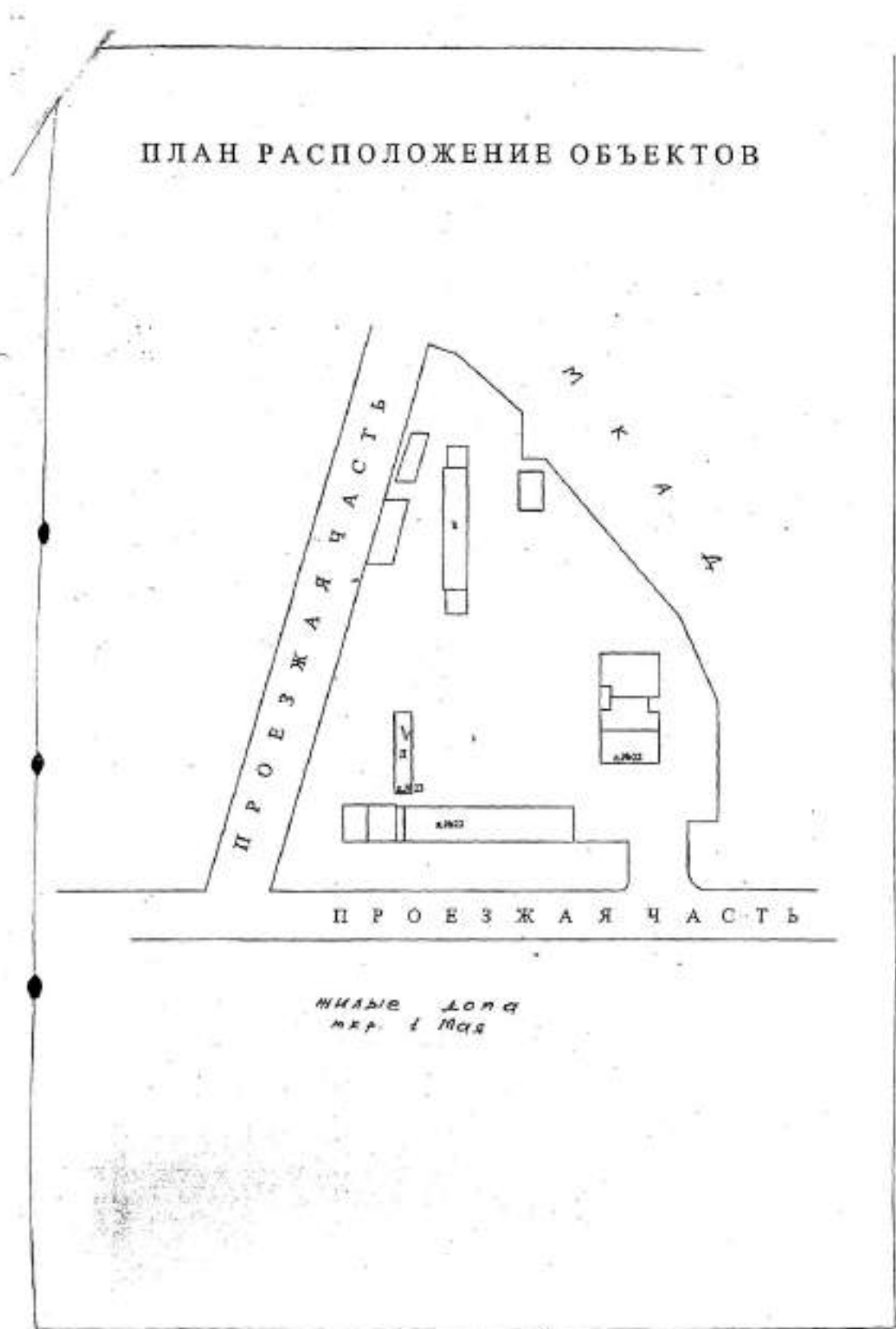
Назначение помещений	Площадь, кв. м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

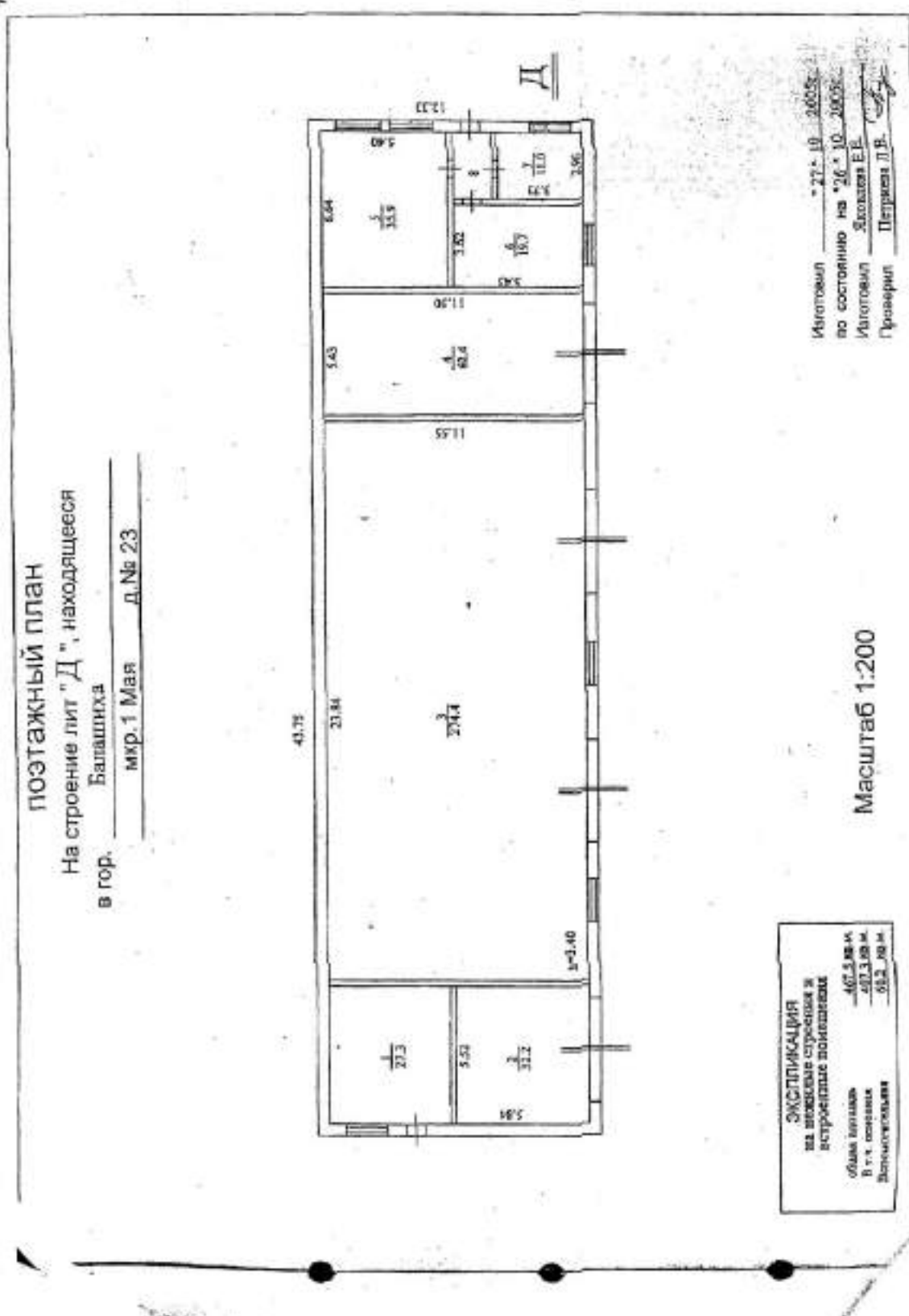
3

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3
	Литера Д	Физический износ здания - 40 % Число этажей
1	Фундаменты	ж/б
2	Каркас, стены и перегородки	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные
3	Полы и перекрытия	ж/б
4	Кровля	мягкая рулонная кровля
5	Поты	бетонные, лагочные
6	Проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, ореховый
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	
9	Прочие работы	

Ли тера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4





**Экспликация
к поэтажному плану гражданского (жилого),**

находящегося в городе (другом поселении) г. Балашиха

по улице (пер.)

микр. 1 Мая

дом № 23

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средняя высота (пересобрано)
						основания	вспомогательных		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Д	1	1	производственное	3.52×4.93	27,30	27,3		3,40	
Д	1	2	гареж	3.52×3.84	32,20	32,2			
Д	1	3	гареж	$23.84 \times 11.33 - 0.5 \times 0.5 \times 0.3 \times 0.2 \times 2$	274,40	274,4			
Д	1	4	гареж	5.49×11.56	62,40	62,4			
Д	1	5	подсобное	6.64×3.48	35,00		35,9		
Д	1	6	разделочная	3.62×3.43	19,70		19,7		
Д	1	7	кладовая	3.73×2.96	11,00	11,0			
Д	1	8	коридор	2.90×1.53	4,60		4,6		
				Итого по помещению:	467,58	467,3	60,2		

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (ранее не замерялась пом. № 4).

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

Вид благоустройства	Площадь
водопровод	467,3
канализация	467,3
отопл. пункт. для ТЭЦ на твердом топливе	467,3
холодные души с горячей водой	467,3
горячее водоснабжение центральное	467,3
холодное снабжение сетевое	467,3
мукоотсос	467,3
лифты пассажирские	467,3
напольные электроплиты	467,3
электричество	467,3

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, аренды, пользования	Доля (часть, анкета)
1	2	3	4
7.10.2005	Закрытое акционерное общество "Агрофирма "Первое Мая"	Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/РФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдана повторно 04.10.2005г.) В Едином государственном реестре недвижимости Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.08.2005г. дела № 2-1673/05 и ГУ ФРС МО не зарегистрировано.	Земельный участок 469,7 кв.м, л/п. Д

V. Стоимость здания

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 г.

25 748,4 руб.

олиная балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № в/п	Наименование документа	Примечание (количество листов, прочие)
1	2	3

Паспорт изготовлен 27 Октября 2005 г.

Исполнял Яковлева Е.Е.

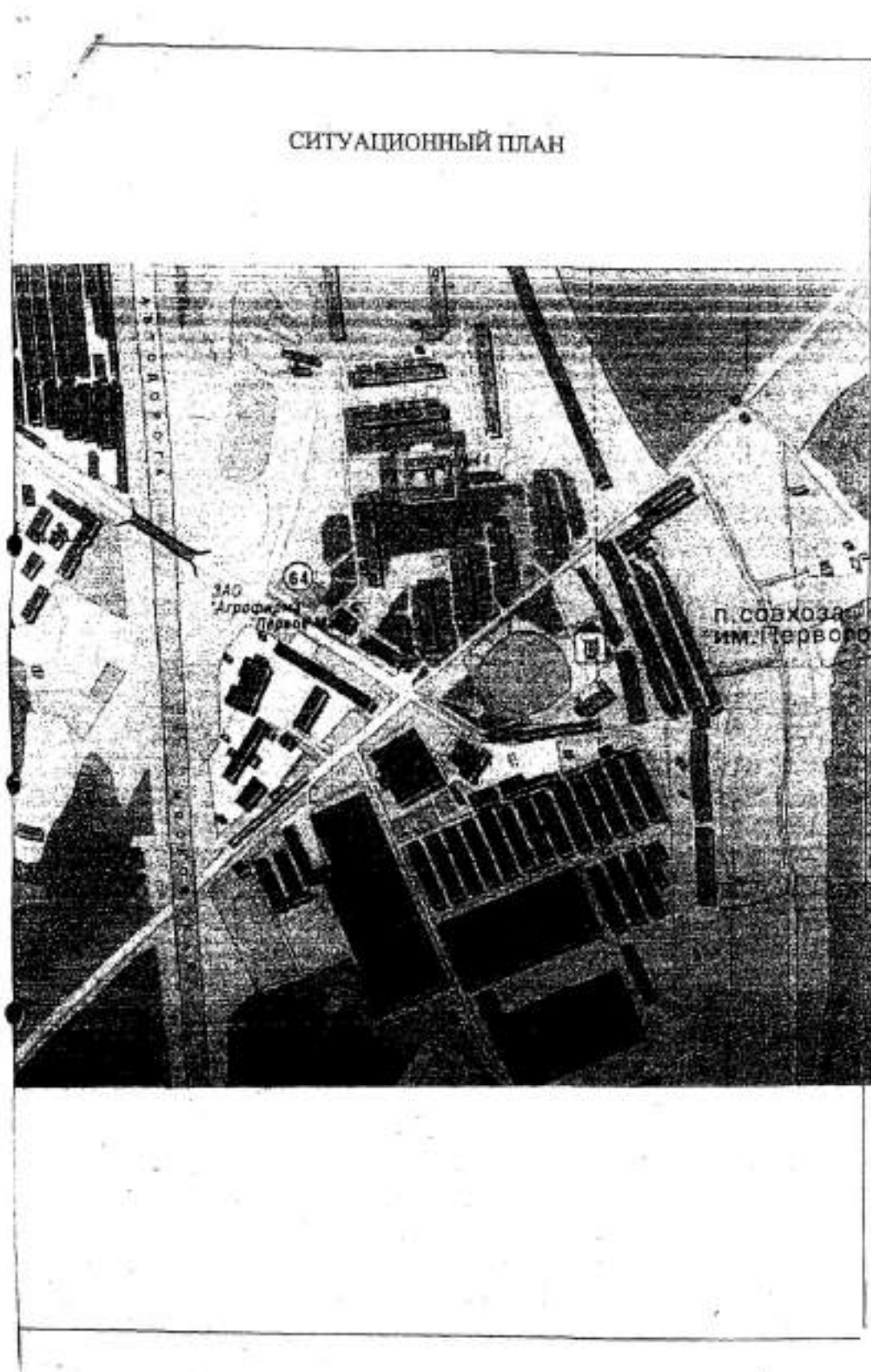
Проверил Петричев П.В.

Паспорт выдан "15 июля 2005" 2005г.

Директор филиала

Главный инженер
Гусева Е.В.

Г.И.Красильникова





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005-035-060171 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключается 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 и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.singoraz.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждения представлением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001601 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 301018104000000000225 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 40702810400500000134 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000265 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, является имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за представление перед имуществом 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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, перед заказчиком 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 отчетной рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанных 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. События, являющиеся причинами страхового, признаются 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, 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 32 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При выплате (выплатой уплаты) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	доля после наступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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 действует в силу в 08 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии и размере и сроках, указанных 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 нечислится 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 Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые 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 исключительного 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. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, принимающих силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхованием Правил страхования покрываются, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонновой.
8. Заключительные положения	
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Присказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и иных связанных с ней рисков



Д.И.Платонов

На основании Договора № 02-15/1804/0-8 от 01.06.2020 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://demosm.ru>






Одесса Одесса Одесса Одесса

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

Дата выдачи

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

Является членом НП «АРМО», включен [о] в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, в таком же основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023.

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022.

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



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Илья Александрович
гражданин России
русский

к 06, сентября 1986 г.
г. Электросталь, Московская область

Черкасова
Антонина Викторовна
гражданка России
русская

к 21, декабря 1986 г.
г. Ногинск, Московская область

заключен брак
10.08.2013
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова

Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области

Дата выдачи 10 августа 2013 г.

Подпись и печать органа
записи актов гражданского состояния

Н.С. Глебова

Ш-ИК № 625298



*В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах», (с изменениями, внесенными с 8.02.2021 Постановлением Правительства России от 4.02.2021 №109; изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1.01.2021), срок действия квалаттестата продлен до 16.07.2021 г.





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

115250, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 967-18-38 ИНН 7725178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005659/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналучными платежами. Последствия неплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Пологом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перекресте страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: рассмотреть настоящий Полис и односторонним решением или отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №63/20 от 25.01.2020г.

(Полупова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
209 (Двести девять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.