

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

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-166**

**от 06 октября 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»**

<b>Заказчик:</b>	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Центр оценки инвестиций»
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки
<b>Дата проведения оценки:</b>	06 октября 2021 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	06 октября 2021 г.

**г. Королёв МО, 2021 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	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
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b> .....	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
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b> .....	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 .....	53
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	57
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	61
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	76
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	78
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	79
5.1. Общие положения .....	79
5.2. Общие понятия оценки.....	79
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости .....	79
5.4. Согласование результатов оценки .....	85
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	85
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b> .....	87
6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом .....	87
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	105
6.2.1 Общие положения.....	105
6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.....	105
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом .....	126
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки .....	126
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b> .....	129
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b> .....	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА .....	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	152

**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.**

«06» октября 2021 г.

**Уважаемый Роман Дмитриевич!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 166 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 06 октября 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**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:**

**43 600 000**

**(Сорок три миллиона шестьсот тысяч) рублей,**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	10 900 000
2	Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 800 000
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	6 900 000

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 № 166 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

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 **06.10.2021г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **06.10.2021г.**

**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 неправомочных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки 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 оценке**Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

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

**Сведения об оценщике**

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г. 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	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 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.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Маслова Антонина Викторовна</b> НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	<b>Маслова Антонина Викторовна</b> Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21, выдан 27.07.2021 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2021 г. по 22.08.2022 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 № 166 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	06 октября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-166

**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-общеежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- 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	12 058 378	13 850 000	Не применялся	13 100 000	10 900 000
2	Здание: контора-общеежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	37 433 200	26 622 000	Не применялся	30 900 000	25 800 000
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	7 514 360	8 804 000	Не применялся	8 300 000	6 900 000
<b>ИТОГО</b>					<b>52 300 000</b>	<b>43 600 000</b>

\* - Международным стандартом 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 источников<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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 Уровня, 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-общезитие)
50:15:04:01457:002	нежилое (гараж)

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

**2. Местоположение объекта (объектов).**

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

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

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

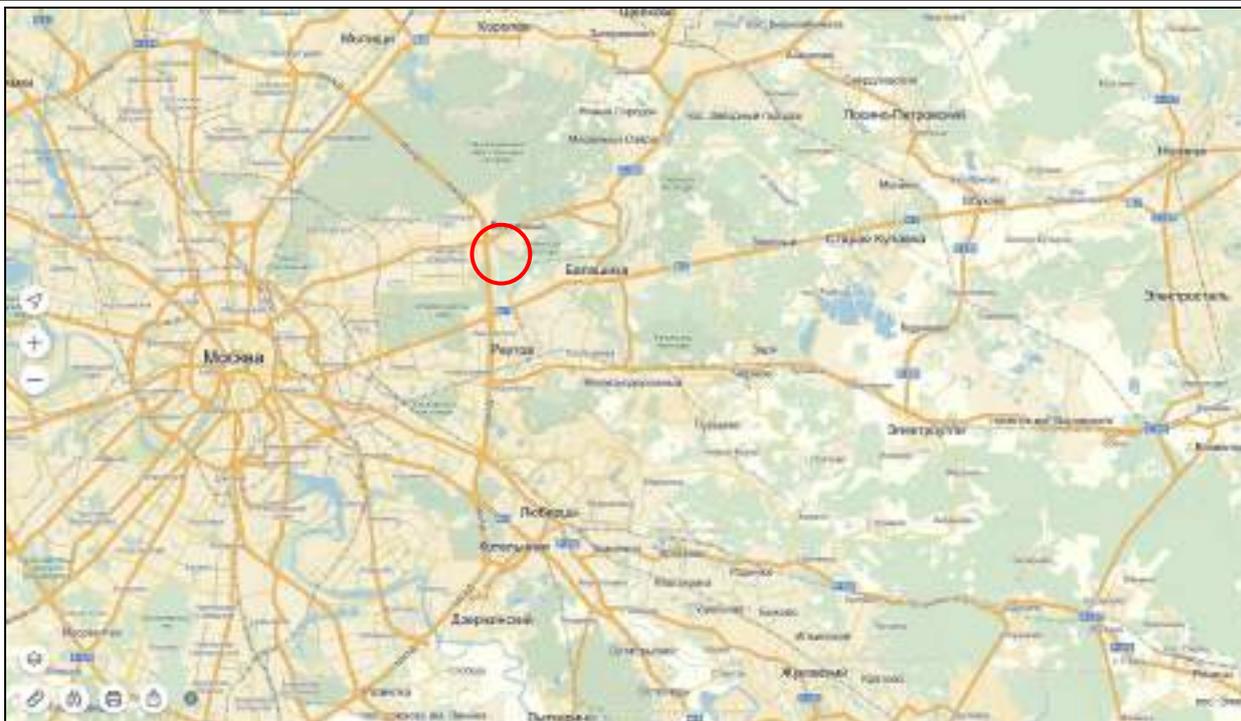


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

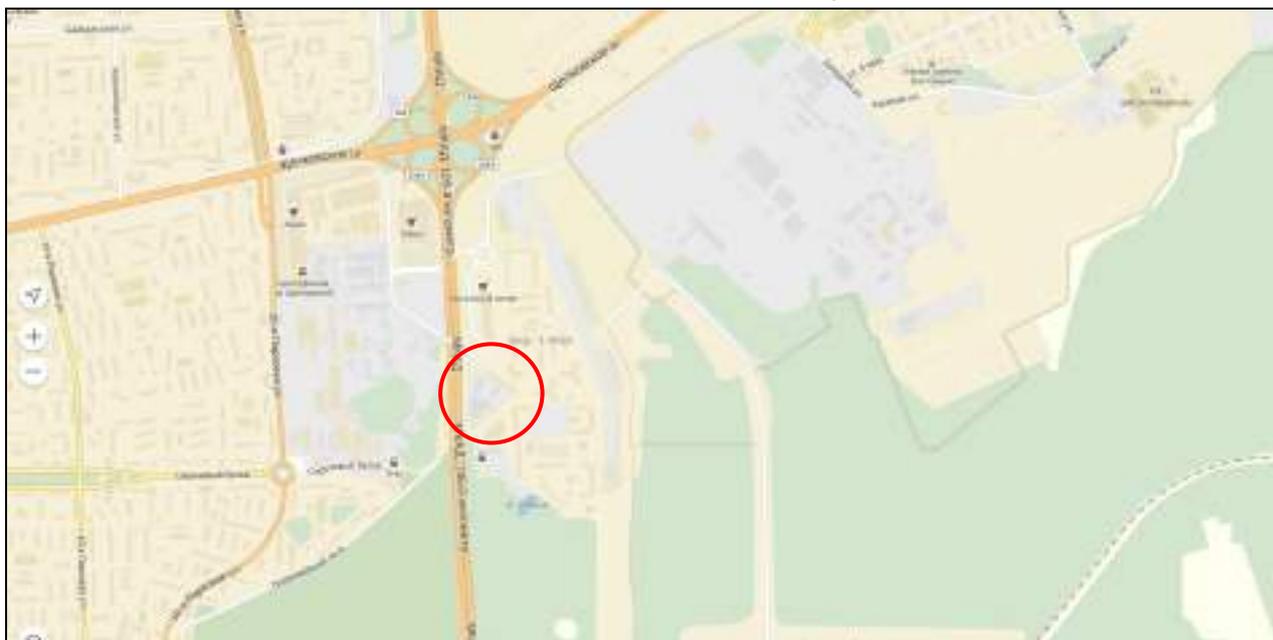


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

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

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

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

### 3. Физические характеристики 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
	<b>Офисная недвижимость</b>
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Офисное помещение 80 кв.м на среднем этаже офисного центра класса «В». Помещение с небольшим сроком эксплуатации, с хорошим состоянием отделки. К зданию удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, имеется охраняемая парковка. Местоположение: культурный центр города.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Офисное помещение 50 кв.м расположенное на среднем этаже здания, бывшего НИИ, переоборудованное под офисный центр. В помещении выполнен косметический ремонт, места общего пользования на этаже. Парковка стихийная. Местоположение: центр административного района города.
	<b>Торговая недвижимость</b>
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.
	<b>Объекты свободного назначения</b>
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.
Специализированные высококласные складские объекты	Высококласные складские объекты – отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским

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

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

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

Таблица 8.

**Физические характеристики нежилого строения - гараж, кадастровый (или условный) номер:  
50:15:000000:80600**

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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

Таблица 9.

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

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

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

Таблица 10.

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

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

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

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

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

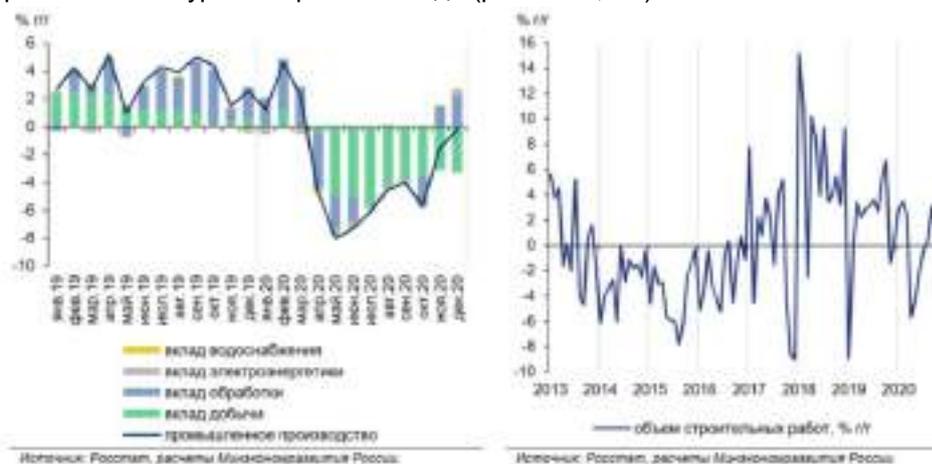
**Стагнация** - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной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

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г<sup>2</sup>

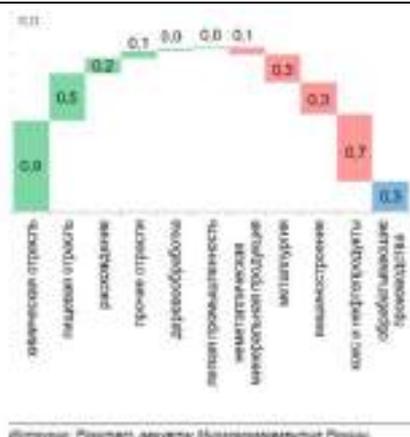
### Экономическая активность.

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%).



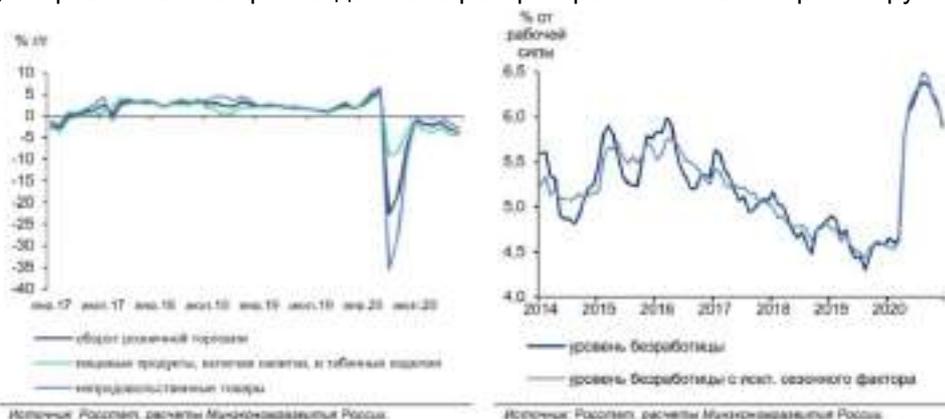
Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 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).

<sup>2</sup> [https://gks.ru/bgd/free/B20\\_00/Main.htm](https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm)



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 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.



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/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf210128.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-июль 2021г<sup>3</sup>

Основные экономические и социальные показатели

	I полугодие 2021 г	В % к I полугодию 2020 г	Справочно, I полугодие 2020 г в % к I полугодию 2019 г
Валовый внутренний продукт		104,8 <sup>1)</sup>	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.руб.	7843,0	107,3	98,2
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 <sup>2)</sup>	97,1 <sup>3)</sup>
1) предварительная оценка			
2) оценка			
3) предварительные данные			

	Июль 2021 г.	В % к		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.	Справочно		
		июлю 2020 г.	июню 2021 г.		июль 2020 г. в % к июлю 2019 г.	июню 2020 г.	январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,8	102,3	106,7	95,8	107,4	96,9
Индекс промышленного производства		106,8	99,9	104,4	94,3	103,2	97,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	718,8	100,9	188,0	100,4	104,2	186,5	103,3
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	7,4	131,7	96,4	130,1	91,1	98,7	93,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	471,6	109,1	101,0	105,7	92,2	104,7	93,8
в том числе железнодорожного транспорта	217,3	103,7	101,1	105,0	98,3	106,0	95,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3276,4	104,7	102,5	109,3	99,5	108,6	95,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	889,8	120,2	96,3	119,4	79,4	113,7	82,1
Индекс потребительских цен		106,5	100,3	105,9	103,4	100,4	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,1	102,6	121,9	97,8	104,3	94,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	72,5	95,8	95,4	140,6	102,7	116,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,1	32,6	91,2	99,2	4,6р.	118,8	в 2,2р.

<sup>3</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

	Июнь 2021 г.	В % к		I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.
		июню 2019 г.	маю 2020 г.				
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,5	159,5	116,9	129,8	83,2	114,0	83,8
в том числе:							
экспорт товаров	43,9	179,1	126,0	130,6	75,7	116,7	78,3
импорт товаров	25,6	134,2	103,9	128,6	95,4	110,7	93,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	58782	111,7	104,3	109,4	103,8	102,6	105,8
реальная		104,9	103,6	103,4	100,6	102,4	102,9

**Индекс выпуска товаров и услуг** по базовым видам экономической деятельности в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 106,7%.

**Индекс промышленного производства** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%.

**Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства"** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%.

**Индекс производства пищевых продуктов** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-июле 2021 г. - 101,9%.

**Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,2%, в январе-июле 2021 г. - 110,1%.

**Индекс производства кокса и нефтепродуктов** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,6%.

**Индекс производства химических веществ и химических продуктов** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2021 г. - 106,6%.

**Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях**, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-июле 2021 г. - 119,7%.

**Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-июле 2021 г. - 111,6%.

**Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-июле 2021 г. - 106,6%.

**Индекс производства металлургического** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,2%.

**Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,7%.

**Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,1%, в январе-июле 2021 г. - 108,3%.

**Индекс производства электрического оборудования** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,2%.

**Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки**, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,5%, в январе-июле 2021 г. - 110,3%.

**Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в январе-июле 2021 г. - 135,1%.

**Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в январе-июле 2021 г. - 115,5%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-июле 2021 г. - 107,6%.

**Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"** в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,7%, в январе-июле 2021 г. - 121,0%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 718,8 млрд рублей, в январе-июле 2021 г. - 2615,9 млрд рублей.

**Растениеводство**. К 23 августа 2021 г., по данным Минсельхоза России, зерновые и зернобобовые культуры в хозяйствах всех категорий обмолочены на площади 29,9 млн гектаров (на 13,5% больше, чем к этому времени год назад), что составляет 63,6% их посевов.

**Животноводство**. На конец июля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,9 млн голов (на 1,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 1,4% меньше), свиней - 27,5 млн (на 2,4% больше), овец и коз - 23,3 млн голов (на 5,4% меньше).

**Строительная деятельность**. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд рублей, или 107,1%.

**Жилищное строительство**. В июле 2021 г. возведено 736 многоквартирных домов. Населением построено 31,4 тыс. жилых домов. Всего построено 97,0 тыс. новых квартир. В январе-июле 2021 г. возведено 4,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 182,7 тыс. жилых домов. Всего построено 556,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 24,4 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2021 года.

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в I полугодии 2021 г., составила 47925 рублей (в I полугодии 2020 г. - 42962 рубля).

**Грузовые перевозки**. В январе-июле 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3265,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,9 млрд, автомобильного - 158,4 млрд, морского - 23,0 млрд, внутреннего водного - 35,3 млрд, воздушного - 4,9 млрд, трубопроводного - 1523,1 млрд тонно-километров.

**Пассажирские перевозки**. Пассажиروоборот транспорта общего пользования в январе-июле 2021 г. составил 230,2 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 59,9 млрд, автомобильного - 50,8 млрд, воздушного - 119,2 млрд пасс.-километров.

**Оборот розничной торговли** в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 21366,9 млрд рублей, или 109,3%.

**Оборот общественного питания** в июле 2021 г. составил 154,5 млрд рублей, или 130,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 1007,5 млрд рублей, или 130,8%.

**Оборот оптовой торговли** в июле 2021 г. составил 9023,3 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 57219,1 млрд рублей, или 112,0%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,3% оборота оптовой торговли.

**Внешнеторговый оборот России**, по данным Банка России, в июне 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,5 млрд долларов США (5037,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,9 млрд долларов (3182,1 млрд рублей), импорт - 25,6 млрд долларов (1855,0 млрд рублей).

**Сальдо торгового баланса** в июне 2021 г. сложилось положительное, 18,3 млрд долларов (в июне 2020 г. - положительное, 5,5 млрд долларов).

**Экспорт услуг** в I квартале 2021 г. составил 11,1 млрд долларов США (828,5 млрд рублей) и по сравнению с I кварталом 2020 г. снизился на 17,7%, импорт услуг составил 13,5 млрд долларов США (999,9 млрд рублей) и снизился на 32,4%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 2,3 млрд долларов США (в I квартале 2020 г. - отрицательное, 6,4 млрд долларов).

В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил

100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2021 г. составил 100,5%, с начала года - 104,6% (в июле 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,1%).

В июле 2021 г. цены на продовольственные товары подешевели на 0,5% (в июле 2020 г. - на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в июле 2021 г. выросли на 0,8% (в июле 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июле 2021 г. увеличились на 0,9% (в июле 2020 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2021 г. составила 18134,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 5,2%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,6%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В июле 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 99,2%, в том числе в растениеводстве - 98,6%, в животноводстве - 99,6%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в июле 2021 г., по предварительным данным, составил 99,7%.

**Кредиторская задолженность в целом по России** на конец июня 2021 г., по оперативным данным, составила 69003,1 млрд рублей, из нее просроченная - 4096,4 млрд рублей, или 5,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июня 2020 г. - 7,1%, на конец мая 2021 г. - 6,4%).

**Дебиторская задолженность в целом по России** на конец июня 2021 г., по оперативным данным, составила 65386,0 млрд рублей, из нее просроченная - 3220,9 млрд рублей, или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июня 2020 г. - 6,1%, на конец мая 2021 г. - 5,1%).

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021 г. составила 58782 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,7%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2021 г. составила 1538 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 27 млн рублей (1,8%).

**Пенсии.** В июле 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15802 рубля и по сравнению с июлем 2020 г. увеличился на 5,5%.

**Занятость и безработица.** Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Использование рабочего времени.** Средняя фактическая продолжительность рабочего дня в I полугодии 2021 г. составила 7,26 часа и была выше, чем в I полугодии 2020 г. на 2,6%.

**Безработица.** В июле 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составил 4,5% (без исключения сезонного фактора).

**Демография.** По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 307,7 тыс. человек, или на 0,21% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 217,4 тыс. человек, или на 0,15%). Миграционный прирост на 27,1% компенсировал естественную убыль населения.

### **3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>4</sup>**

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

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

состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики 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 недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок. 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 развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### **Положение России в мире.**

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами 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. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достроен газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

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 самых 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.

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, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. 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 при условии государственного регулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

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. Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году

и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия – +3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

#### **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 коронавирусной 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. В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России, как и других стран мира, значительно снизились. Однако, Россия организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Динамика экономического роста 2021 года показывает, что большинство годовых показателей превысят допандемийные уровни.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

#### **Ситуация и перспективы рынка недвижимости.**

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

#### **Тенденции на рынке недвижимости.**

1. 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 ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса. Сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, 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.

3. 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.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы 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.).

5. 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,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- 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 других дорогостоящих товаров), 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.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» 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.

#### **Источники:**

1. *Социально-экономическое положение России*  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,  
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
2. [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
3. [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm),
4. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатПиелт и основан на последних официальных данных по*

состоянию на 11.09.2021 года.

### Социально-экономическое положение Московской области<sup>5</sup>.



### 3. Анализ тенденций рынка.

#### Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I полугодия 2021 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»<sup>6</sup>).

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.

<sup>5</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/10024095>

<sup>6</sup> <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

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 «Дол»; Спиритропольское (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; Ильянское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.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, сторонами представлено экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление	Шоссе, сторонами представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п.с. северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Восточное
	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. Шербины	Кашинское; М-4 «Дол»; Спиритропольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильянское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км	г. Дубна	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	г. Пущино; г. Мытищи; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязинское (Ф-10); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	г. Дзержинский; г. Ступино; Кутлово; г. Пущино; г. Золотаревка; г. Заставенское	Горьковское (М-7); Новорязанское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г. Железнодорожный; г. Реутовское; г. Бронницы; г. Дзержинское	Новорязанское (М-5); Горьковское (Г-10)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	г. Давыдовское; г. Видное; г. Климово	Кашинское; М-4 «Дол»; Спиритропольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Москва, г. Троицк; г. Аэропорт; г. Голубинское	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
Запад	от ≈10 до ≈32 км	г. Истринское; г. Покосовый; Слобода; г.г. Пыльино; г. Дегуново	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильянское (А-109)	
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Аксеново; г. Москва; г. Звенигород	Патриковское (Р-11); Ленинградское (М-10)	

географическая зона			
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 0 до 25 км	г. Дмитров, г. Рузский
	Северо-запад	от 26 до 50 км	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
	Восток	от 51 до 68 км	г. Орехово-Тыково, г. Палкинский, Пущино, г. Электрогорск, г. Куржмахи, Давыдовское
	Юго-восток	от 69 до 85 км	г. Верея, г. Давыдовское, г. Давыдовское
	Юг	от 86 до 92 км	г. Мособл, г. Сергиев
	Юго-запад	от 93 до 97 км	г. Наро-Фоминское, г. Буйновское
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 98 до 120 км	г. Истрин, г. Рязань
	Северо-запад	от 121 до 140 км	г. Давыдовское, г. Давыдовское
	Восток	от 141 до 150 км	г. Шаховское, г. Рязань
	Юго-восток	от 151 до 160 км	г. Коломна, г. Лузкинское
	Юг	от 161 до 170 км	г. Коломна, г. Ступино, г. Озеры, г.ст. Сабуровское, Протас, Зарядье
	Юго-запад	от 171 до 180 км	г. Можайск
за пределами МКАД (А-108)	Запад	от 181 до 190 км	г. Волоколамск, г.т. Шаховское
	Северо-запад	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.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	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 100	11 600	7,25
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	57 800	9 100	6,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	41 200	7 700	5,35
	за пределами МБК (А-108)	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	132 700	19 900	6,67
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 700	14 100	6,15
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 600	11 300	5,27
	за пределами МБК (А-108)	50 200	9 400	5,34
ПСН	до ≈10 км от МКАД	113 000	14 300	7,90
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	74 600	11 300	6,60
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	53 800	9 000	5,98
	за пределами МБК (А-108)	43 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	43 800	5 500	7,96
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 600	4 400	7,64
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 800	2 900	6,83
	за пределами МБК (А-108)	14 600	2 300	6,35

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfragroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.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, восточным предельным экономическим зонам	Удаленность от МКАД, км	Цены предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения, (руб./кв.м., с НДС)												
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения			
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	
до ≈10 км от МКАД	Свердловск	до ≈10 км	40 000	120 000	75 100	41 500	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500	20 000	87 000	39 400	
	Свердловск	до ≈10 км	32 000	222 000	72 800	41 200	222 000	107 500	43 000	176 200	92 200	24 500	91 400	48 200	
	Восток	до ≈12 км	30 000	114 700	68 200	44 500	203 200	121 200	39 000	156 200	92 200	14 400	85 700	43 200	
	Восток	до ≈10 км	40 400	325 000	72 500	47 300	313 500	131 000	39 900	209 900	114 200	14 400	80 900	42 200	
	Кв.	до ≈10 км	30 800	144 200	94 100	44 300	315 000	129 500	47 600	217 400	116 900	17 200	85 100	39 400	
	Кв.-ширина	до ≈15 км	48 000	305 000	107 900	52 300	306 400	158 200	48 100	262 900	134 500	19 700	90 000	49 800	
	Запад	до ≈10 км	41 200	347 900	84 900	47 300	332 200	146 900	45 000	240 900	134 900	20 000	94 300	47 400	
	Свердловск	до ≈15 км	40 000	254 900	59 100	40 000	290 900	127 400	39 500	207 900	113 200	20 400	84 800	48 100	
	Свердловск	от ≈10 до ≈28 км	25 300	85 400	39 400	36 700	157 900	86 000	40 000	97 000	78 000	11 000	24 000	33 500	
	Свердловск	от ≈10 до ≈40 км	20 200	75 000	48 900	24 400	168 000	80 200	24 000	125 400	71 000	9 700	22 000	28 400	
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	13 200	91 900	45 700	18 300	148 000	64 600	21 000	110 200	58 200	6 200	28 000	26 000	
	Восток	от ≈10 до ≈90 км	18 200	90 400	55 200	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	78 800	8 000	67 600	33 000	
Кв.	от ≈10 до ≈28 км	18 600	315 900	64 400	24 900	184 200	98 600	31 600	128 900	89 500	11 500	21 700	34 400		
Кв.-ширина	от ≈15 до ≈28 км	34 400	34 400	62 100	24 900	305 400	97 300	34 800	147 000	80 600	10 200	66 000	38 500		
Запад	от ≈10 до ≈32 км	25 600	80 200	48 900	25 000	191 900	84 500	25 500	114 000	56 500	10 900	60 000	37 900		
Свердловск	от ≈15 до ≈29 км	30 000	125 000	72 500	32 200	200 000	106 400	30 000	100 900	99 200	22 000	85 000	38 700		
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Свердловск	от ≈28 до ≈55 км	30 200	94 500	48 200	17 100	120 000	52 200	19 600	91 900	52 800	6 800	44 500	26 900	
	Свердловск	от ≈10 до ≈90 км	13 200	71 700	42 700	12 000	125 000	83 900	22 500	109 100	42 400	4 000	28 000	20 900	
	Восток	от ≈38 до ≈58 км	12 000	75 500	38 100	12 000	125 000	46 800	15 000	89 200	47 400	2 400	28 200	19 100	
	Восток	от ≈40 до ≈65 км	14 500	70 000	28 400	12 000	124 000	47 600	15 200	103 200	45 600	2 000	46 900	34 600	
	Кв.	от ≈28 до ≈62 км	16 300	48 900	43 400	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	63 800	4 500	47 200	29 500	
	Кв.-ширина	от ≈28 до ≈62 км	12 400	73 000	42 200	12 400	121 000	70 700	24 200	118 300	57 200	7 500	24 000	23 000	
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	51 000	38 900	21 300	135 200	64 400	16 000	107 900	52 200	2 200	45 000	32 100	
	Свердловск	от ≈28 до ≈68 км	14 000	86 700	48 200	17 300	169 700	64 900	17 000	126 200	62 900	2 600	49 500	29 400	
	за пределами МБК (А-108)	Свердловск	от ≈55 до ≈125 км	15 000	80 000	29 400	17 800	112 200	51 800	22 000	100 000	40 800	3 000	47 100	28 200
		Свердловск	от ≈55 до ≈145 км	9 200	67 500	27 100	11 500	113 900	48 500	18 500	77 300	47 200	3 000	25 000	11 800
		Восток	от ≈65 до ≈145 км	12 200	72 600	42 200	58 300	121 300	55 900	13 900	109 000	46 200	1 900	23 000	25 600
		Кв.	от ≈65 до ≈135 км	12 900	84 000	35 900	24 100	129 100	49 700	14 300	122 900	45 900	2 400	37 200	24 400
Кв.-ширина		от ≈67 до ≈137 км	15 100	45 100	27 900	25 100	112 400	68 200	18 000	80 900	35 800	3 000	25 000	18 100	
Запад		от ≈66 до ≈140 км	12 000	64 800	26 900	22 000	125 000	58 100	17 000	49 000	31 600	1 800	44 000	23 800	
Свердловск		от ≈65 до ≈140 км	12 000	64 800	26 900	22 000	125 000	58 100	17 000	49 000	31 600	1 800	44 000	23 800	

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfragroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.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 68 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 107 900 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 45 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 77 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 57 800 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 30 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 49 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 200 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 западном направлении 26 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 42 200 руб./кв.м.

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

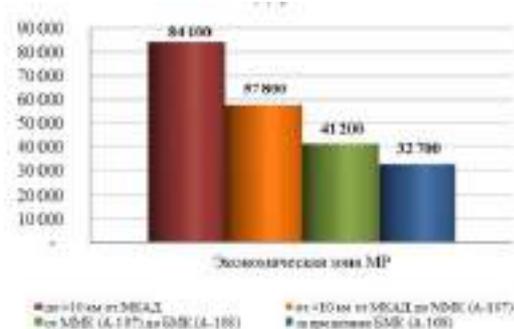


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 61,12% 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 105 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 158 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 132 700 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 64 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 106 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 86 700 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 47 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 70 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 600 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 38 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 59 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 200 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.

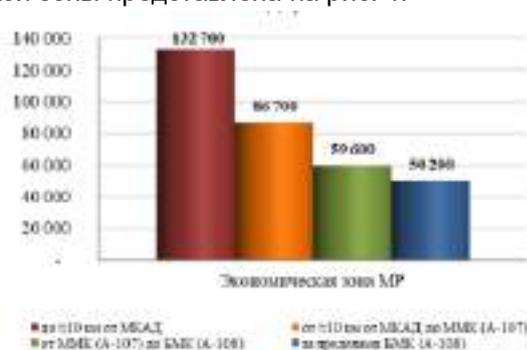


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 62,17% 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 восточном направлении 89 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 135 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 113 000 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в западном направлении 56 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 99 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 74 600 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 юго-восточном направлении 45 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 61 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 53 800 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 31 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 53 900 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.

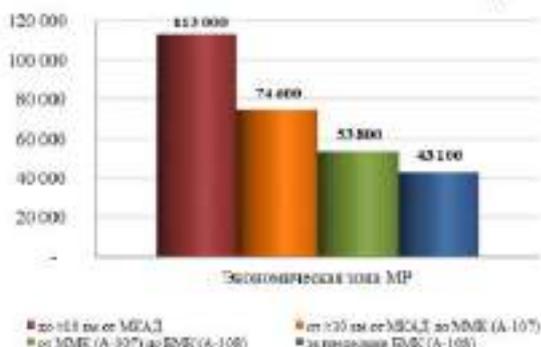


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

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 южном направлении 39 400 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в юго-западном направлении 49 800 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 800 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 северо-восточном направлении 25 400 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в юго-западном направлении 38 900 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 600 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 12 700 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в северном направлении 26 900 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 800 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 11 800 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в северном направлении 18 200 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 600 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.



Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>)

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

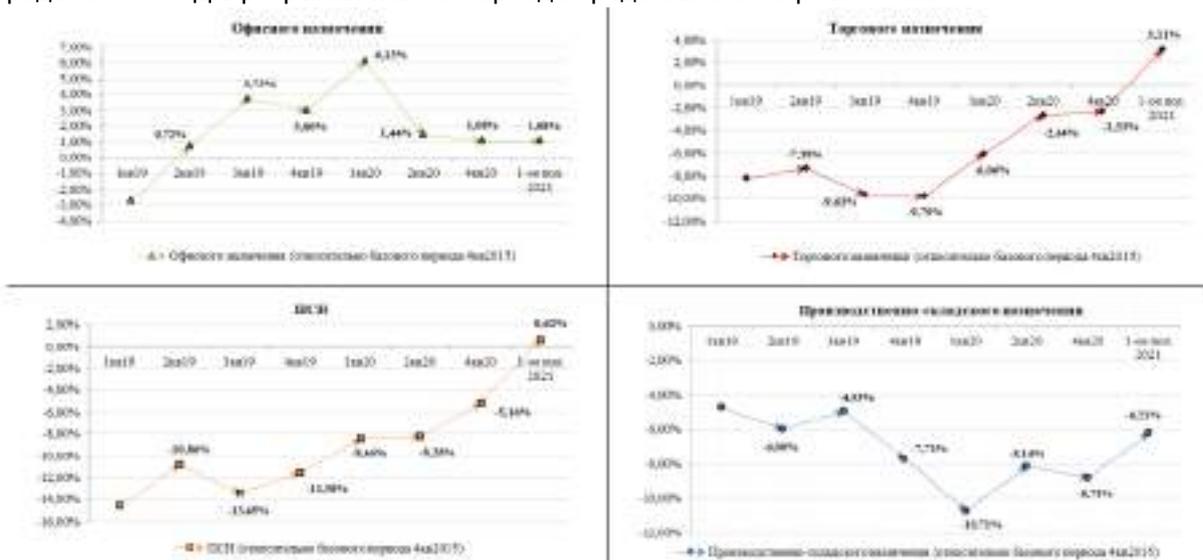


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

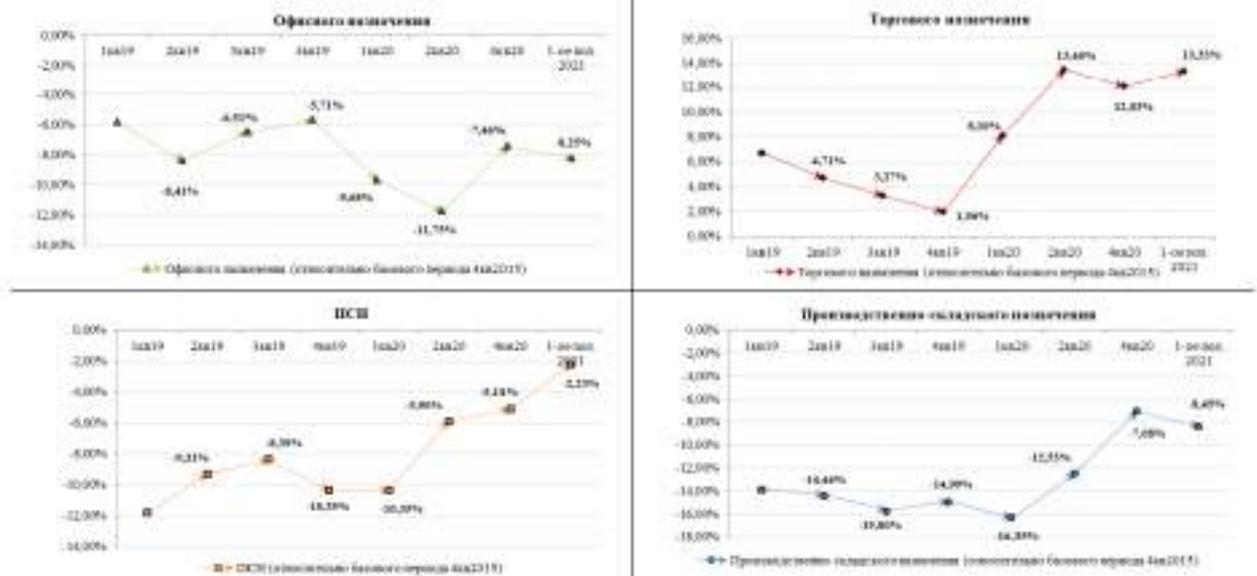


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

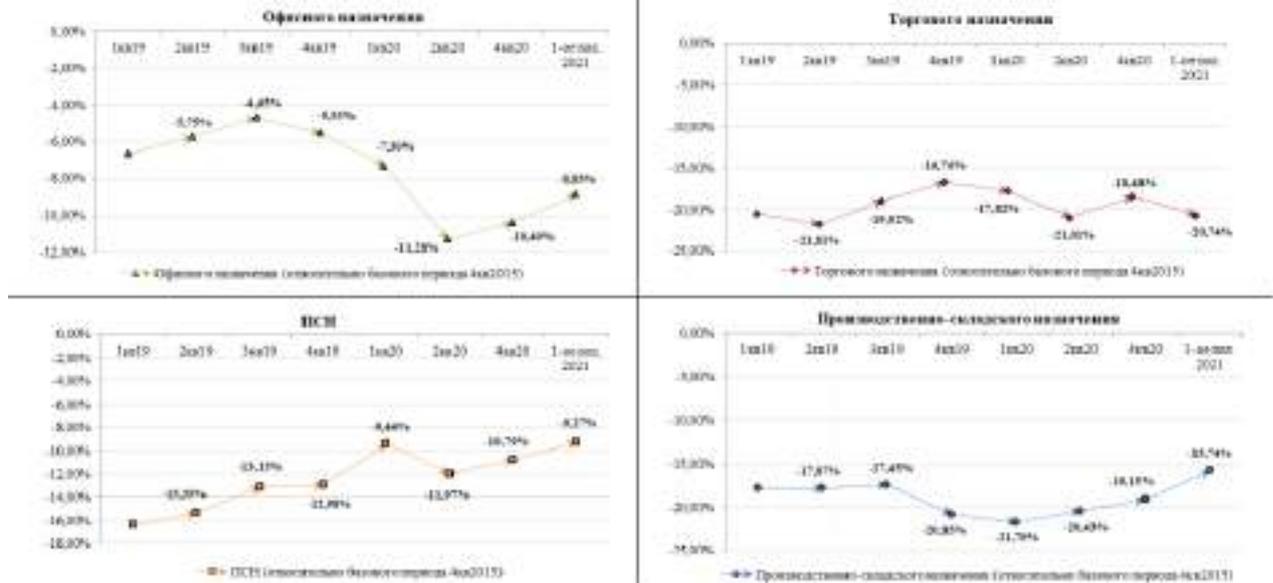


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД

**МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)».**

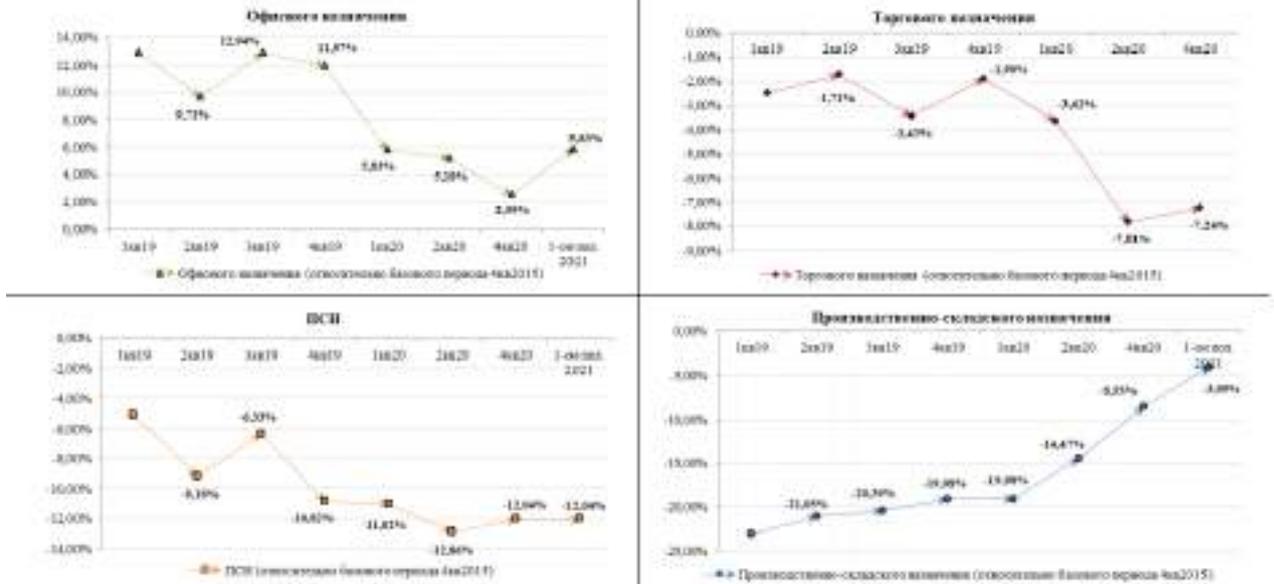


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МКБ (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfec6e2ca677068801.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, категория предложения, жилищно-коммунальная зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			БСН			Промышленно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	от ≈10 км	6 000	19 400	10 400	6 000	36 000	17 900	6 000	24 000	13 700	2 400	8 500	6 000
	Северо-восток	от ≈10 км	4 000	15 300	10 400	4 000	33 700	15 600	4 200	16 000	13 000	2 100	5 000	5 800
	Восток	от ≈12 км	4 000	13 700	9 500	4 700	64 700	18 200	4 400	24 000	17 200	2 200	5 400	4 900
	Юго-восток	от ≈10 км	4 000	19 200	11 500	6 200	56 400	20 600	4 500	28 500	16 300	2 000	8 200	4 900
	Юг	от ≈10 км	6 000	17 200	11 500	5 800	67 100	21 200	4 500	16 500	13 700	1 000	7 500	4 700
	Юго-запад	от ≈15 км	6 000	30 000	18 200	6 000	66 000	22 800	7 200	36 000	26 900	3 000	9 500	6 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	от ≈14 км	5 000	24 000	12 000	3 500	66 000	26 900	3 500	32 000	25 900	1 000	6 000	5 800
	Северо-запад	от ≈15 км	4 000	23 300	12 000	4 700	67 700	21 800	4 400	37 000	24 100	2 100	9 200	9 200
	Север	от ≈10, до ≈26 км	4 200	12 300	8 600	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900	3 800	6 600	4 700
	Северо-восток	от ≈10, до ≈30 км	2 000	19 400	8 400	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900	3 800	7 200	4 200
	Восток	от ≈12, до ≈35 км	3 800	13 200	7 700	4 000	30 000	18 800	5 800	27 800	10 300	3 100	6 500	3 400
	Юго-восток	от ≈10, до ≈40 км	1 400	14 400	8 700	1 600	36 000	12 900	1 600	24 000	10 200	3 500	7 800	2 800
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Юг	от ≈10, до ≈26 км	4 200	14 400	8 800	4 900	43 900	16 800	4 200	25 000	11 300	3 800	7 500	4 800
	Юго-запад	от ≈15, до ≈26 км	3 000	14 900	10 200	3 000	36 000	12 500	4 700	23 000	11 900	3 800	7 300	5 000
	Запад	от ≈10, до ≈32 км	4 100	12 900	8 100	3 600	32 200	12 700	3 500	19 200	10 100	1 600	7 200	4 600
	Северо-запад	от ≈15, до ≈28 км	3 000	20 200	11 800	4 200	48 000	15 500	4 400	30 000	13 800	2 400	8 600	5 100
	Север	от ≈20, до ≈55 км	3 000	14 400	8 000	3 800	24 000	18 500	3 600	18 000	9 000	3 200	5 400	2 800
	Северо-восток	от ≈30, до ≈65 км	3 000	14 400	8 100	3 300	36 000	12 400	4 200	26 200	8 800	3 200	5 800	3 200
за пределами МКБ (А-108)	Восток	от ≈38, до ≈65 км	3 100	17 000	6 700	3 300	36 000	9 900	3 400	17 200	7 600	700	4 800	2 300
	Юго-восток	от ≈60, до ≈145 км	2 400	12 000	6 900	2 400	30 000	13 400	3 000	17 600	8 800	700	4 800	2 400
	Юг	от ≈63, до ≈135 км	3 400	17 000	7 700	3 600	23 000	9 900	3 000	16 500	8 900	400	3 100	2 500
	Юго-запад	от ≈67, до ≈137 км	3 500	12 000	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300	1 200	5 400	2 600	
	Запад	от ≈68, до ≈143 км	3 000	11 500	6 000	3 500	21 000	8 300	4 000	14 000	8 700	1 000	4 400	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfec6e2ca677068801.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 восточном направлении 9 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 14 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 600 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 11 800 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 5 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 500 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 5 700 руб./кв.м./год с НДС.

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

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

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

- Северо-восток;

- Северо-запад.

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

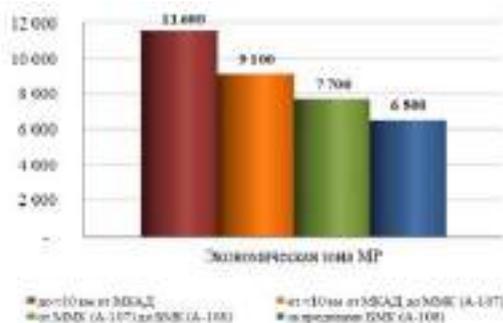


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 43,97% 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 15 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 23 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 900 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в южном направлении 16 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 9 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-восточном направлении 13 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в западном направлении 8 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 11 400 руб./кв.м./год.

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

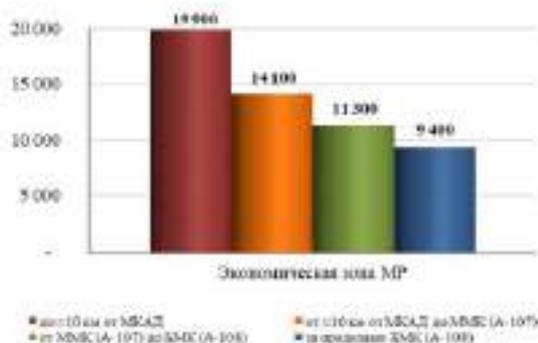


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 52,76% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

#### **Анализ рынка аренды помещений свободного назначения**

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 12 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 300 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 9 900 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 600 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 000 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 700 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 900 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.

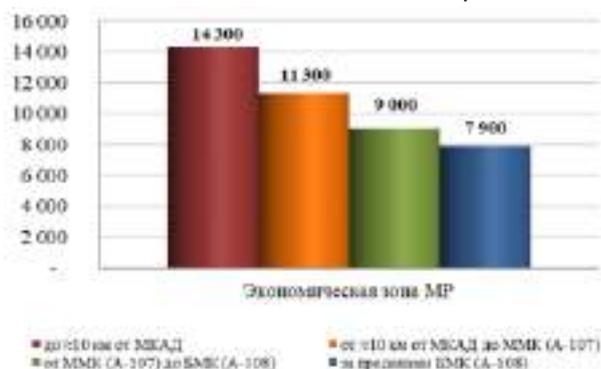


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 44,76% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

#### **Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения**

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 6 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 500 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 3 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 5 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 400 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 юго-восточном направлении 2 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 3 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 900 руб./кв.м./год.

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

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

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 300 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.

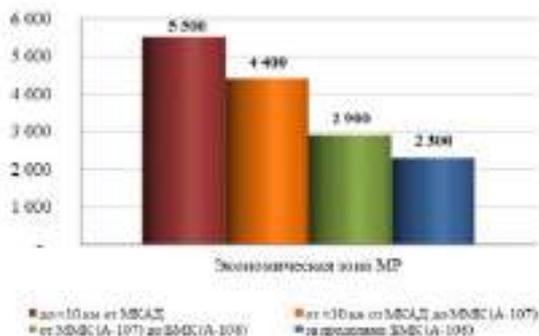


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 58,18% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 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	1кв2015	2кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	
до 10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 900	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 900	21 000	21 100	19 900	19 900	21 000	20 100	19 800	19 100	19 200	19 200
		ПСЦ	11 800	12 200	11 700	12 200	12 200	12 200	11 800	11 400	12 200	11 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 800	4 700	4 800	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	4 800	4 900
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 200	8 300	8 700	8 300	8 700	8 500	8 700	8 400	8 400	8 300	8 500	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	12 100	12 400	12 300	12 600	12 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 200	14 200
		ПСЦ	10 900	10 900	10 800	10 900	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 500	10 400	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	4 900	4 000	4 000	4 000	3 800	3 900	4 000	3 900	3 800	3 800	3 700	3 900	3 900	3 800
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 100	7 300	7 400	7 200	7 100	7 200	7 300	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	10 800	11 200	11 200	11 400	11 400	11 300	11 300	11 300	11 200
		ПСЦ	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	8 800	8 900	8 700
		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.	Офисного назначения	6 700	5 900	6 000	6 000	6 300	5 800	5 900	5 900	5 700	5 800	6 000	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	9 600	9 600	9 800	9 800	9 800	9 200	9 200	9 200	9 200	9 200	9 400
		ПСЦ	7 400	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 200	7 100	7 200	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 200	2 200

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	3кв20	1-ое пок. 2021
до 10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 200	11 050	11 100	11 090
		Торгового назначения	19 800	19 300	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900
		ПСЦ	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 200	5 500
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900	9 090
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 800
		ПСЦ	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 200	7 200	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 200
		ПСЦ	8 900	8 900	8 700	9 000	9 200	8 700	8 800	9 090
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 590
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 490
		ПСЦ	7 100	7 400	7 600	7 800	7 800	7 500	7 700	7 900
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>)

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона

за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 15 – 18.

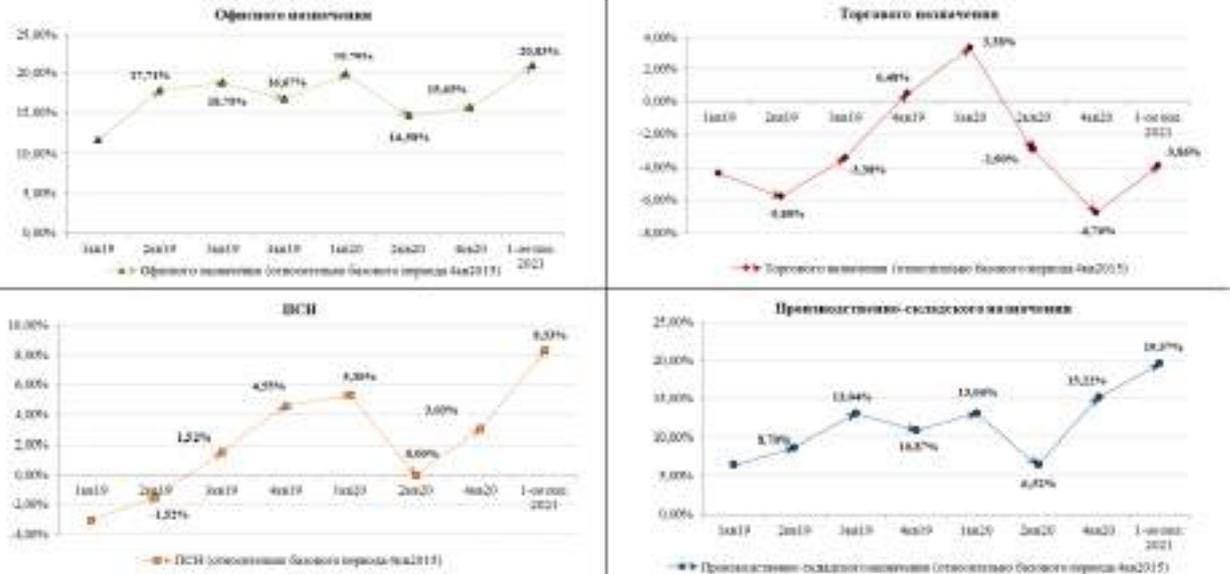


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

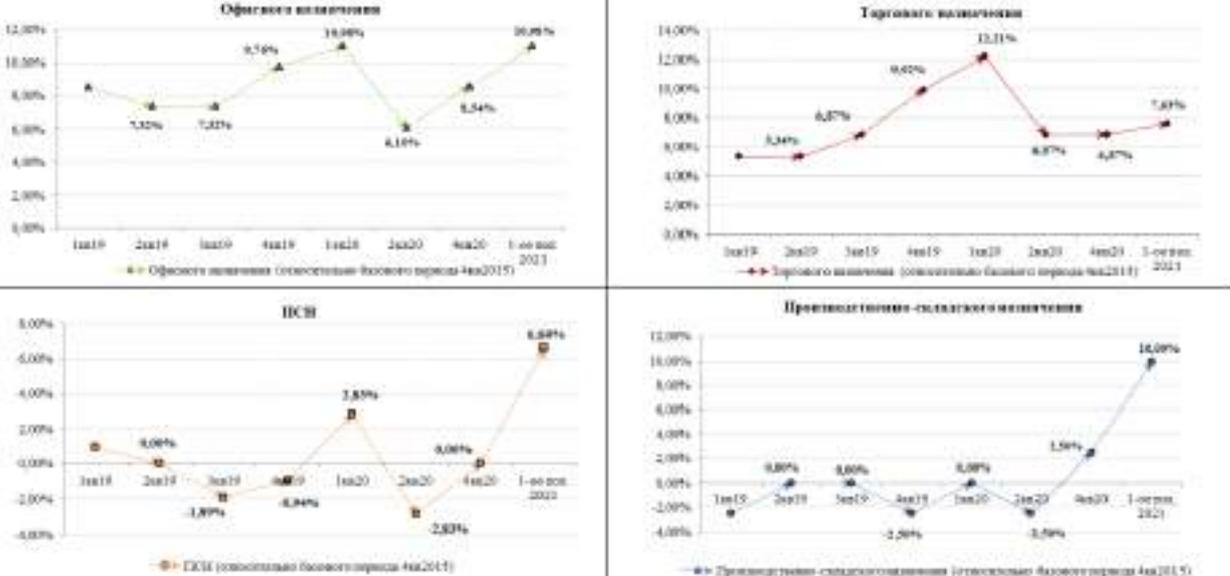


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

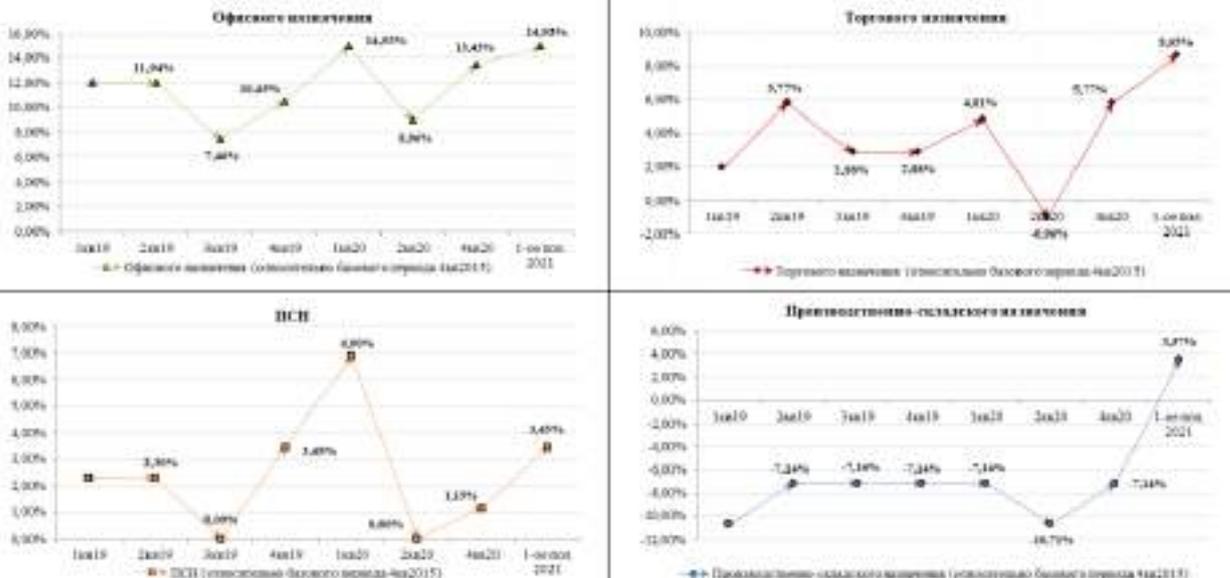


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

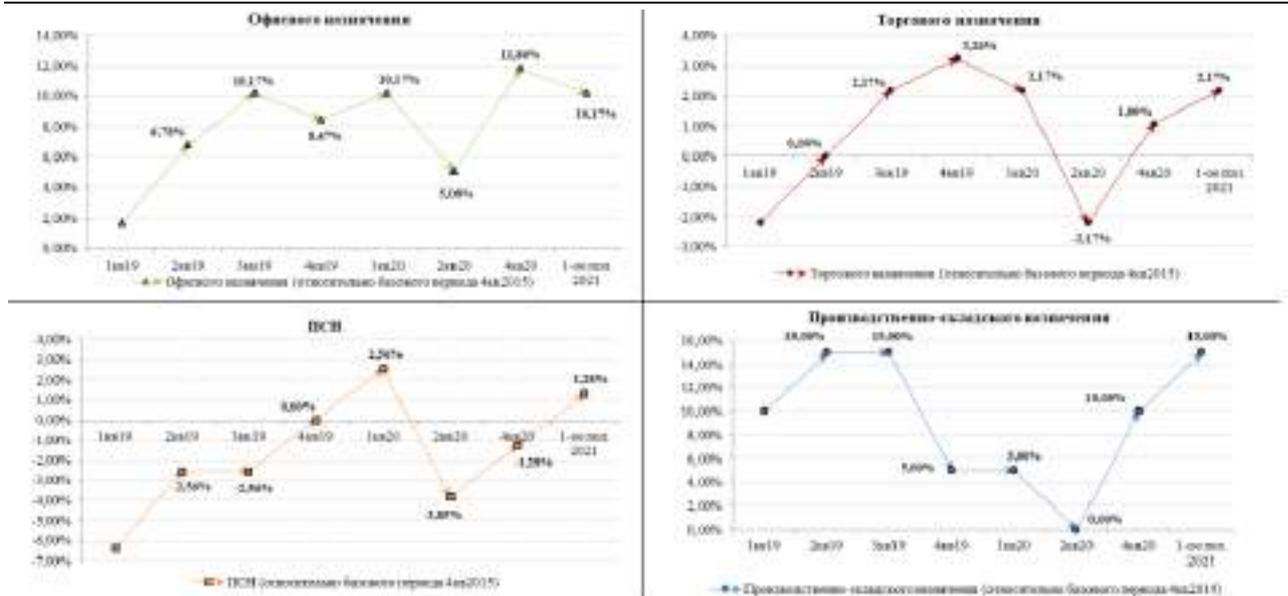


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfragroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecfe2ca677068801.pdf>)

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

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

Таблица 21.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв2019			4кв2020			1-ое кв. 2021		
		Цена/м.кв. (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м.кв. (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м.кв. (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв. кв. МКАД	81 300	10 000	8,13	87 700	5 400	8,67	81 300	8 000	8,43
	от 10 кв. кв. МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 100	8,18	67 000	8 200	7,68	67 700	8 300	7,52
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	47 200	6 700	6,79	44 300	6 900	6,42
	за пределами МКАД (А-108)	41 700	6 200	6,73	18 900	5 900	6,24	11 800	6 000	5,18
Торгового назначения	до 10 кв. кв. МКАД	172 500	21 700	8,18	178 700	20 700	8,21	175 000	21 400	8,07
	от 10 кв. кв. МКАД до ММК (А-107)	85 300	11 000	5,14	76 500	11 100	5,20	79 900	11 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	30 600	11 100	3,76	29 200	10 400	3,23	27 100	10 600	2,98
	за пределами МКАД (А-108)	64 700	9 700	6,67	57 900	9 200	6,29	48 300	9 400	5,14
РСН	до 10 кв. кв. МКАД	119 000	11 000	7,97	117 300	11 200	8,61	107 900	11 700	7,98
	от 10 кв. кв. МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	5,73	78 100	10 600	5,28	77 900	10 900	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	49 500	9 200	5,47	59 500	8 700	6,82	62 800	8 800	7,09
	за пределами МКАД (А-108)	30 000	7 600	6,38	19 000	7 300	6,28	19 100	7 800	6,19
Промышленно-складского назначения	до 10 кв. кв. МКАД	25 300	4 700	5,44	48 700	4 600	10,25	46 400	4 700	8,67
	от 10 кв. кв. МКАД до ММК (А-107)	16 300	4 000	4,03	16 700	4 000	4,18	15 900	4 000	3,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	27 400	3 900	7,02	27 400	2 800	8,28	21 300	2 800	8,15
	за пределами МКАД (А-108)	16 300	2 100	7,78	11 700	2 400	7,48	11 900	2 800	5,48

Тип недвижимости	Экономическая зона МФ	2021I			2021II			2021III		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м от МКАД	41 900	15 600	7,71	44 400	10 700	7,89	44 700,00	10 900,00	7,71
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	41 900	8 700	5,18	42 900	8 900	7,87	43 500,00	8 700,00	5,28
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 900	7 100	5,68	41 900	7 500	5,99	40 800,00	7 300,00	5,89
Торговая недвижимость	до 10 кв.м от МКАД	51 900	9 000	5,58	53 900	8 900	5,47	53 500,00	8 800,00	5,44
	от 10 кв.м от МКАД	137 300	20 100	6,97	142 700	19 900	6,96	139 500,00	19 100,00	6,26
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	40 900	14 300	6,49	43 600	14 800	6,93	43 700,00	14 200,00	6,54
ИЖН	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 900	11 700	5,28	40 500	11 300	5,25	40 200,00	11 300,00	5,33
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 900	9 500	5,87	40 700	8 500	5,26	40 700,00	9 200,00	5,23
	от 10 кв.м от МКАД	138 200	12 200	7,84	133 600	11 600	7,97	130 600,00	12 300,00	7,76
Производственно-складские объекты	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	45 900	10 500	6,26	47 100	10 800	6,98	47 800,00	10 600,00	6,84
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 900	9 000	5,81	50 600	8 900	5,83	49 900,00	8 900,00	5,49
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 900	7 800	6,01	43 400	7 200	6,88	44 600,00	7 200,00	6,29

Тип недвижимости	Экономическая зона МФ	2021I			2021II			2021III		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м от МКАД	41 400,00	10 300,00	5,78	43 900	10 700	7,56	43 600	11 300	7,41
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	41 800,00	8 900,00	6,92	39 300	8 900	6,66	47 700	8 000	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 300,00	7 300,00	5,64	42 300	7 500	5,63	42 400	7 500	5,68
Торговая недвижимость	до 10 кв.м от МКАД	51 200,00	2 900,00	5,97	54 900	2 000	5,82	53 900	3 300	5,25
	от 10 кв.м от МКАД	137 300,00	19 100,00	6,68	148 200	29 800	6,96	149 200	19 500	6,31
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	41 900,00	14 800,00	5,72	41 600	13 900	5,93	40 100	13 800	5,60
ИЖН	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	39 300,00	11 200,00	6,13	39 300	10 600	6,63	38 800	11 000	6,38
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 300,00	8 400,00	5,18	41 300	9 600	6,48	41 600	8 200	6,44
	от 10 кв.м от МКАД	136 300,00	12 200,00	7,48	135 900	12 200	7,48	140 100	11 000	7,28
Производственно-складские объекты	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	46 300,00	10 700,00	6,14	47 300	10 700	6,29	49 200	10 600	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 800,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	9 900	5,64
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	44 300,00	7 400,00	6,87	46 300	7 300	6,37	44 900	7 600	5,86

Тип недвижимости	Экономическая зона МФ	2021I			2021II			2021III		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м от МКАД	38 300	11 400	7,87	42 700	11 200	7,65	40 700	11 500	7,68
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	58 900	8 300	6,69	59 400	9 000	6,68	58 900	9 100	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 100	1 200	5,99	42 700	7 400	5,77	40 900	7 700	5,44
Торговая недвижимость	до 10 кв.м от МКАД	34 900	6 300	6,27	34 600	6 800	6,41	32 700	6 900	6,03
	от 10 кв.м от МКАД	118 500	20 100	5,81	136 100	20 800	5,88	139 000	21 400	5,65
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	78 000	14 000	5,64	78 600	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
ИЖН	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	48 900	10 700	6,69	46 600	10 300	6,88	46 300	10 900	6,61
	от 10 кв.м от МКАД	38 700	9 400	6,29	31 500	9 300	6,42	30 600	9 400	6,18
	от 10 кв.м от МКАД	97 200	11 400	7,28	89 500	11 800	7,18	102 000	13 900	7,48
Производственно-складские объекты	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	65 900	10 400	6,73	66 200	10 900	6,81	68 300	10 900	6,78
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	51 700	9 100	5,77
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 000	7 400	6,44	43 700	7 800	6,08	43 600	8 000	6,14

Сводные данные по территории исследования

Тип недвижимости	Экономическая зона МФ	2021I			2021II			2021III		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м от МКАД	39 800	11 800	7,47	41 300	11 000	7,08	39 100	11 800	7,19
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	33 600	7 300	6,28	35 300	8 900	6,95	37 600	9 000	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	44 100	7 300	5,48	40 900	7 600	5,23	41 200	7 700	5,25
Торговая недвижимость	до 10 кв.м от МКАД	32 500	6 300	5,24	31 700	6 400	4,88	32 700	6 500	5,03
	от 10 кв.м от МКАД	123 800	20 300	6,23	123 700	19 800	6,51	132 700	19 900	6,47
	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	36 900	14 800	6,28	41 300	14 800	6,32	36 700	14 300	6,15
ИЖН	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	39 400	10 300	5,77	41 300	11 800	5,57	39 600	11 300	5,14
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	44 400	9 800	5,78	41 700	9 300	5,54	38 700	9 400	5,14
	от 10 кв.м от МКАД	103 000	11 200	7,96	106 700	11 800	7,01	111 000	11 300	7,09
Производственно-складские объекты	от 10 кв.м от МКАД до МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 900	6,81	74 600	11 300	6,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 200	8 700	6,08	51 900	8 900	6,41	53 600	9 800	5,98
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 700	7 500	5,65	43 300	7 700	5,46	43 100	7 900	5,46

Источник: 1. ООО «ПФК» (https://pfkgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfec6e2ca677068801.pdf)

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

- по итогам 1 полугодия 2021 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), отмечается незначительное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам 1 полугодия 2021 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

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

В целом тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона по итогам 1 полугодия 2021 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 предложение, 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)

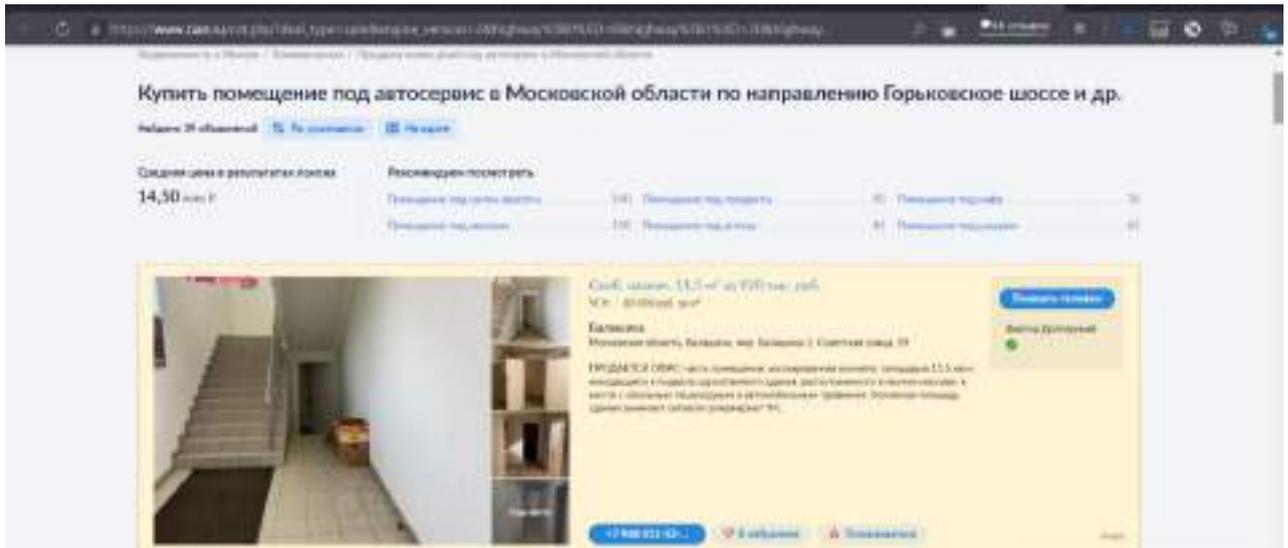
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения	не локализовался
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2
Типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5
Удаление от МКАД	до 15 км от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

Наименование показателя	Значение показателя
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).

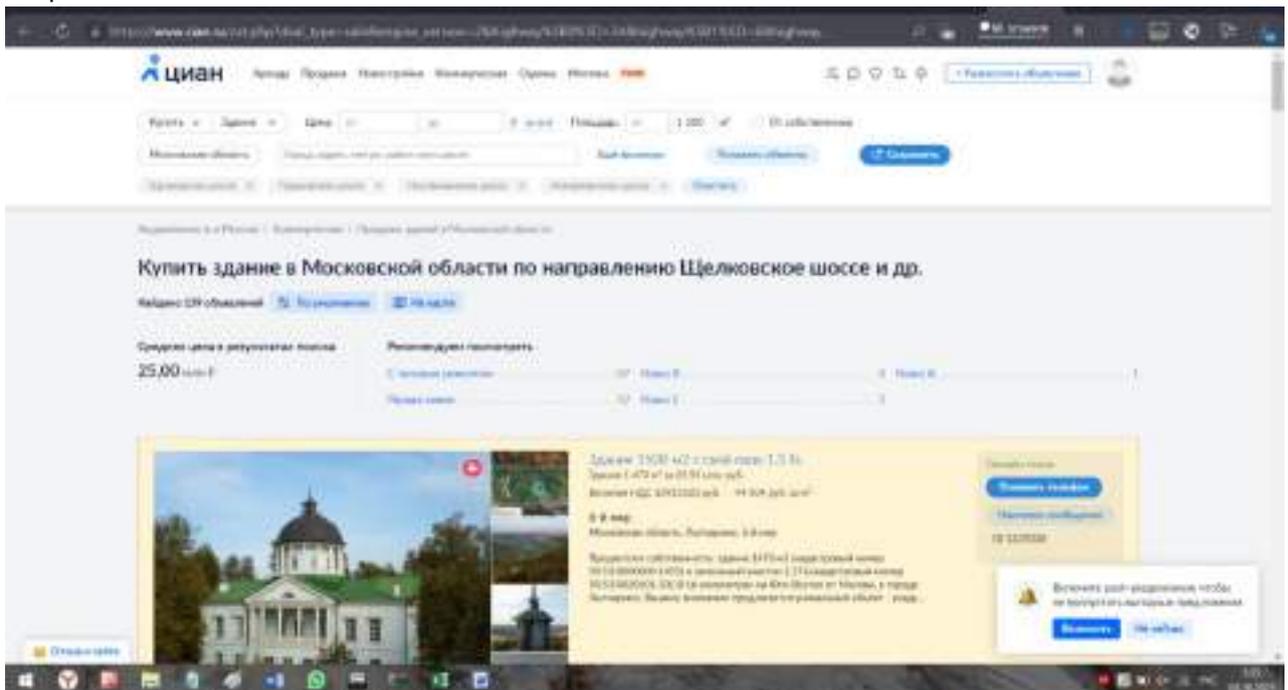
Источник: 1. Анализ Оценщика.

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:



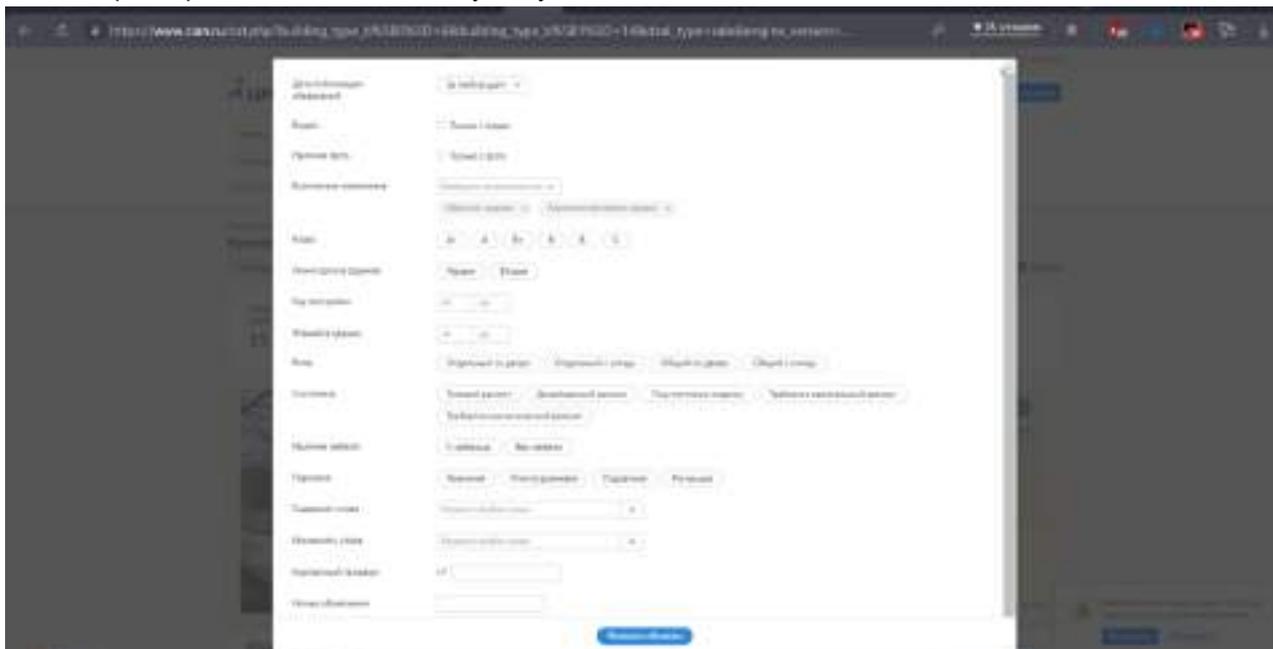
[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&highway%5B0%5D=6&highway%5B1%5D=20&highway%5B2%5D=22&highway%5B3%5D=34&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=9](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&highway%5B0%5D=6&highway%5B1%5D=20&highway%5B2%5D=22&highway%5B3%5D=34&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=9)

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](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

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, ул. Строителей, 6А

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	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)	570	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)	300	1 000	2018
Объект 6	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 142,7	6 233	2011

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	3	хорошее	с отделкой	нет данных
Объект 6	капитальное здание (здания)	в наличии	2	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
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует
Объект 3	есть
Объект 4	отсутствует
Объект 5	есть
Объект 6	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	2 975 000	25 870
Объект 2	36 840 000	64 632
Объект 3	45 000 000	39 474
Объект 4	13 989 000	46 630
Объект 5	26 999 000	89 997
Объект 6	95 000 000	83 136
	мин	25 870
	макс	89 997
	среднее	58 290
	медиана	55 631
	стандартное отклонение	23 108

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 25 870 до 89 997 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, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11
Объект 2	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9
Объект 3	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9
Объект 4	Московская область, Мытищи, пер. 3-й Тайнинский, 1/2
Объект 5	Московская область, Балашиха, Пушкинская ул., 21

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 6	Московская область, Реутов, Транспортная ул., 7Б
Объект 7	Московская область, Балашиха, ул. Поповка, 16
Объект 8	Московская область, Люберцы, Котельнический пр., 27А
Объект 9	Московская область, Балашиха, мкр. Абрамцево, 103А

Источник: 1. Анализ Оценка

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	9
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	2
Объект 5	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	12
Объект 6	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	4
Объект 7	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	4
Объект 8	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6
Объект 9	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	1

Источник: 1. Анализ Оценка

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, 2 гаража	622	780	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	2 695	6 800	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	1 975	6 000	нет данных
Объект 4	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	573	1 200	нет данных
Объект 5	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	4 240	9 960	нет данных
Объект 6	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание с гаражами	936	1 100	нет данных
Объект 7	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	981	нет данных	нет данных
Объект 8	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	236	400	нет данных
Объект 9	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	632	1 398	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 37.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 1	капитальное здание (здания)	в наличии	2	хорошее	требуется косметический ремонт	1982
Объект 2	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	требуется косметический ремонт	нет данных
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	3	хорошее	хорошее	нет данных
Объект 6	капитальное здание (здания)	в наличии	3	удовлетворительное	хорошее	нет данных
Объект 7	капитальное здание (здания)	в наличии	4	хорошее	под чистовую отделку	2011

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 8	капитальное здание (здания)	в наличии	2	хорошее	хорошее	2007
Объект 9	капитальное здание (здания)	в наличии	1	хорошее	хорошее	2009

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	27 500 000	44 212
Объект 2	105 000 000	38 961
Объект 3	79 500 000	40 253
Объект 4	48 000 000	83 770
Объект 5	285 000 000	67 217
Объект 6	75 000 000	80 128
Объект 7	45 000 000	45 872
Объект 8	20 000 000	84 746
Объект 9	75 000 000	118 671
	мин	38 961
	макс	118 671
	среднее	67 092
	медиана	67 217
	стандартное отклонение	25 616

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 38 961 до 118 671 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.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,3%	8,7%	8,0%

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				
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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>				
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
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>				
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
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>				
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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				
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
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>				
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
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
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		
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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		
<b>Удельная цена</b>				
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. Краины 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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины 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		
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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		
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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 отдела 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	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,90
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,91	0,90	0,92
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
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	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки</b>				
Наземный этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подземная часть	Тип 2	0,82	0,80	0,84
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки</b>				
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

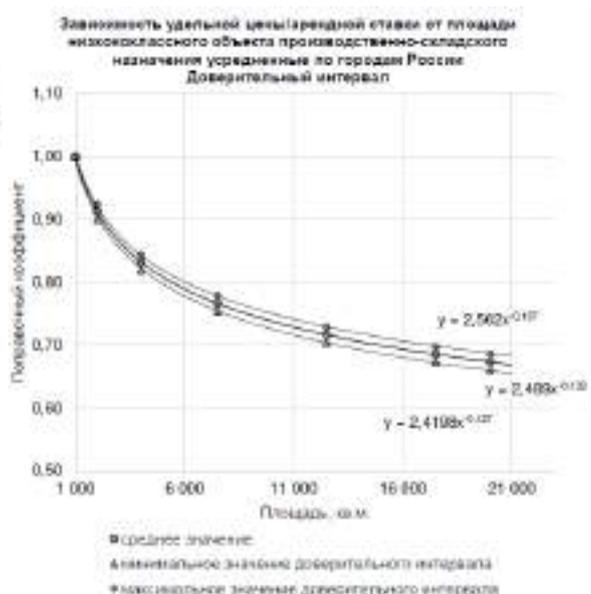
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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		
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	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		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22

Наименование коэффициента	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал
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
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
<b>Удельная цена</b>			
Отапливаемый объект	Тип 1	1,00	1,00 1,00
Неотапливаемый объект	Тип 2	0,75	0,73 0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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
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)
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>								
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%
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>								
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%
<b>Земельные участки под МЖС</b>								
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%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%
<b>Земельные участки под ИЖС</b>								
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%
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>								
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%

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)
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%
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>								
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 изъятиями 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	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,86	0,85	0,88
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
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	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
<b>Торговые объекты</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
<b>Офисные объекты</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
<b>Объекты свободного назначения</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
<b>Торговые объекты</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
<b>Офисные объекты</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
<b>Объекты свободного назначения</b>				
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	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,79	0,82
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
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 1 полугодия 2021 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), отмечается незначительное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам 1 полугодия 2021 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 связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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 сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход.**

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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
<b>Затратный подход</b>			
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	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
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
<b>Доходный подход</b>			
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:

$$Ch=(Цпер+Цпол+0,6*Цкарк)*((hа-hо)/hо),$$

где:

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

h<sub>о</sub>, h<sub>а</sub> – 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;

$\varphi_o, \varphi_a$  - 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:

$\alpha_c$ ,  $\alpha_i$ , - 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 строительномонтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

$D$  - доходность инвестиций, % годовых;

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

**Расчет стоимости затрат на замещение здания: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:000000:80597, 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
<b>Объёмно-планировочные параметры:</b>		
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
<b>Преобладающий материал:</b>		
- 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
<b>ИТОГО</b>	<b>7 466</b>	<b>100</b>

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код гл03.03.000.000б.

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;

$\varphi_o, \varphi_a$  - 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
<b>Итоговая сумма поправок</b>				<b>0,00</b>

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:

$$Ch=(Цпер+Цпол+0,6*Цкарк)*((h_a-h_o)/h_o),$$

где:

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

h<sub>o</sub>, h<sub>a</sub> – 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:

$h_0 = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9$  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  $\alpha$  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» №115, 2021 г (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 (октябрь 2021 г.) соответствует индексу на конец сентября. Таким образом  $\text{Кинфл} = 132,035 / 106,207 = 1,243$ .

Выпуск 115 • апрель 2021

136

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2021-2024 гг. (с учетом НДС)

2	месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
строительно-монтажные работы	Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,354	86,005	-0,521
	Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,720	0,585	90,400	0,000
	Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,358	Сентябрь 18	117,395	0,578	94,146	4,143
	Декабрь 12	95,748	5,901	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,116
	Март 13	97,734	2,107	65,715	1,280	Март 19	120,518	0,791	96,665	1,503
	Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
	Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,644	3,188
	Декабрь 13	105,590	1,184	68,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,100	100,977	0,408
	Март 14	102,129	-0,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	108,357	-2,333
	Сентябрь 14	104,506	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
	Декабрь 14	105,504	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,800	0,349	110,321	-0,575
Март 15	106,419	0,488	77,809	6,821	Март 21	129,666	0,672	111,454	1,054	
Июнь 15	107,269	0,803	78,025	0,420	Июнь 21	130,950	0,991	110,515	-0,869	
Сентябрь 15	106,131	-1,104	82,317	5,801	Сентябрь 21	132,035	0,828	111,882	1,237	
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,117	0,820	113,249	1,222	
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,552	Март 22	134,198	0,813	114,616	1,207	
Июнь 16	107,243	0,909	89,269	-1,483	Июнь 22	135,281	0,806	116,983	1,193	
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,303	Сентябрь 22	136,365	0,800	117,950	1,179	
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,445	0,794	118,717	1,165	
Март 17	111,527	0,944	85,949	0,427	Март 23	138,527	0,787	120,084	1,151	
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,610	0,781	121,450	1,138	
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,000	0,090	Сентябрь 23	140,692	0,775	122,817	1,125	
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	141,774	0,769	124,154	1,113	
					Март 24	142,856	0,763	125,551	1,101	

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. 74.

Таблица 74.

**Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типы 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:

- 9,8% при инвестициях в строительство объектов свободного назначения.

$T$  - 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:

$$R_{ин} = (1 + 0,098)^{14/12} - 1 = 0,115 \text{ или } 11,5\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 11,5%, что соответствует коэффициенту 1,115.

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.	1,663
- 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	1,243
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,115
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м</b>	<b>13 570,30</b>
<b>Количество единиц сравнения, куб. м</b>	<b>4 756</b>
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>64 540 347</b>
<b>Стоимость объекта, руб., с учетом округлений</b>	<b>64 540 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

**64 540 000 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
<b>Объёмно-планировочные параметры:</b>		
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
<b>Преобладающий материал:</b>		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, асбоцементные, деревянные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные плиты	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	рубероидная
- проемы	двери - заводского изготовления, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, окраска	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 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, %
<b>ИТОГО</b>	<b>4 229</b>	<b>100</b>

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;

$\varphi_o$ ,  $\varphi_a$  - 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
<b>Итоговая сумма поправок</b>				<b>0,00</b>

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  $\alpha$  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: 1,243.

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.	1,600
- 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	1,243
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,073
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 766,40
Количество единиц сравнения, куб. м	3 121
Стоимость объекта, руб.	21 117 934
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	21 118 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

**21 118 000 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 гИМ4.04.006.0002). 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
<b>Объемно-планировочные параметры:</b>		
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
<b>ИТОГО</b>	<b>4 229</b>	<b>100</b>

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;

$\varphi_o$ ,  $\varphi_a$  - 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
<b>Итоговая сумма поправок</b>				<b>0,00</b>

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 УПС «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  $\alpha$  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: 1,243.

#### 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.	1,559
- 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	1,243
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,045
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 593,01
Количество единиц сравнения, куб. м	1 996
Стоимость объекта, руб.	13 159 648
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	13 160 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

**13 160 000 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;

$I_{\phi}$  - 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-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 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

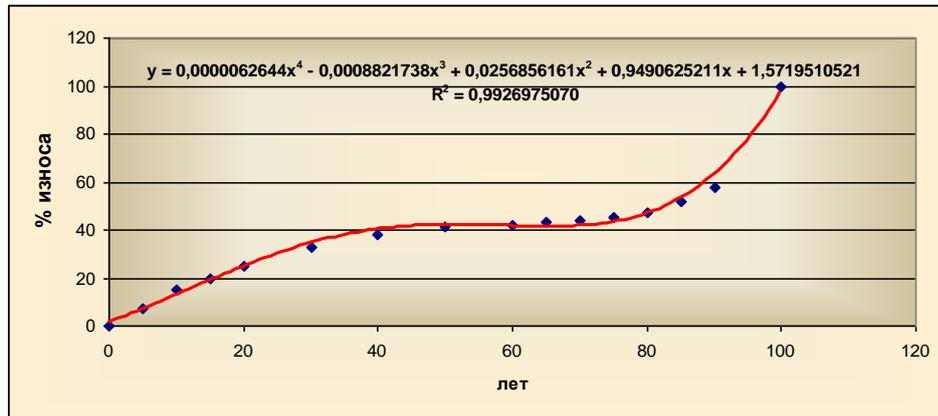
- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149;

- 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:

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

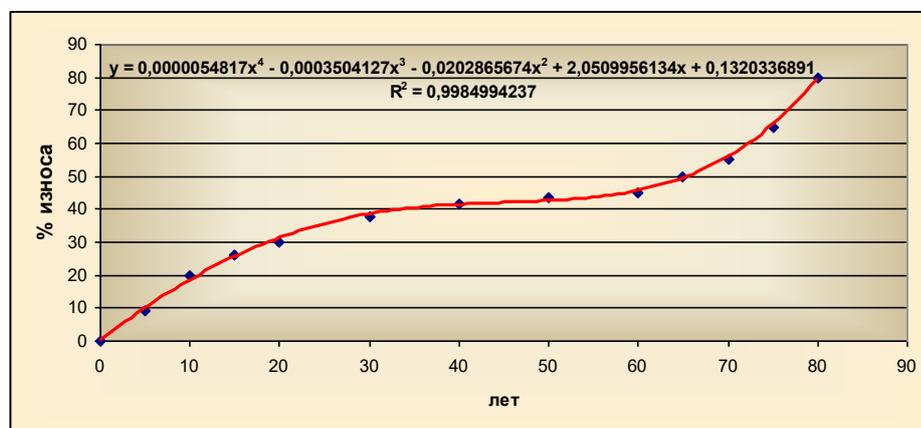
Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 85 (для объектов со сроком службы 100 лет).

**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:

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 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

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
$Y_3$	-0,0202865674
$Y_4$	2,0509956134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемых зданий (лет) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = \text{Год оценки} - \text{Год ввода},$$

где:

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

*Год ввода* - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 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.	$\Phi_{\text{физ.}}$ %	$\Phi_{\text{функ.}}$ %	$\Phi_{\text{внеш.}}$ %	$C_{\text{изн.}}$ 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-	21 118 000	42,9	0	0	12 058 378

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф <sub>физ.</sub> , %	Ф <sub>функ.</sub> , %	Ф <sub>внеш.</sub> , %	С <sub>изн.</sub> , руб.
15/011/2007-149. 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.	64 540 000	42,0	0	0	37 433 200
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.	13 160 000	42,9	0	0	7 514 360

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 единичными 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать

наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

#### **Выбор методологических подходов к оценке.**

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и пришёл к следующим выводам, указанным ниже.

**Вывод:** В настоящем отчёте Оценщиком принято решение не применять метод распределения, поскольку нет необходимой информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка). Это связано с тем, что в ценах сделок/предложений земельных участков с улучшениями не указывается доля стоимости, приходящаяся на земельный участок. Отказ от метода предполагаемого использования связан с тем, что не предоставляется возможным с достаточной точностью предсказать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений земельного участка. В процессе анализа рыночных данных Оценщик не обнаружил достоверной и достаточной информации об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, что послужило основой для отказа от метода капитализации земельной ренты. Также было принято решение отказаться от использования метода остатка, поскольку отсутствуют предложения о сдаче в аренду аналогичных оцениваемому объекту зданий вместе с земельными участками, и от метода выделения, что связано с отсутствием достаточной информации для применения данного метода. Таким образом, определение стоимости оцениваемого земельного участка будет проведено методом сравнения продаж.

#### **Описание подхода.**

Метод сравнения продаж (экспертных корректировок) заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

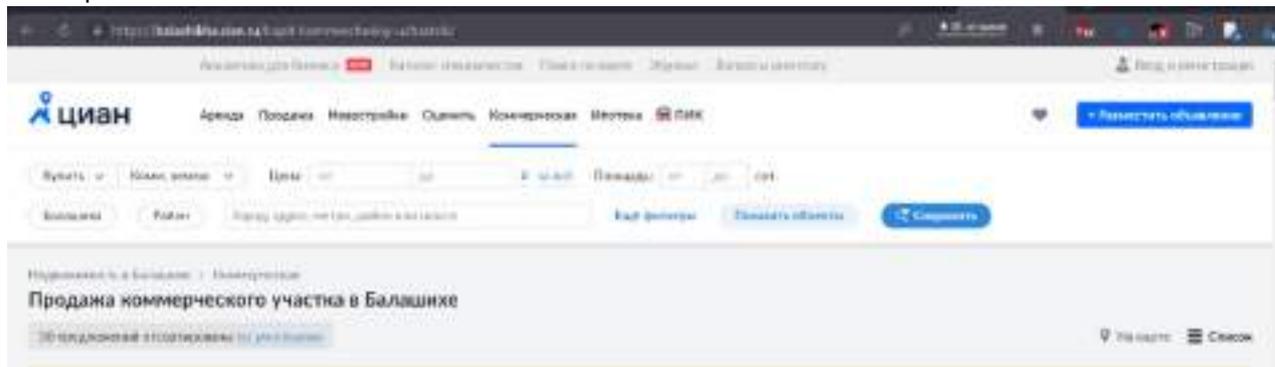
Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступно 50 предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Балашиха:



В оценочной практике при определении стоимости земельных участков выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; назначение; размер земельного участка; наличие коммуникаций. В качестве аналогов использовались объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и по физическим характеристикам с 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	<a href="https://pro-balashikha.ru/board/01204407419-uchastok-145-ga-promnaznacheniya">https://pro-balashikha.ru/board/01204407419-uchastok-145-ga-promnaznacheniya</a>	<a href="https://kvartelia.ru/balashikha/prodam/zemlya-promnaznacheniya-10-sot-mikrorayon-gagarina-5384028">https://kvartelia.ru/balashikha/prodam/zemlya-promnaznacheniya-10-sot-mikrorayon-gagarina-5384028</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/196824070/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/196824070/</a>	
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	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
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
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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
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 удалённость от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые участки и аналоги расположены в Восточном направлении Московской области в г.Балашиха, однако удалённость от МКАД различна.

Для корректировки на удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать данные «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 г., поскольку:

- 1) в свободном доступе отсутствуют более поздние исследования зависимости удельной стоимости участка от расстояния до МКАД на Восточном направлении Московской области;

- 2) рынок земельных участков можно считать установившимся: тенденция снижения стоимости при удалении от МКАД характерна для всех временных периодов;
- 3) корректировка будет проводиться в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты исследования 2014 года, не может существенно повлиять на точность расчётов.

Ниже представлена копия страницы Справочника:

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Московская область)

### Восточное направление

#### Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 31

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-59%	-70%	-80%	-87%	-91%	-94%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-88%	-91%
41 - 60	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%
61 - 80	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%

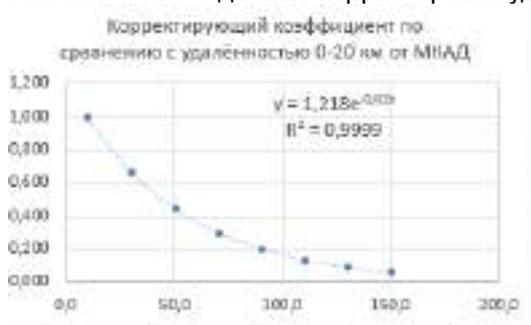
На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость величины корректировки по сравнению с принятой за «базовую» удалённостью «10 км от МКАД» (табл.90).

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	1,000
21	40	30,5	0,660
41	60	50,5	0,440
61	80	70,5	0,300
81	100	90,5	0,200
101	120	110,5	0,130
121	140	130,5	0,090
141	160	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
<b>Поправка на месторасположение, коэффициент</b>	<b>1,0985</b>	<b>1,0141</b>	<b>1,0985</b>	

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. 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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
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	
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	
<b>Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м</b>				<b>7 455</b>

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	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/219802888/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/219802888/</a>	<a href="https://afy.ru/balashiha/kupit-prom-pomeshchenie/90002117956">https://afy.ru/balashiha/kupit-prom-pomeshchenie/90002117956</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_torgovoe_pomeshchenie_ofis_2077897366">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_torgovoe_pomeshchenie_ofis_2077897366</a>	
Общая площадь, кв.м	115,0	570,0	1140,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	2 975 000	36 840 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 900	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	Юго-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 с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым	нет	нет	есть	оценивается только объект недвижимости

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	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/255795431/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/255795431/</a>	<a href="https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703">https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/210790238/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/210790238/</a>	
Общая площадь, кв.м	622,0	2695,0	1975,0	1102,4
Стоимость в руб.	27 500 000р.	105 000 000р.	79 500 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	780,0	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, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11	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	Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	9	5	6	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение	ОСЗ свободного назначения, возможно использовать под хостел, гостиницу, офис, в составе 2 гаража	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ контора-общезитие
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	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 функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на тип объекта;
- на площадь;
- на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

при определении рыночной стоимости здания конторы-общезития:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на состояние здания.

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-общезития (табл.96)

Таблица 96.

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

Экономическая группа МР	Направление от МКАД, категория, престижность, жилищная группа	Удаленность от МКАД, км.	Цена продажи коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., ± П.Д.)												
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения			
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	40 000	120 000	75 100	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500	20 000	87 000	29 600	
	Северо-восток	до 10 км	32 000	222 000	72 000	41 200	222 000	108 500	30 000	176 300	92 200	24 500	91 000	48 200	
	Восток	до 12 км	30 000	116 700	68 500	44 500	203 900	111 300	30 000	198 200	88 300	14 400	85 700	42 200	
	Юго-восток	до 10 км	40 400	125 000	72 800	47 000	315 500	133 000	37 100	200 900	114 500	15 400	80 000	42 200	
	Кв.	до 10 км	30 800	144 200	94 100	44 800	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900	17 200	85 100	39 400	
	Юго-запад	до 11,5 км	48 000	165 000	107 900	55 300	306 000	158 500	48 100	202 900	135 300	19 700	90 000	49 800	
	Запад	до 10 км	41 700	147 900	84 900	47 900	337 000	146 900	45 000	210 900	134 900	30 000	94 500	47 400	
	Северо-запад	до 11,5 км	40 000	154 500	98 100	40 000	370 800	137 400	39 500	207 900	113 900	20 400	84 500	48 100	
	Сред.		25 300	85 500	59 600	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	78 000	11 000	34 000	33 500	
	от 10 км до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км	25 300	85 500	59 600	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	78 000	11 000	34 000	33 500
Северо-восток		от 10 до 30 км	20 700	78 000	48 900	24 400	184 100	80 200	24 400	173 400	71 000	9 700	72 000	26 400	
Восток		от 12 до 38 км	13 200	91 900	45 700	18 800	148 000	64 600	21 000	110 200	58 200	6 700	58 000	26 800	
Юго-восток		от 10 до 40 км	18 200	90 400	55 200	28 500	187 700	75 600	26 000	128 700	75 800	8 000	67 600	23 600	
Кв.		от 10 до 28 км	18 000	93 900	64 400	24 900	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500	11 300	71 700	34 400	
Юго-запад		от 18 до 28 км	24 400	94 200	62 100	25 300	205 400	97 300	28 500	157 100	88 600	10 800	66 000	38 500	
Запад		от 10 до 32 км	25 000	86 200	48 900	25 800	191 900	84 500	25 500	114 100	56 500	10 900	69 000	37 900	
Северо-запад		от 11,5 до 28 км	30 000	125 000	71 500	32 300	200 000	106 400	30 000	180 900	99 200	22 000	65 000	28 700	
Сред.			20 300	94 500	48 200	17 100	120 000	55 200	21 600	91 900	52 800	6 800	44 500	26 900	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)		Север	от 30 до 60 км	13 200	71 700	42 700	13 000	123 500	83 900	22 500	109 100	49 400	4 000	58 000	28 900
	Северо-восток	от 28 до 68 км	13 000	75 500	38 100	13 000	115 500	86 800	15 000	90 200	47 400	3 400	38 200	32 700	
	Восток	от 28 до 68 км	14 500	70 000	38 400	15 200	126 000	87 600	15 200	103 000	45 000	3 000	46 900	34 600	
	Кв.	от 28 до 62 км	16 100	68 900	40 600	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	63 000	4 500	47 500	39 500	
	Юго-запад	от 28 до 67 км	18 400	78 000	47 700	18 000	131 000	70 700	24 800	118 000	87 200	7 500	56 000	23 800	
	Запад	от 27 до 66 км	16 000	65 000	36 900	17 800	145 800	64 400	16 000	107 900	82 200	3 200	45 000	22 100	
	Северо-запад	от 28 до 66 км	14 000	86 700	49 200	17 800	169 700	64 900	17 000	128 400	69 900	2 600	49 500	39 800	
	Сред.		15 000	80 800	39 400	17 800	112 200	51 800	22 000	100 000	48 800	3 900	47 100	28 200	
	за пределами МКАД (А-108)	Север	от 68 до 125 км	15 000	80 800	39 400	17 800	112 200	51 800	22 000	100 000	48 800	3 900	47 100	28 200
		Северо-восток	от 68 до 145 км	9 700	67 800	27 100	11 800	112 900	48 900	18 800	77 300	47 400	3 100	75 000	11 800
Восток		от 68 до 145 км	12 700	72 400	42 200	16 500	123 300	85 900	13 000	100 800	66 200	1 900	53 800	25 800	
Юго-восток		от 68 до 155 км	12 900	84 000	35 900	14 100	119 100	49 700	14 300	112 500	63 900	2 500	37 300	33 400	
Кв.		от 67 до 147 км	15 100	43 100	27 300	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 800	3 100	75 000	15 100	
Юго-запад		от 68 до 140 км	12 000	64 900	26 900	12 000	125 000	38 100	17 000	49 000	31 600	1 800	44 000	22 100	
Запад		от 68 до 140 км	12 000	64 900	26 900	12 000	125 000	38 100	17 000	49 000	31 600	1 800	44 000	22 100	
Северо-запад		от 68 до 140 км	12 000	64 900	26 900	12 000	125 000	38 100	17 000	49 000	31 600	1 800	44 000	22 100	
Сред.			12 000	64 900	26 900	12 000	125 000	38 100	17 000	49 000	31 600	1 800	44 000	22 100	

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfec6e2ca677068801.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	43 200
12	38	26 800
38	68	12 700
68	143	11 800

Для проведения корректировки на местоположение для зданий гаражей была построена следующая функция:

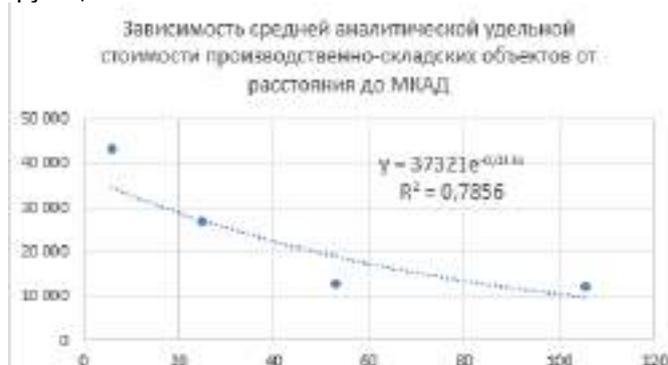
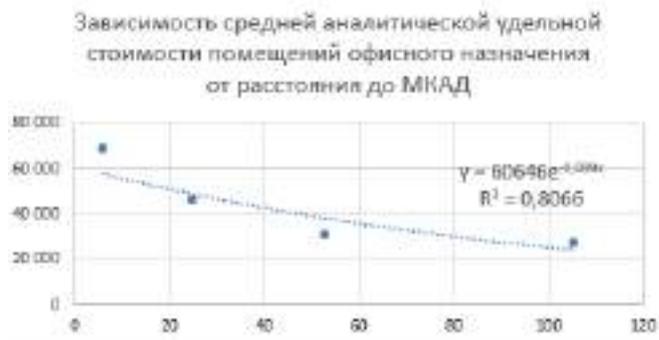


Таблица 98.

**Данные для построения зависимости величины корректировки  
от расстояния до МКАД для здания конторы-общезития**

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	68 500
12	38	45 700
38	68	30 100
68	143	27 100

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общезития 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	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Значение функции $y = 37321e^{-0,013x}$ , где $x$ - удалённость от МКАД, км.	34972,2948	30709,0123	34296,9412	37175,7316
<b>Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент</b>	<b>1,063</b>	<b>1,211</b>	<b>1,084</b>	

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, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11	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	Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	9	5	6	0,3
Значение функции $y = 60646e^{-0,009x}$ , где $x$ - удалённость от МКАД, км.	55927,3586	57977,4233	57457,9675	60482,4767
<b>Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент</b>	<b>1,081</b>	<b>1,043</b>	<b>1,053</b>	

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
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%
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%

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
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%

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
<b>Цены предложений объектов</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,43	1,50	1,47
Отношение удельной цены бытовой части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,20	1,23	1,22

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.

При определении стоимости зданий гаражей в составе аналога №3 к административным помещениям относится площадь 142 кв.м. (административное помещение на 1-й линии) и 290 кв.м. (2-й этаж здания общей площадью 580 кв.м.), к бытовым помещениям – площадь 290 кв.м. (1-й этаж здания общей площадью 580 кв.м.). В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировка может быть рассчитана следующим образом:

$$1 / [(1,47 * (142 + 290)) + 1,22 * 290 + 1 * (1140 - 142 - 290 - 290)] / 1140 = -0,1897 \text{ (или } -18,97\%);$$

При определении стоимости здания: конторы-общезития в площадь аналога №1 включены два гаража общей площадью около 50 кв.м., таким образом, площадь административных помещений составляет 572 кв.м., в составе аналога №2 к административным помещениям относится площадь 950 и 135 кв.м., а в составе аналога №3 - 615,6 и 553 кв.м. В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировки могут быть рассчитаны следующим образом:

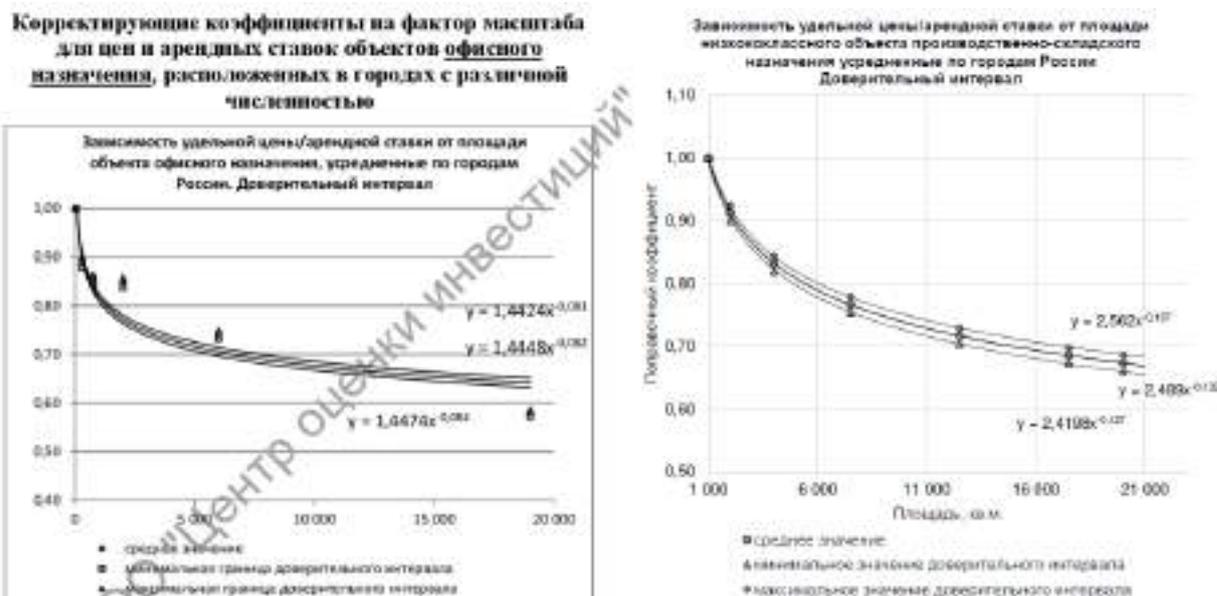
- для аналога №1  
 $1,47 / [(1,47 \cdot (622-50) + 1 \cdot 50) / 622] = 1,0265$  (или +2,65%);
- для аналога №2  
 $1,47 / [(1,47 \cdot (950+135) + 1 \cdot (2695-950-135)) / 2695] = 1,2363$  (или +23,63%);
- для аналога №3  
 $1,47 / [(1,47 \cdot (615,6+553) + 1 \cdot (1975-615,6-553)) / 1975] = 1,1502$  (или +15,02%).

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:



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 коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует 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 при определении стоимости здания: конторы-общезития к аналогам №1 и 2 в хорошем состоянии необходимо применить корректировку, определённую в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом:

$$(1 / 1,22 - 1) * 100\% = -18,0\%.$$

**Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.**

При оценке стоимости гаражей использован аналог №3, в составе которого имеется движимое имущество, не связанное с недвижимым (оборудование), что повышает стоимость аналога №3 по сравнению с объектом оценки, т.к. объекту оценки являются только объекты недвижимости. По данным аналитического портала statrielt.ru, автосервисные и авторемонтные здания и помещения с оборудованием стоят в среднем дороже на 18%:

← <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otсутствие-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2021 года

Итого расчетов: StatRиelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объект коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в рабочем состоянии и/или его отсутствие) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Поправка традиц	Верхняя традиц	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, оргтехнологией и комплексным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оргтехнологией	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - производств. помещения (подвальные и цеховые) с специальным оборудованием (подвальные и цеховые оборудование и электропроводка, транспортеры, насосостанции, насосы, агрегативная, специальная аппаратура)	1,22	1,37	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,40	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,08	2,50	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной торговли с паразельственными товарами с техникой, мебелью и оборудованием, включая складские	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной торговли с паразельственными товарами с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения (растеревки с техникой, мебелью и оборудованием)	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосервисные (фирменные пристрайки (бракера) с встроенными офисными помещениями, с зонами технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания в классе и премиум-классе, все-умные здания)	1,18	1,28	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения, универсальное назначение (в том числе гаражи с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все-умные здания)	1,11	1,26	1,18
13	Здания Госзаказ в гаражи с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,00	1,17	1,10

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

Таким образом, к аналогу №3 необходимо применить поправку в размере:

$$(1 / 1,18 - 1) * 100\% = -15,3\%.$$

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с оцениваемыми зданиями. Корректировки не требуются.

Таблица 105.

**Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:000000:80600**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	115,0	570,0	1140,0	769,0
Стоимость в руб.	2 975 000	36 840 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 900	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,	5	15	6,5	0,3

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
км.				
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,063	1,211	1,084	
Скорректированная стоимость, руб.	3 162 425	44 613 240	48 780 000	
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-18,97	
Скорректированная стоимость, руб.	3 162 425	44 613 240	39 526 434	
Поправка на торг, %	-12,4	-12,4	-12,4	
Скорректированная стоимость, руб.	2 770 284	39 081 198	34 625 156	
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	-29 074 500	-11 182 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	2 770 284	10 006 698	23 442 656	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	24 089	17 556	20 564	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,778	0,961	1,053	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	18 741	16 871	21 65.	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, %	0,0	0,0	-15,3	
Скорректированная удельная стоимость $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	18 741	16 871	18 341	
Количество внесённых поправок	3	4	6	
Весовой коэффициент	0,444	0,333	0,223	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 011
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
<b>Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка</b>				<b>13 850 000</b>

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 106.

**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	570,0	1140,0	467,5
Стоимость в руб.	2 975 000	36 840 000	45 000 000	
Площадь земельного	0	3 900	1 500	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
участка, кв.м				
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.	3 162 425	44 613 240	48 780 000	
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-18,97	
Скорректированная стоимость, руб.	3 162 425	44 613 240	39 526 434	
Поправка на торг, %	-12,4	-12,4	-12,4	
Скорректированная стоимость, руб.	2 770 284	39 081 198	34 625 156	
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	-29 074 500	-11 182 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	2 770 284	10 006 698	23 442 656	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	24 089	17 556	20 564	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,831	1,064	1,125	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	19 480	17 520	23 135	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, %	0,0	0,0	-15,3	
Скорректированная удельная стоимость $R_{\text{скадр}}$ за 1 кв.м., руб./кв.м	19 480р.	17 520р.	19 595р.	
Количество внесённых поправок	3	4	6	
Весовой коэффициент	0,444	0,333	0,223	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 833
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
<b>Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка</b>				<b>8 804 000</b>

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 107.

## 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	622,0	2695,0	1975,0	1102,4
Стоимость в руб.	27 500 000	105 000 000	79 500 000	
Площадь земельного участка, кв.м	780,0	6 800,0	6 000,0	
Местоположение	Московская область, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11	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	Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	9	5	6	0,3
Поправка на местоположение, коэффициент	1,081	1,043	1,053	
Скорректированная стоимость, руб.	29 727 500	109 515 000	83 713 500	
Функциональное назначение	ОСЗ свободного назначения, возможно использовать под хостел, гостиницу, офис, в составе 2 гаража	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ контора-общезитие
Поправка на функциональное назначение, %	2,65	23,63	15,02	
Скорректированная стоимость, руб.	30 515 279	135 393 395	96 287 268	
Поправка на торг, %	-10,8	-10,8	-10,8	
Скорректированная стоимость, руб.	27 219 629	120 770 908	85 888 243	
Площадь участка, кв.м.	780,0	6800,0	6000,0	4370
Вид права	аренда	собственность	собственность	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	7 455	7 455	7 455	
Поправка на передаваемые права	0,850	1,000	1,000	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	6 337	7 455	7 455	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-4 942 860	-50 694 000	-44 730 000	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	22 276 769	70 076 908	41 158 243	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	35 815	26 003	20 840	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,954	1,076	1,049	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	34 168	27 979	21 861	
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на техническое состояние здания, %	-18,0	-18,0	0,0	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	28 018	22 943	21 861	
Количество внесённых поправок	6	6	5	
Весовой коэффициент	0,313	0,313	0,374	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м				24 149
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
<b>Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС</b>				<b>26 622 000</b>

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 оцениваемых зданий приведен в табл.105-107.

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. 108.

Таблица 108.

#### 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 <u>условный</u> ) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 850 000
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	26 622 000
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	8 804 000

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. 109.

Таблица 109.

#### 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 <u>условный</u> ) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	12 058 378	13 850 000	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	37 433 200	26 622 000	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	7 514 360	8 804 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{з.п.} * Q_1 + C_{с.п.} * Q_2 + C_{д.п.} * Q_3,$$

где **С з.п.**, **С с.п.**, **С д.п.** – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

**Q1, Q2, Q3** - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

**Затратный подход** – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

**Сравнительный подход** служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

**Доходный подход** определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данной оценке не применялся.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Учитывая особенности каждого подхода, Оценщик присвоил сравнительному подходу больший вес 0,6, а затратному – остаточный подход 0,4. В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами, для получения итоговой стоимости.

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 110.

Таблица 110.

**Результаты расчета стоимость 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 <u>условный</u> ) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	12 058 378	0,4	13 850 000	0,6	13 100 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	37 433 200	0,4	26 622 000	0,6	30 900 000

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
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	7 514 360	0,4	8 804 000	0,6	8 300 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 111.

Таблица 111.

**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	13 100 000	1,20	10 900 000
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	30 900 000	1,20	25 800 000
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	8 300 000	1,20	6 900 000
<b>Итого:</b>	<b>52 300 000</b>		<b>43 600 000</b>

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:**

**43 600 000**

**(Сорок три миллиона шестьсот тысяч)**

**рублей,**

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	10 900 000
2	Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 800 000
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	6 900 000

*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 - 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.
7. «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.
8. «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.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
10. «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.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
12. Сборник расчетных корректировок СРК-2021 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, категория - земли населенных пунктов, РДН, для размещения складского комплекса. Коммуналка: газ, электричество, центральная канализация по границе. Земельный участок орошаем, асфальтированный подъезд, в участку подходит действующая железнодорожная ветка. Возможно продажа части земельного участка.

120 000 000 Р

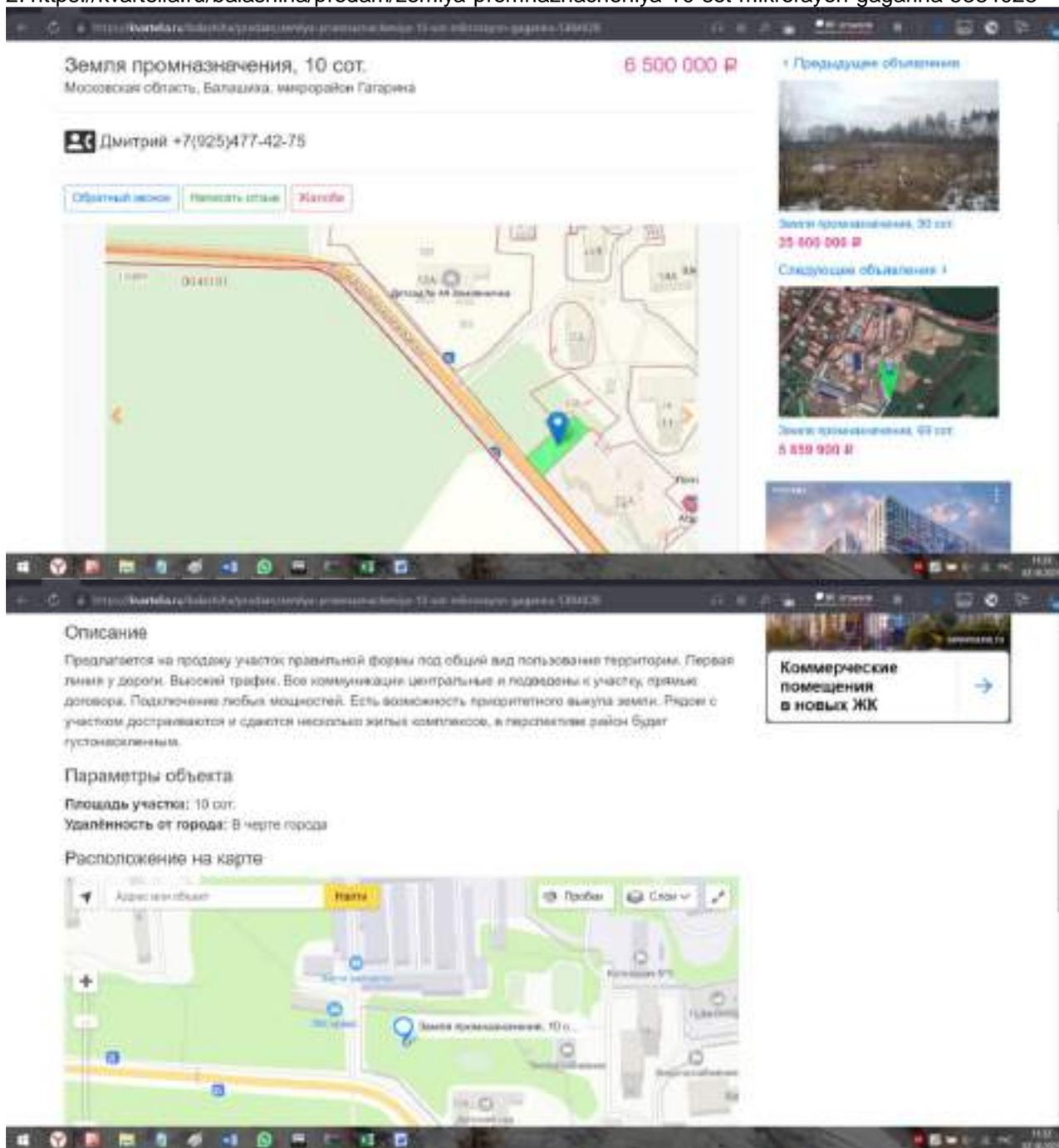
Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры» (агентство)

8-495-219-5036

ВКУСВИЛЛ

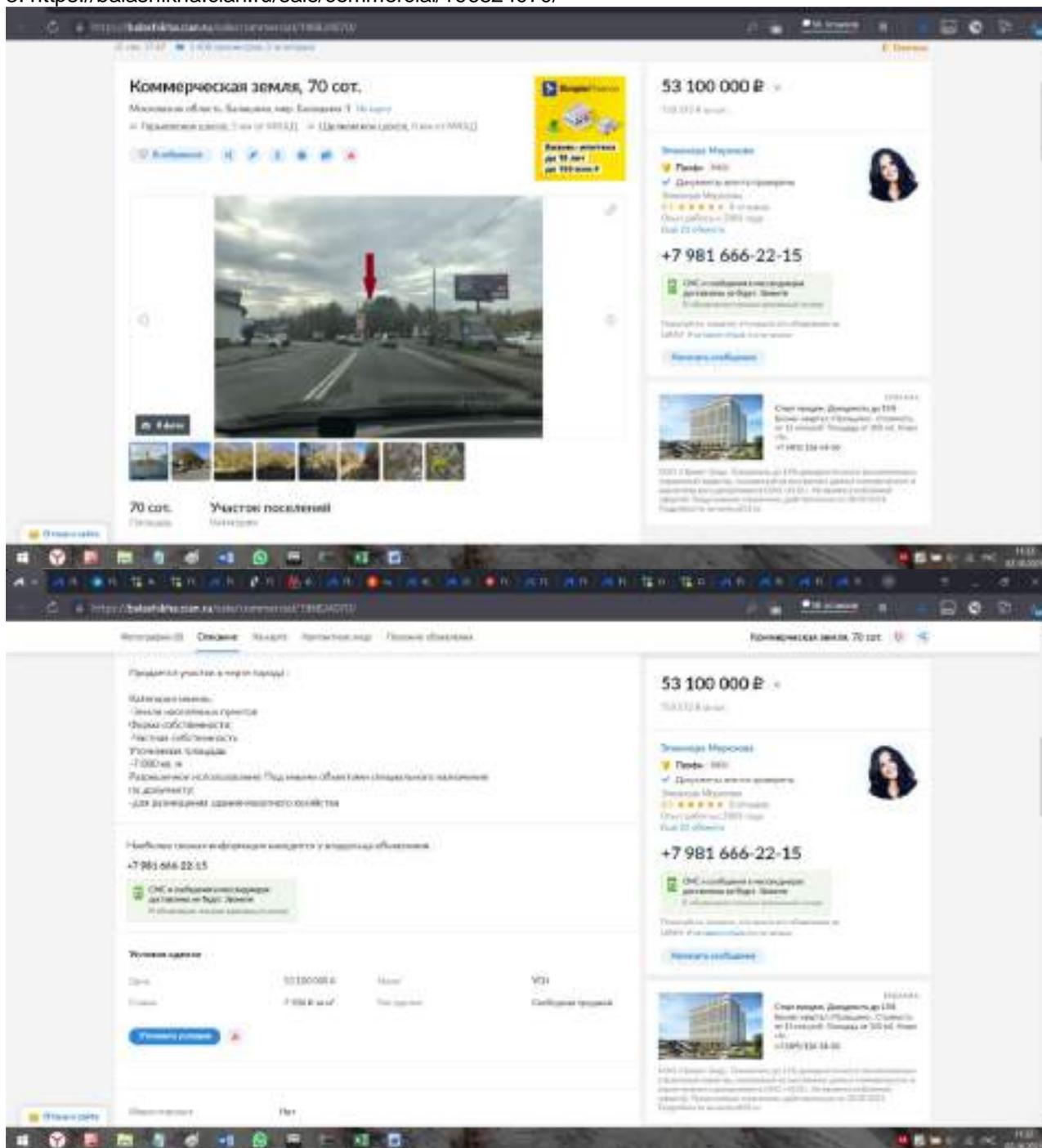
Система не находит аналогов по земельным участкам с параметрами в 145 сот. Причина: территория является складской зоной, ориентированной на размещение складского назначения.

2. <https://kvartelia.ru/balashiha/prodam/zemlya-promnaznacheniya-10-sot-mikrorayon-gagarina-5384028>

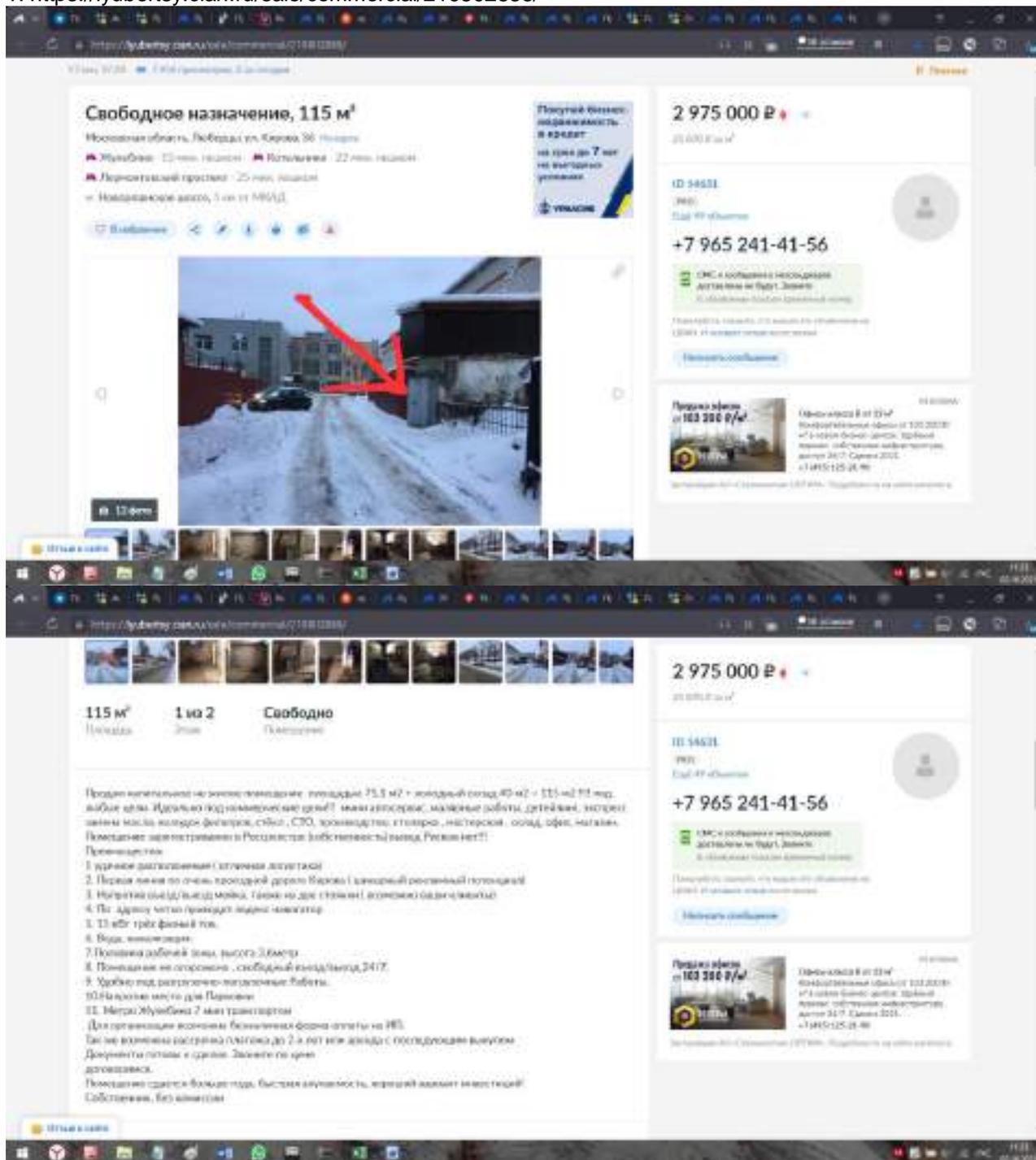


Примечание: по данным автора объявления, участок находится в долгосрочной аренде. Предлагается переуступка прав аренды.

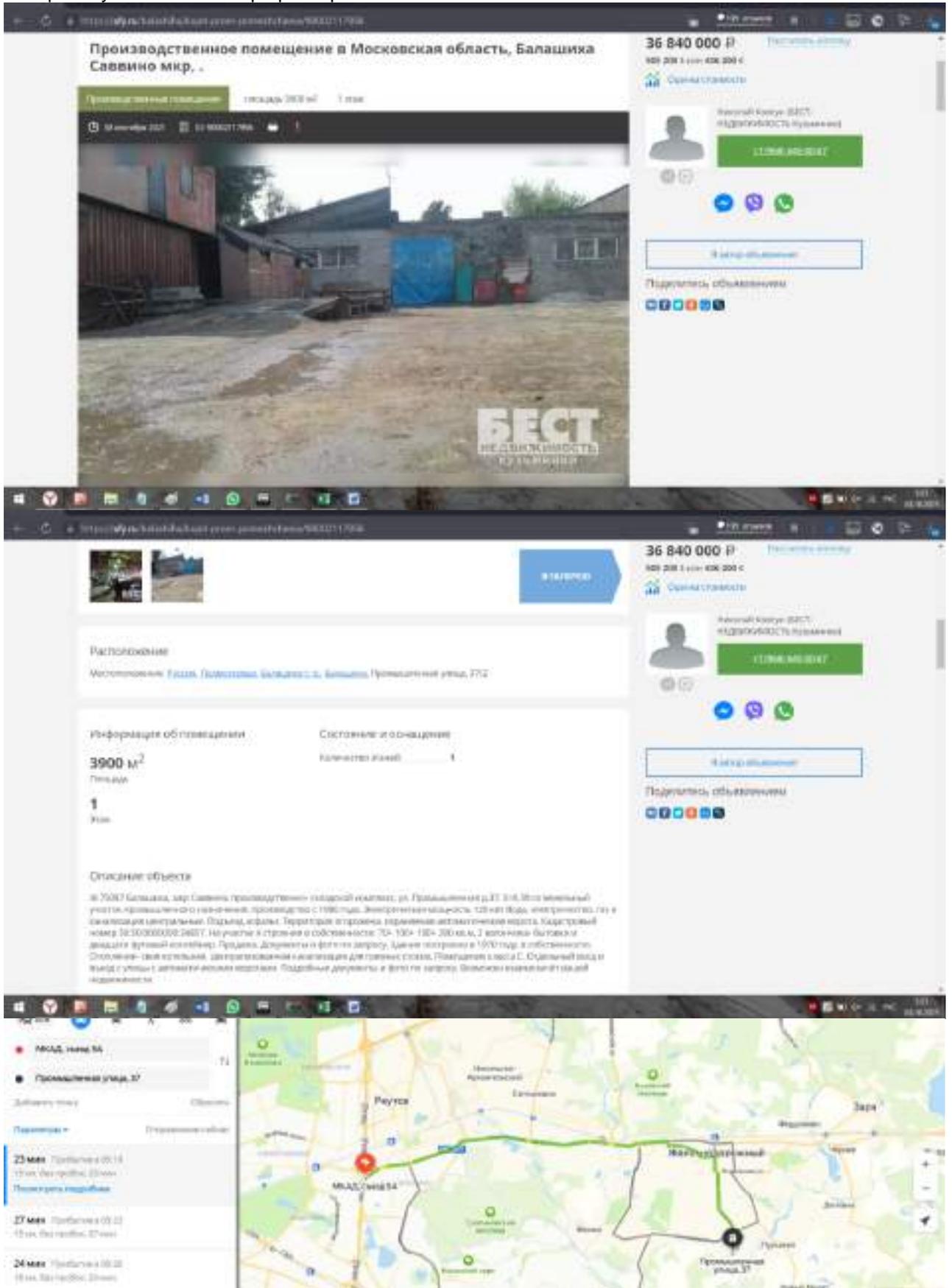
3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/196824070/>



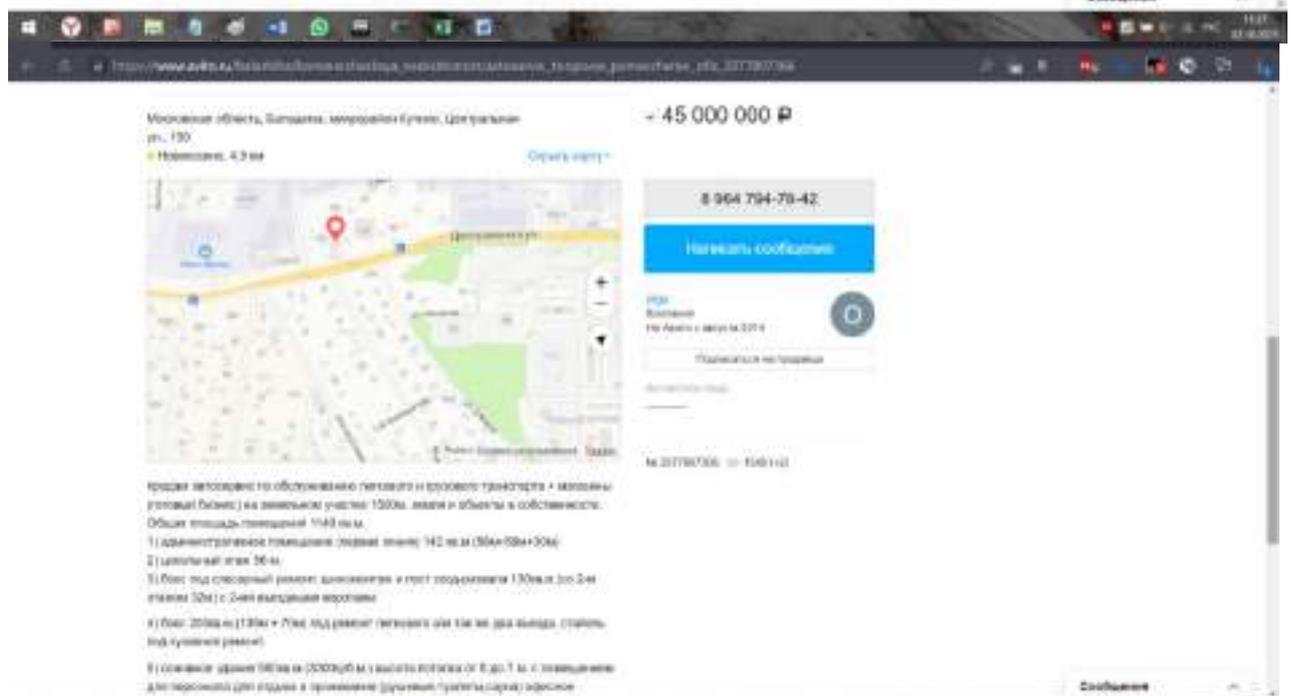
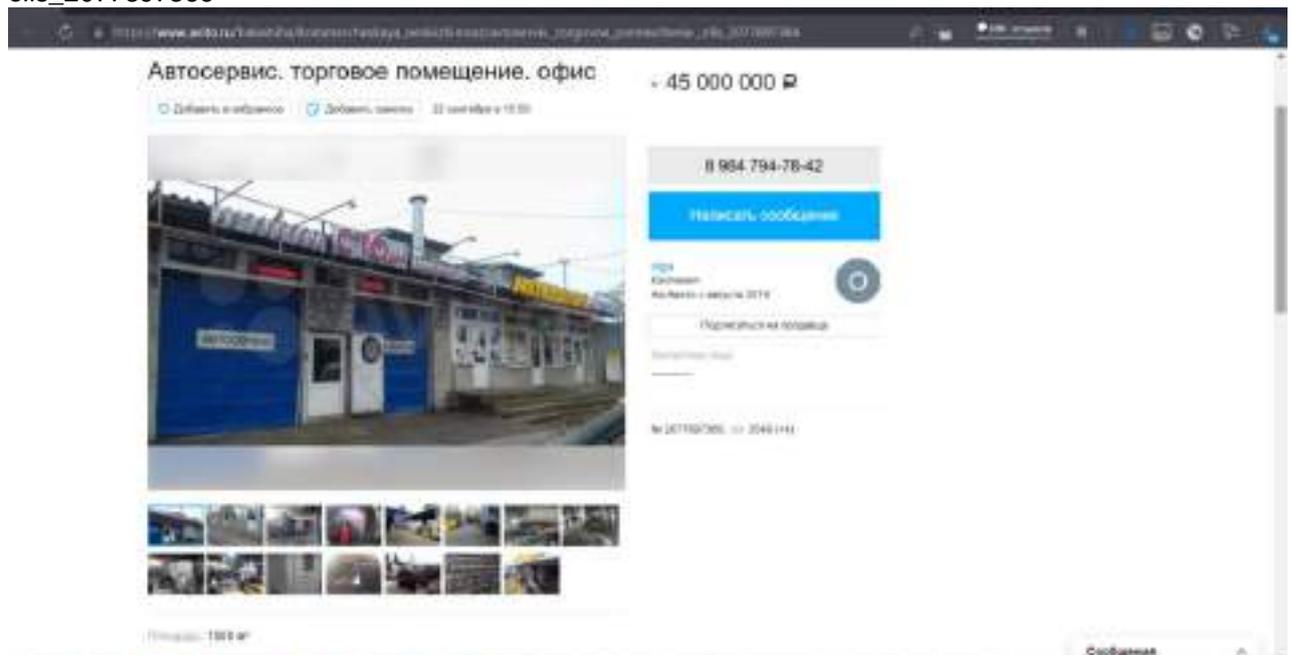
**Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:**  
1. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/219802888/>



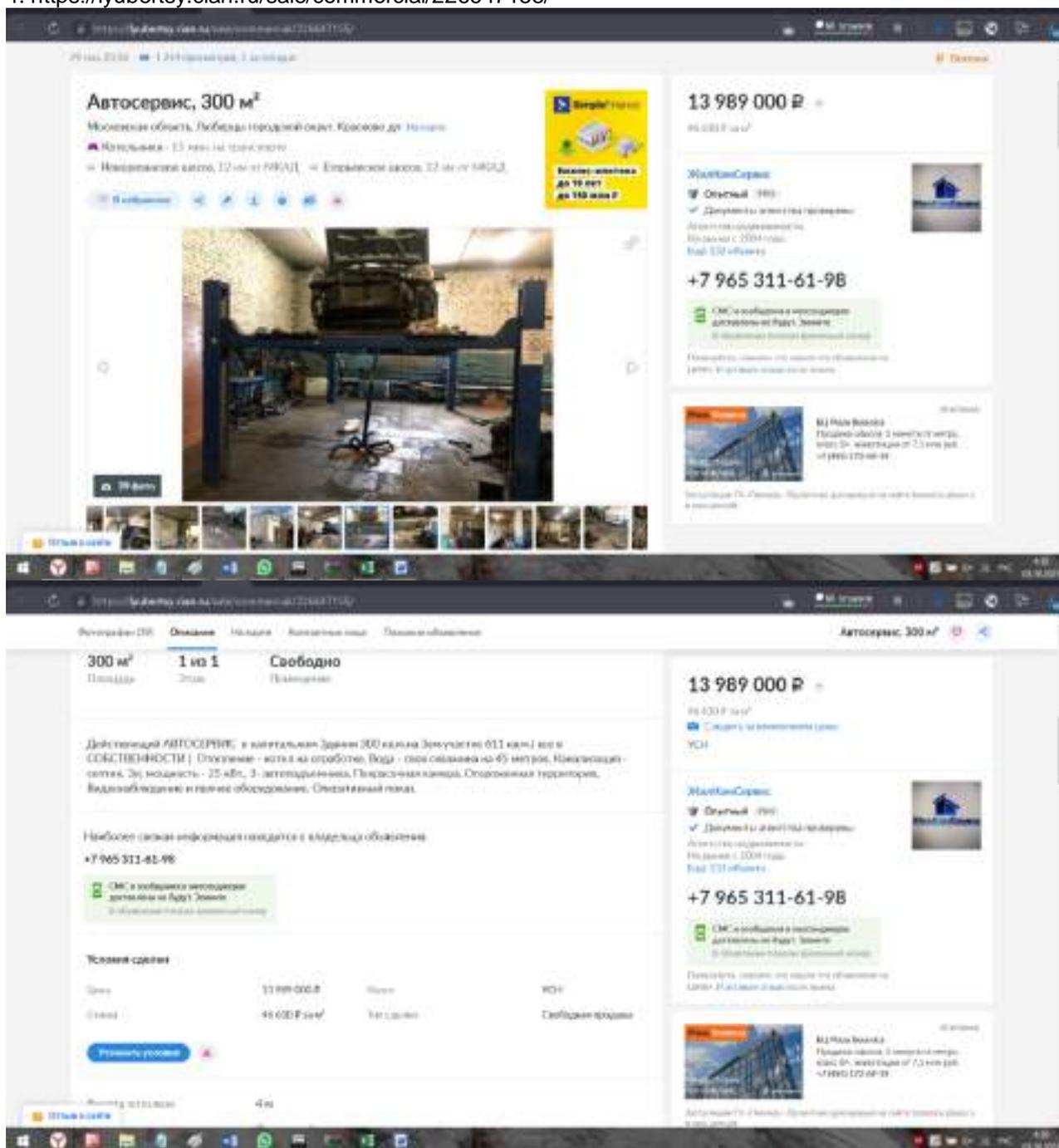
2. <https://afy.ru/balashiha/kupit-prom-pomeshchenie/90002117956>



3. [https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/avtoservis.\\_torgovoe\\_pomeschenie.\\_ofis\\_ofis\\_2077897366](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis._torgovoe_pomeschenie._ofis_ofis_2077897366)



4. <https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/226647155/>



5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/236853946/>

**Здание (В), 300 м²**  
 Московская область, Балашихинский район, Звениковский 40/1 По центру  
 Улицы: 11 км от МКАД (с/д), ЦДКовская 11 км от МКАД (с/д) и Православие шоссе 3 км от МКАД

**26 999 000 Р**  
 90 000 руб/м²

**300 м²**  
 3 этажа  
 В  
 2018

**26 999 000 Р**  
 90 000 руб/м²

**История сделки**  
 Объект сдается в эксплуатацию. Проект здания выполнен. Земельный участок в собственности. Земельный налог уплачен. Проект здания выполнен. Земельный участок в собственности. Земельный налог уплачен.

**История сделки**

Дата	Цена	Метр	УОИ
2018-01-01	26 999 000 Р	90 000 руб/м²	Средняя оценка

**История сделки**

История сделки: Объект сдается в эксплуатацию. Проект здания выполнен. Земельный участок в собственности. Земельный налог уплачен.

**История сделки**

История сделки: Объект сдается в эксплуатацию. Проект здания выполнен. Земельный участок в собственности. Земельный налог уплачен.

**История сделки**

История сделки: Объект сдается в эксплуатацию. Проект здания выполнен. Земельный участок в собственности. Земельный налог уплачен.

**История сделки**

История сделки: Объект сдается в эксплуатацию. Проект здания выполнен. Земельный участок в собственности. Земельный налог уплачен.

6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252795458/>

**Здание (В-1) 1 142,7 м<sup>3</sup>**  
Московская область, Балашиха, ул. Строителей 6А, № корпус  
Площадь участка: 0 кв. м (0 сот.)

**95 000 000 Р**  
93 127 кв. м<sup>2</sup>  
Склады, не оборудованы в Европе  
304

**Центр Оценочной Поддержки**  
ООО  
Должностное удостоверение  
№ доверия: 0779-1999  
Срок: 2 объекта

**+7 985 220-78-91**  
Помощь в оценке, подборе объектов для продажи, подборе инвесторов

**1 142,7 м<sup>3</sup>** 2 этажа 2011

Предприятие, так называемое здание, находится на склоне и имеет доступ к вывозному каналу с развитой инфраструктурой. Здание было построено в 2011 году для оказания услуг акционерам и имеет продвинутое техническое оснащение (электричество и отопление) и расположено в удобной доступности от здания ГИИД (г. Балашиха). В настоящее время здание не представляет товарной ценности ввиду отсутствия ориентации на продажу. Владельцы оказывают услуги не для продажи здания, так и для электротехнической диагностики с предоставлением экспертного заключения контроля и получении диагностической карты на диагностические средства. Предприятие, которое не является и не будет объектом сделки в рамках Московской области, подтверждает наличие под зданием подземных коммуникаций (канализация, водопровод, теплотрасса и др.). У здания предусмотрена противопожарная защита (проектирование, монтаж, эксплуатация) общей площадью 130 кв. м, оборудованная автоматическим пожаротушением типа П (проектирование).

Наиболее полная информация находится у владельца объекта

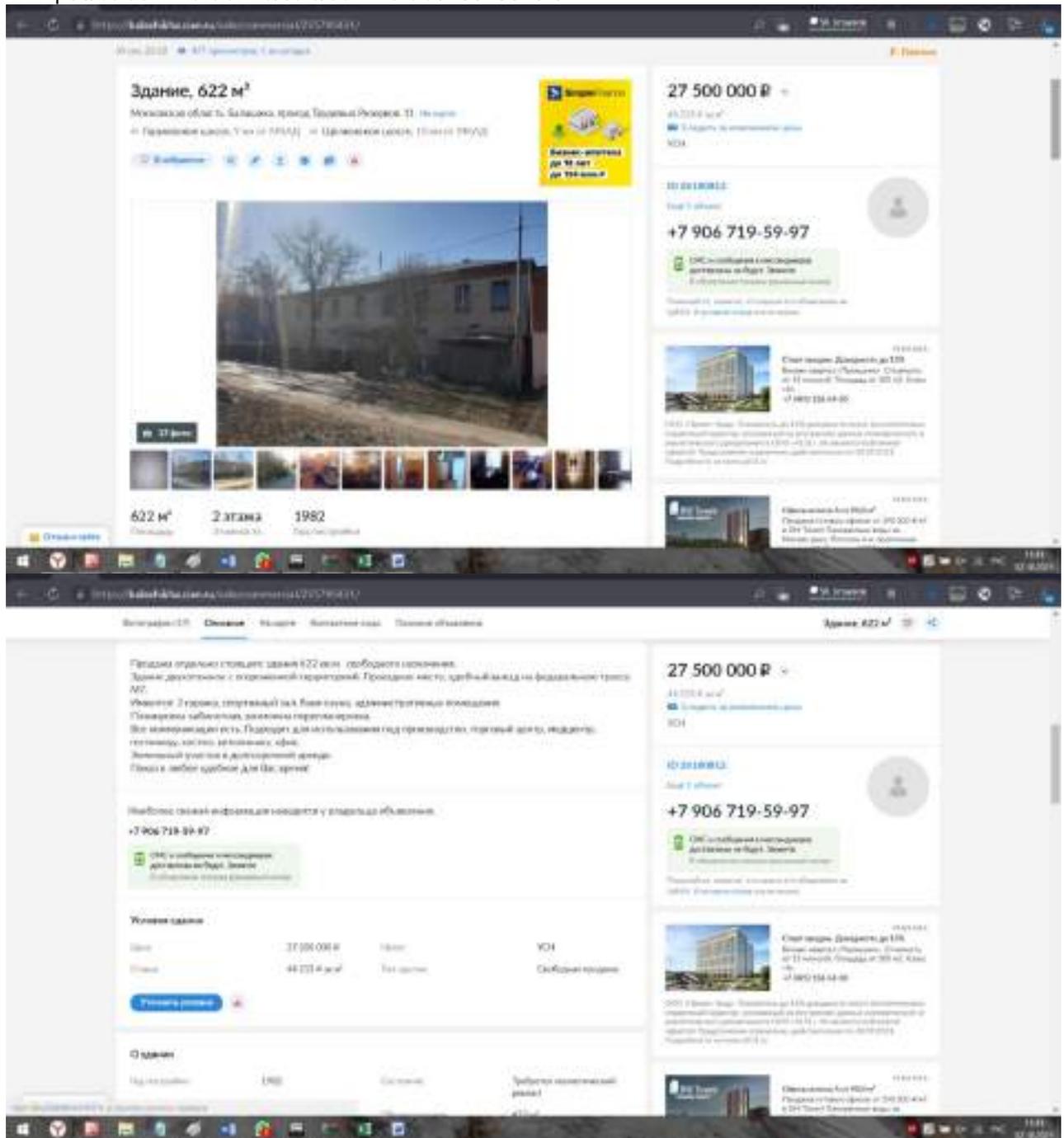
**+7 985 220-78-91**  
Помощь в оценке, подборе объектов для продажи, подборе инвесторов

Цена	95 000 000 р	Этаж	304
Срок	93 127 кв. м <sup>2</sup>	Тип здания	Склады/промышлен.

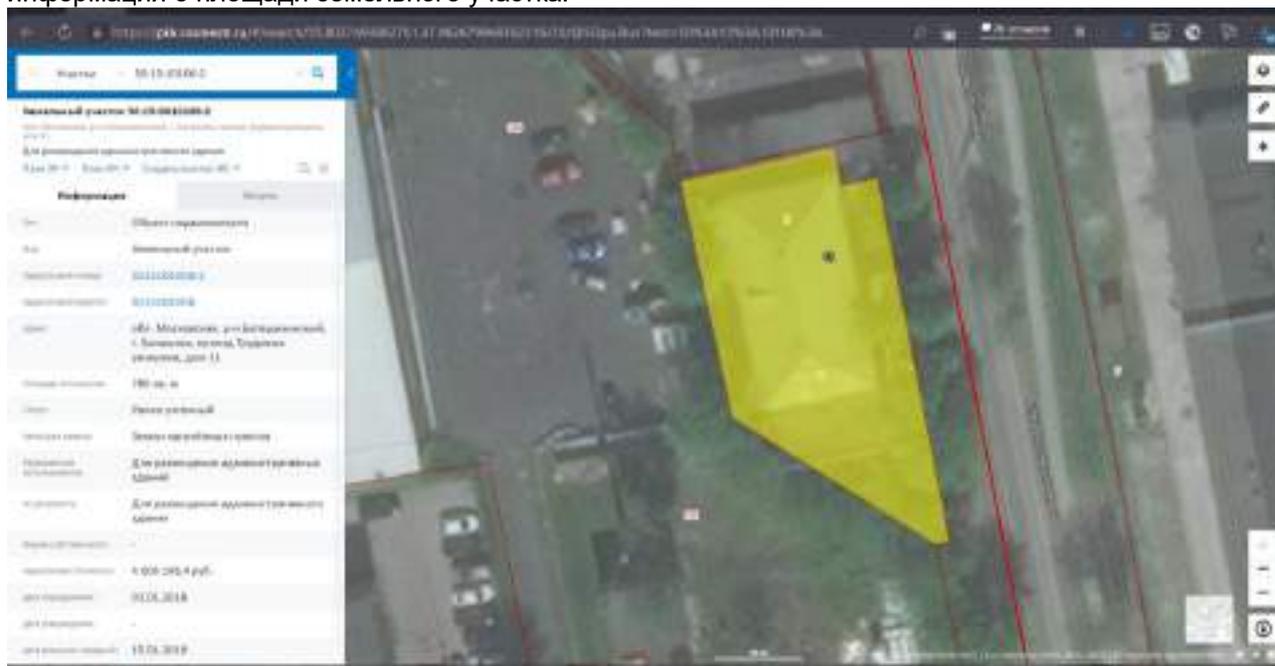
**О здании**  
Площадь участка: 0 кв. м  
Площадь помещений: 93 127 кв. м  
Высота помещений: 23 м

**Аналоги для определения рыночной стоимости здания общежития-конторы сравнительным подходом:**

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/255795431/>



информация о площади земельного участка:



2. <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703>

**Склад, 2250 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9

**105 000 000 Р**

4 Производства оборудования

Руслан +7(985)130-73-71

Обратный звонок | Показать фото | Жалоба

Склад, 760 м<sup>2</sup>  
2 500 000 Р

Следующие объявления

Склад, 3253 м<sup>2</sup>  
132 000 087 Р

**Описание**

Предлагается производственно-складской комплекс, расположенный на 65 сотках, состоящий из: производственно-складского здания 2250 м<sup>2</sup>, где 950м<sup>2</sup> офисная помещения и 1300м<sup>2</sup> производственные-складские; два отдельно стоящих складских павильона 100м<sup>2</sup> и 210м<sup>2</sup>; отдельно стоящее здание административного назначения (гостиница) с кухней и о/у, 135м<sup>2</sup>. Все помещения в хорошем рабочем состоянии. Отопление от своего газопровода низкого давления и котельной. Хорошие асфальтированные дороги и территория, КПП, круглосуточная охрана. Всё в собственности. Подробнее по телефону.

**Параметры объекта**

Площадь: 2250 м<sup>2</sup>  
Класс здания: С

**Расположение на карте**

Адрес или объект:  Найти

Пробка | Оценить

Склад, 3253 м<sup>2</sup>

**Продажа коммерческой недвижимости**

3. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/210790238/>

**Здание, 1 975 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Люберцы городской округ, Звениковский р-н, ул. Жуковского  
9 этажей  
= Неотопляемое здание, 0 км от МКАД = Экологически чистая, 30 км от МКАД

**79 500 000 Р +**  
40 000 Р за м<sup>2</sup>  
Скачать и поделиться ссылкой  
Выделить НДС

**7 965 311-61-98**

**1 975 м<sup>2</sup>** 3 этажа  
Новорус Элитность

Предлагаю производство в здании на Зем.уч. 04/04 с административным 3 в 1 м. зданием и складом площадью площадью общей площадью 1975 кв.м. Все в Собственность т.е.1. Земельный участок под производственные цели. Категория земель: земли населенных пунктов. Общая площадь 6 000 кв.метров. 2, 3-х этажное офисное здание с парковкой площадью 1,4 гектарной, общей площадью 613,8 кв. Метров здания 3-этажное здание с парковкой площадью 352 кв.м. Центральное здание 4. Металлической стальной стальной кровли, общей площадью 352 кв.м. Центральное здание 4. Металлической стальной кровли, общей площадью 253,7 кв.м. 5. Каркасное стальной кровли производственное здание в составе для склада. Высота цеха металлосборники, эстакады, грузопы 5м и 2м, подсобные помещения, общей площадью 197,8 кв.м. 6. Щитовой стальной дом с чердаком, общей площадью 76,3 кв.м. Пилонный дом 7. Индивидуальное производство котельная (г.старый), площадью 36,2 кв. м. 8. Каркасное здание котельной, площадью 46,5 кв.м. 9. Для котельной стальной кровли производственный цех с подсобными помещениями, общей площадью 34,9 кв.м. 10. Здание гаражей - планировка для хранения площадью 15,7 кв. метров. Отделочный отдел, доступ к территории автостоянка по территории.

Наиболее полная информация находится в тексте объявления  
**+7 965 311-61-98**

СМС и электронная рассылка для клиентов ЦИАН  
С подробностями обращайтесь к менеджеру

**79 500 000 Р +**  
40 000 Р за м<sup>2</sup>  
Скачать и поделиться ссылкой  
Выделить НДС

**7 965 311-61-98**

СМС и электронная рассылка для клиентов ЦИАН  
С подробностями обращайтесь к менеджеру

4. <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/254661976/>

**Здание, 573 м²**  
 Московская область, Мытишки, мкр. Новотроицк, Парковая стр. 3-й Талкинский д. 1/2  
 Мудреново (станция метро) и Промышленный центр, Станция МЖД

**48 000 000 Р**

**ГАНТИЕР**  
 Опытный агент  
 Документы готовы к подписанию  
 Актуально и эксклюзивно  
 На рынке с 2013 года  
 Стор-17 объектов

**+7 981 666-58-78**  
**+7 981 333-88-73**

СНЧ и другие услуги по оценке недвижимости на территории РФ  
 Служба оценки недвижимости

Средняя оценка: 48 000 000 руб. (по сравнению с аналогичными объектами)

**573 м²** **2 ЭТАЖА**

Предлагается в продажу 2-этажное здание общей площадью 573 м² и ДВА земельных участка в аренду в м.к.п. г.п.з.д. Мытишки Московской области, м.к.п.з.д. Т-11 Талкинский переулок, д. 1/2. Здание имеет современную отделку, качественные материалы, в здании проведен газ, отопление, канализация. Установлены датчики пожарной сигнализации. Мощность электропитания 20 кВт. В здании есть санузлы. Задача заказчика: Два этажа с улицей №1 имеет парковку для автомобилей клиентов. Планирование территории территории. Возможна дальнейшая перепланировка здания, замена оборудования, замена лифтового оборудования. Удобное расположение: станция метро, торговый центр, торговая часть (кафе, супермаркет). До станции МЖД Мытишки 300м. Трассовый доступ на Промышленный центр, и далее до МКАД. 2 км. Любая техника и оборудование можно. Работает большой гаражный центр. Все подробности по телефону, звоните!

Наиболее удобный вариант для просмотра и просмотра объектов.  
**+7 981 666-58-78, +7 981 333-88-73**

СНЧ и другие услуги по оценке недвижимости на территории РФ  
 Служба оценки недвижимости

**Уточнить цену**

Уточнить цену	Цена	Метр	НДС включено
	40 000 000 Р		0,000 000 Р
	83 700 руб/м²	Закрыто	Средняя оценка

**О здании**

О здании	Этажность	Состояние	Требуются дополнительные документы
Планировка здания	2-этажное	Объект готов	170 м²
Планировка здания	8/37м	Закрыто	8 объектов
Вид	Промышленный район		
Планировка	Новострой		

**48 000 000 Р**

**ГАНТИЕР**  
 Опытный агент  
 Документы готовы к подписанию  
 Актуально и эксклюзивно  
 На рынке с 2013 года  
 Стор-17 объектов

**+7 981 666-58-78**  
**+7 981 333-88-73**

5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/259188189/>

**Здание, 3 040 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Балашиха, пер. Балашкинский, д. 21, 4-й этаж  
и Правительский проезд, 12 (от МКАД), и Давыдовское шоссе, 30 (от МКАД)

**285 000 000 Р**

**Виталий Волочаев**  
Опытный агент  
Доверенность агентства недвижимости  
16 июня 2007 года  
16 лет 53 месяца

**+7 901 129-53-43**  
**+7 901 221-18-01**

**3 040 м<sup>2</sup>** **Зуегана**  
Здания

Предлагаю приобрести торговое здание в Балашихе, ул. Правительский Проезд, здание 3040 кв.м. кроме того территория площадью 1330 кв.м., земельный участок 456 кв.м. в собственности. В торговом здании действует ИП ПИКОЛОНАТ, 30 благоустроенных номеров, лицензия действует до 226 года, в здании различные производственные помещения, все условия для ведения бизнеса, зоны отдыха, спорт, различные удобства и многое другое. Также здание находится в благоустроенной территории с о/б/б/б. Здание находится в живописном месте, в окружении зеленых насаждений, во дворе спорт. Площадка расположена в удобной доступности от основных общественных транспортных магистралей: Рязанского шоссе, удобная транспортная связь с Москвой. Стационарный телефон: Виталий Волочаев.

Имеется полная информация по номеру в личном кабинете.

**+7 901 129 53 43, +7 901 221 18 01**

**Уточнить детали**

Уточнение данных			
Цена	285 000 000 Р	История	УОИ
Служба	43 026 м <sup>2</sup> кв	Тип здания	Службное помещение

**О здании**

Возможные варианты	Службные/офисные здания	Здания	Торговый район
Аренда здания	Деловые центры	Минимум	Есть

6. <https://reutov.cian.ru/sale/commercial/264712311/>

**Здание, 936 м²**  
Московская область, Реутов, Звонцовский ул., 1Б-1 этаж  
→ Бюджетное здание, 3 этаж МКУД → Выселившиеся здание, 6 этаж МКУД

**75 000 000 Р**  
80 129 Р за м²  
Специал. и эк. категория земель  
Владельцы НДС

**CITY**  
Опытный ИЖ  
Документы готовы для просмотра  
Договор купли-продажи от  
Нотариуса с 2022 года  
Буд 319 объектов

**+7 901 129-95-00**

СМС и сообщения в мессенджере доставляются faster, дешевле  
и удобнее, потому что доставляются быстрее

Специалист работает с 08:00 до 22:00  
Насколько вам нужна информация? 04 10:  
+79011299500

Написать сообщение

Зарегистрируйтесь! Заинтересовало вас предложение? Пожалуйста, свяжитесь со мной

**936 м²**  
Площадь

**3 этажа**  
Этажность

Предлагается здание площадью 936 м² с земельным участком в 11 сотках. Здание находится в Бирюховской слободке с хорошим выкупом.  
В здании расположено 3 этажа по 170 м², 115 м², 90 м² соответственно, высота потолка 5,0 м.  
На втором этаже расположены офисы в количестве 12 шт., высота потолка 2,5 м.  
На первом этаже расположены кабинеты для клиентов. Всего 14 кабинетов, 3 туалета, 3 душевых, кухня.  
На участке расположены дополнительные коммуникации, специально отключены, для новых клиентов.  
Возле здания в здании офисы.  
Возле здания площадь земельного участка.  
По всем вопросам звоните!

Номер объекта #17549711-1115

Наиболее важная информация находится в владельцы объявления.  
**+7 901 129-95-00**

СМС и сообщения в мессенджере доставляются faster, дешевле и удобнее, потому что доставляются быстрее

**Условия сделки**

Цена: 75 000 000 Р  
НДС: включено 12 500 000 Р

7. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/256716552/>

**Здание, 981 м²**  
Московская область, Балашихинский район, Сагаевский ул., Лоскова, 35 (по карте)  
Численность: 34 человека  
и Новосибирская улица, 4 этаж МКАД

**45 000 000 Р**  
41 078 кв. м  
Склады, не включены в кадастр  
Включены НДС

**981 м²** 4 этажа 2011  
Офисы

**45 000 000 Р**  
41 078 кв. м  
Склады, не включены в кадастр  
Включены НДС

**Условия сделки**

Цена	45 000 000 Р	НДС включены	7 500 000 Р
Сроки	41 078 кв. м	Тип сделки	Сделки с недвижимостью

**О здании**

Построено	2011	Виды помещений	Офис
Численность персонала	34 человека	Дорожки	Подъезды/лифты/эскалаторы
История	1 этаж	Общая площадь	981 м²
Виды работ	Полы		

Поздравляю с датой 3011 года рождения. Все сканеры Xerox работают 3-50 единиц пола с автоматическим сканированием.

Наиболее выгодная информация по недвижимости и услугам офиса.

**+7 903 800-46-04**

СНС и подбор персонала  
Договоры на работу. Занятость  
Специализация: подбор персонала

Средняя зарплата в Москве по IT-специальностям в 2023 году

Средняя зарплата в Москве по IT-специальностям в 2023 году

Средняя зарплата в Москве по IT-специальностям в 2023 году

8. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/264204218/>

**Здание, 236 м²**  
Истринская область, Люберецкое муниципальное образование, Люберецкое шоссе, 37А/1  
Кухня: 7 кв. м, на территории  
Жилая: 10 кв. м, на территории  
Площадь: 20 кв. м, на территории  
Площадь участка, 4 кв. м, ИЖС

**20 000 000 Р**  
84 166 7 кв. м

**Зенковичев Коммерческая Недвижимость**  
Опытный агент  
Документы готовы к подписанию  
Имеется возможность по  
Наличие: 2024 года  
Есть 237 объектов

**+7 962 929-01-31**  
**+7 968 984-48-89**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по Рунет. Звоните!  
В объявлениях скрыта контактная информация

Уточнить детали или задать вопросы по объявлению  
Узнать, как можно увидеть объект

Цена	20 000 000 Р	Наличие	ЮИ
Площадь	84 166 м²	Тип здания	Свободная продажа

«ЛОТ 192802» Предлагается новая здание с земельным участком: все в собственности. Площадь участка 4 сотки, площадь здания 236 кв. м. 5 этаж, голый, с/уз. комнаты. ФЛПУ 3025 м, на любой вид деятельности. Звоните, узнавайте детали и клиенты ответят на все интересующие вопросы.

Наиболее важная информация находится в владельцах объявлений.  
**+7 962 929-01-31, +7 968 984-48-89**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по Рунет. Звоните!  
В объявлениях скрыта контактная информация

О здании

9. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/249491464/>

**Здание (В), 632 м²**  
Московская область, Балашиха, пер. Афанасьевский, 333А-1а-101  
Шансовый: 30 лет - на реконструкции  
Целевое назначение: 1 кв. м - 19342

**75 000 000 Р**  
119471,8 кв. м

Этаж	Цена	Площадь	Тип здания	Средняя цена
1 этаж	75 000 000 Р	119471,8 кв. м	1000	Средняя цена

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







Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. Балашиха, мкр. 1 Мая

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**Нежилое строение**

№ 21 по улице (пер.) \_\_\_\_\_

Инвентарный номер	<u>001:001-4194</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадстровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 12 декабря 2006 г.  
дата обследования объекта



3212879

**I. Сведения о принадлежности**

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицев)
1	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью "ИвестГарант"	Договор купли-продажи, заключенный ЗАО "Проформа "Первое мая" и ООО "ИвестГарант" от 05.07.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности в ЕГРП от 17.08.2005г. № 50:50-13/025/2005-161	Доля в инвентаризационной оценке, общая кв. м. 1102,40 кв. м, литр А, Б, литр В
Сведения о зарегистрированных правах в БТИ отсутствуют			

**II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)**

Наименование	Площадь
1	2
кастровая площадь	1390,6

**III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

Вид благоустройства	Площадь
1	2
асфальтирован	769,00
каменитая	769,00
плоск. цемент. от ГЭМ на улице	769,00
телефоны	769,00
асфальтировано	769,00
вентиляция	769,00

**VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера В ( Гориз. ) Год построен 1968 Число этажей 2

Литера В1 ( Простройка ) Год построен 1968 Число этажей 1

Литера г ( Холодная пристройка ) Год построен \_\_\_\_\_ Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (объемное содержание)

Строительный объем - 1121 куб.м

Итого общая площадь 769,0 м<sup>2</sup>; из нее:

лит. В 737,9 м<sup>2</sup>;

лит. В1 31,1 м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 769,0 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 466,2 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь 102,8 м<sup>2</sup>.

Назначение нежилого строения: \_\_\_\_\_

Использование: Нежилая пристройка Кол-во мест, мощность и др. \_\_\_\_\_

## V. Описание зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	По наружному обмеру		
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м
1	2	3	4	5
1	Общественное	236,50	6,70	1 583,00
2	Капитальное	118,10	9,97	1 177,60
3	Гаражи - 1 этаж	784,60	3,50	2 746,00
4	Гаражи - 2 этаж	54,70	2,90	157,50
5	Приспособка	37,70	3,00	113,00
6	Утолобиль приспособки	3,70	2,67	10,00

**VI. Техническое описание здания или его пристройки**

№ эта	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
1	2	3	
	<b>Литера В</b>	<b>Физический износ здания - 47 %</b>	<b>Число этажей 2</b>
1	Фундаменты	железобетонный	
2	Корпус, стены и перегородки	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные, гипсовитонные, асбоцементные, деревянные	
3	Покрывшия и перекрытия	железобетонные плиты	
4	Крыша	плоская рулонная крыша симметричная с перекрытием	
5	Полы	бетонная стяжка, дощатые, ламинат, плитка	
6	Двери	окна - двойные стеклопакеты, двери - заводского изготовления, алюминий-ламинационные	
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска	
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водоснабжение, канализация, горячий водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, лифты	
9	Прочие работы	откосы бетонная	
	<b>Литера ВД</b>	<b>Физический износ здания - 5 %</b>	<b>Число этажей 1</b>
1	Фундаменты	железобетонный	
2	Корпус, стены и перегородки	кирпичные	
3	Покрывшия 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, сантехника, вентиляция	
9	Прочие работы	откосы	
	<b>Литера Е</b>	<b>Физический износ здания - 0 %</b>	<b>Число этажей 1</b>
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**

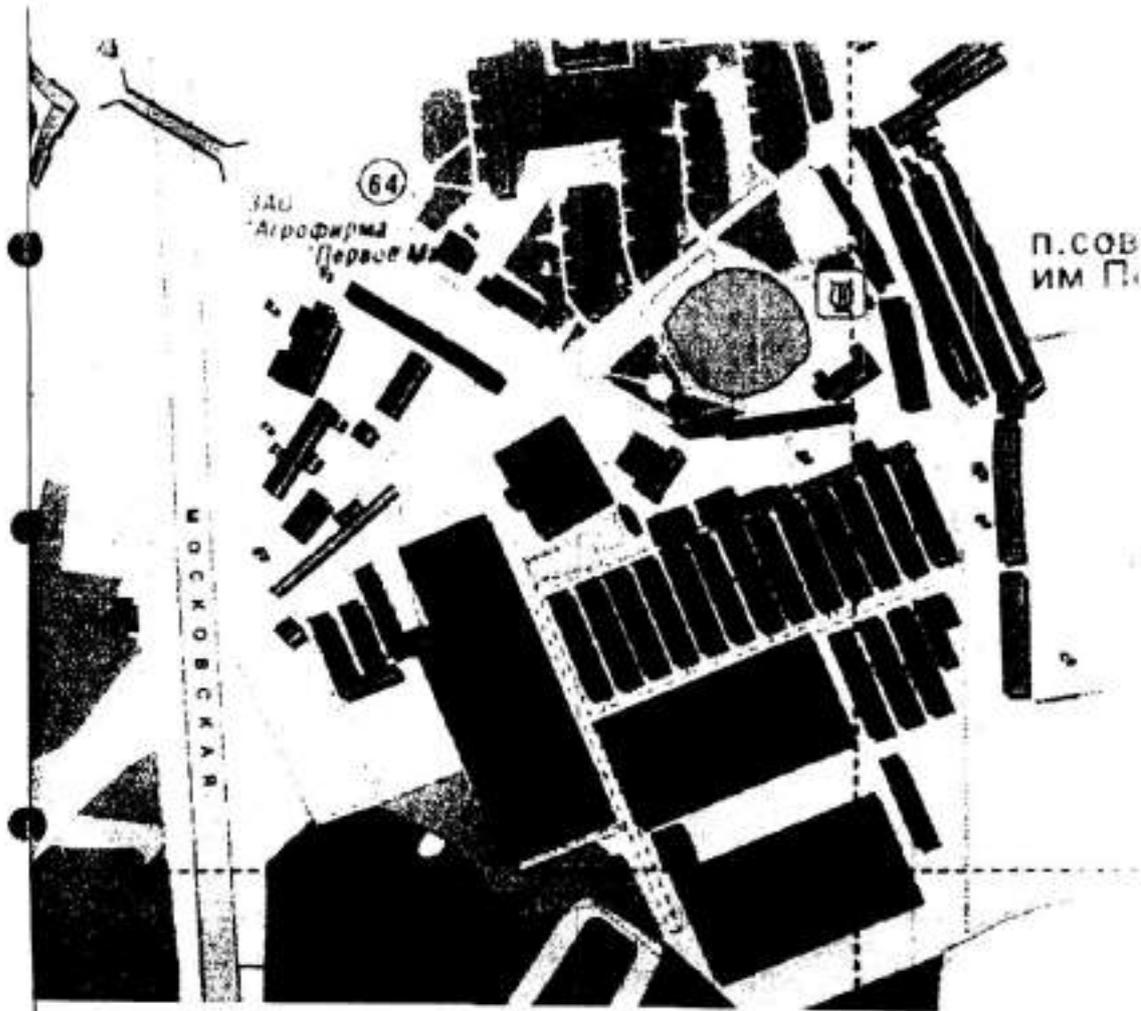
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 909 г.
1	2	3	4
В	Гараж	47	35870,32
ВД	Пристройка	5	1892,58
Е	Холодная пристройка	0	110,25
	<b>Итого:</b>		<b>37873,15</b>

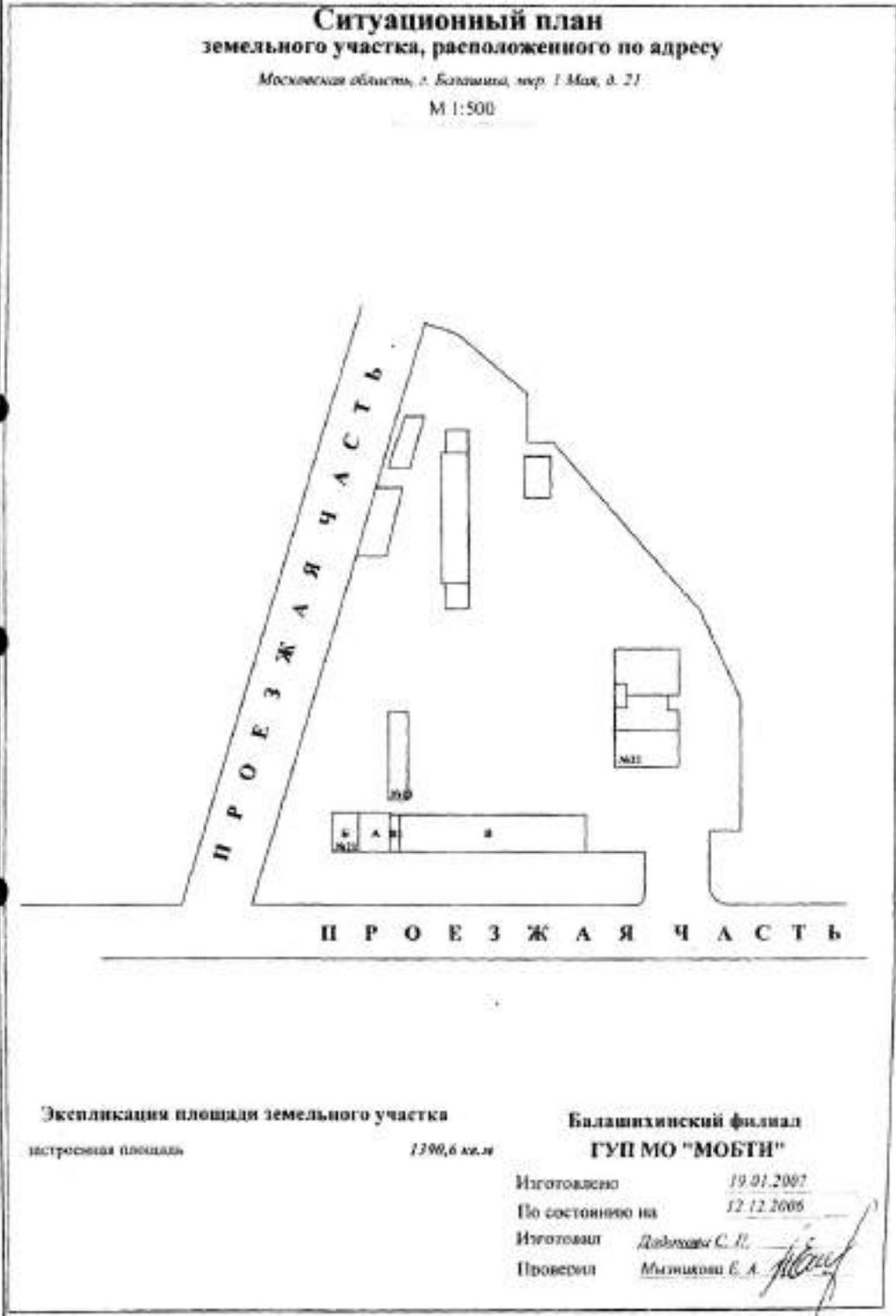
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах Т.

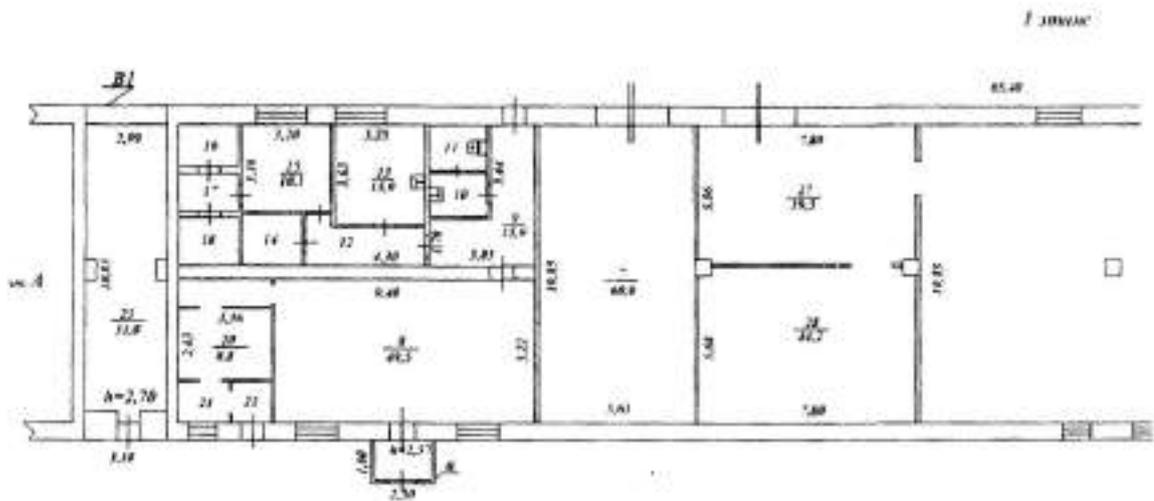
### СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



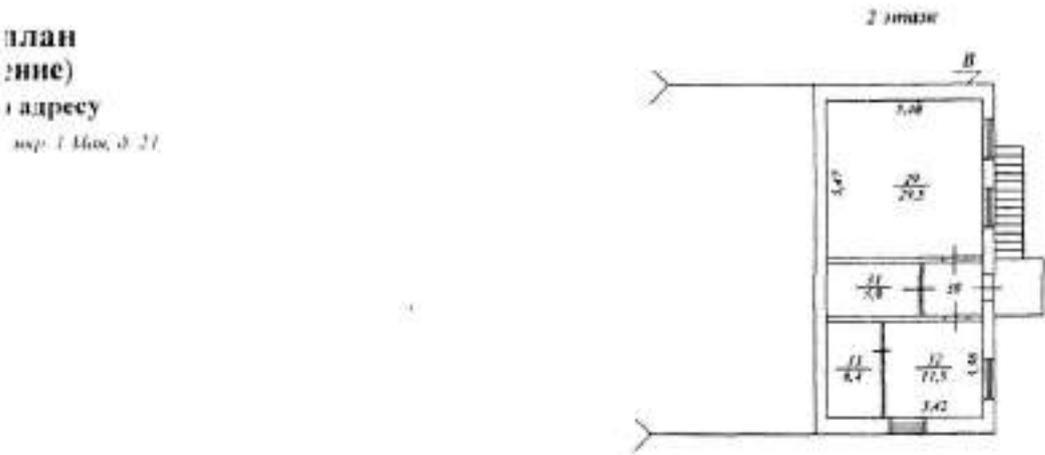


**Потажный план  
(Нежилое строение)**

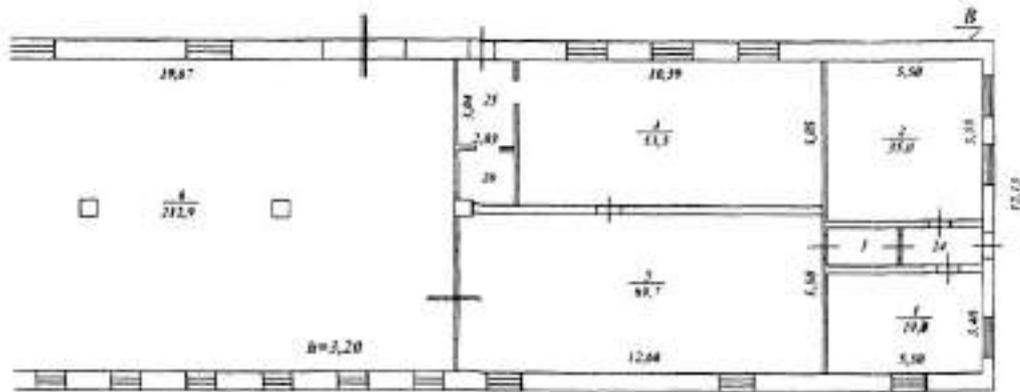
расположенного по адресу  
Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Ша  
М 1:200



**План  
этажа (интерьер)**  
**Адрес:**  
г. Москва, д. 21



этажа



**Балашихинский филиал  
ГУП МО "МОБТИ"**

Изготовлено 19.01.2007  
По составлению из 12.12.2006  
Изготовила Додолкина С. И.  
Проверил Мельников Е. А.

**Экспликация**  
к поэтажному плану *Нежилое строение*

зложенного в городе (другом поселении) *г. Балашиха, мкр. 1 Мая*  
здание (вер.)

дом № *21*

Эт. сек.	№ по- эта- жия	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		По- со- та	Сумо- вое количество пере- устройств или коро- идаторов и/или посадоч- ных ям
						основная	использова- тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	кабинет	$3,50 \times 7,46$	25,9		25,9		2,20
		2	мастерская	$3,50 \times 7,20 - 2,40 \times 1,90$	22,0		22,0		
		3	коридор	$1,23 \times 2,60$	3,2			3,2	
		4	мастерская	$10,39 \times 3,05$	31,5		31,5		
		5	мастерская	$3,50 \times 17,66 - 0,22 \times 0,40$	61,7		61,7		
		6	гараж	$19,67 \times 10,85 - 0,34 \times 0,52$	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	уникальная		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	$2,95 \times 10,85 - 0,47 \times 0,75 - 2 \times 0,38 \times 0,6 - 0,38 \times 0,4$	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	$2,86 \times 2,01$	3,8			3,8	
		27	мастерская	$3,86 \times 7,80 - 0,20 \times 0,45 - 0,20 \times 0,21$	30,1		30,1		
		28	мастерская	$3,68 \times 7,80 - 0,43 \times 0,22 - 0,22 \times 0,22$	44,2		44,2		
			<b>Итого по этажу 1</b>		<b>711,9</b>	<b>625,2</b>	<b>86,7</b>		
2	1	29	помещение	$3,40 \times 1,47$	29,3		29,3		2,60
		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	
			<b>Итого по этажу 2</b>		<b>57,1</b>	<b>41,0</b>	<b>16,1</b>		
			<b>Итого:</b>		<b>769,0</b>	<b>666,2</b>	<b>102,8</b>		

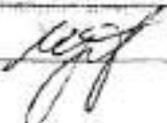
**Нежилые здания и помещения**

<i>Итого по этажу 1</i>		<b>711,9</b>	<b>625,2</b>	<b>86,7</b>		
<i>Итого по этажу 2</i>		<b>57,1</b>	<b>41,0</b>	<b>16,1</b>		
<i>Итого по зданию (строению)</i>		<b>769,0</b>	<b>666,2</b>	<b>102,8</b>		

## Перечень прилагаемых документов

№№ в п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Сметочный план	листов- 1
2	План размещения объектов	листов- 1
3	Поземельный план	масштаб 1:200, листов- 1
4	Паспортная к поземельному плану	листов-1

## Особые отметки

Паспорт изготовлен 19 января 2007 г.  
 Исполнил Додонова С. П.  
 Проверил Мызникова Е. А.   
 Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2007г.  
 Директор филиала \_\_\_\_\_ Г.И.Красильникова  


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

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

Контора-общезитне  
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Балашихинский г. Балашиха  
Некрасовский с.о.  
улица СССР - пос. Совхоз им. 1 Мая  
№ здания (участка) д.21

Инвентарный номер	2-4194-АБ					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта 19.05.2014

*Приватизация: адрес улицы  
на символах поэтажного  
пл. бал. р-на - 1527*



«СОГЛАСОВАНО»  
собственников (владельцев)  
объекта недвижимости  
(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_

М.П.



887440

№ п/п	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Контурно-плановая съемка	1-2	
3	Полтажный план	4-5	
4	Экспликация	6-11	

- 2. Общие сведения (Контра-общезитие)
- 3. План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия)- см. Приложение
- 4. Экспликация к плану здания или сооружения – см. Приложение.

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружения	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м <sup>2</sup> )	Площадь застройки по внутреннему обмеру (м <sup>2</sup> )	Объем (м <sup>3</sup> )	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета
			этажи	подземия							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A-B	Контра-общезитие	-	3	-	1102,4	554,6	4756	кирпич	жб	1973	1050

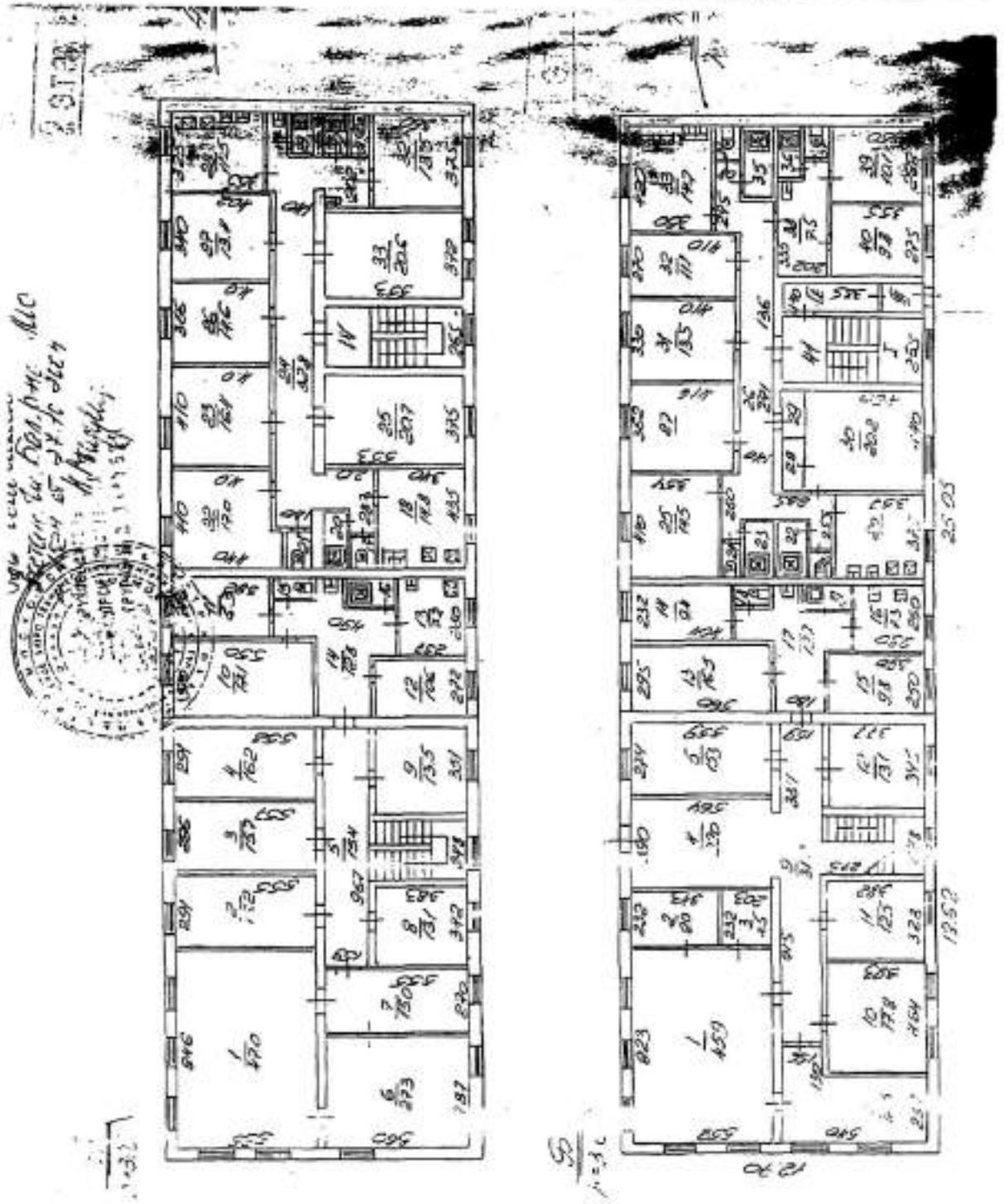
## 5. Запись о правообладателях.

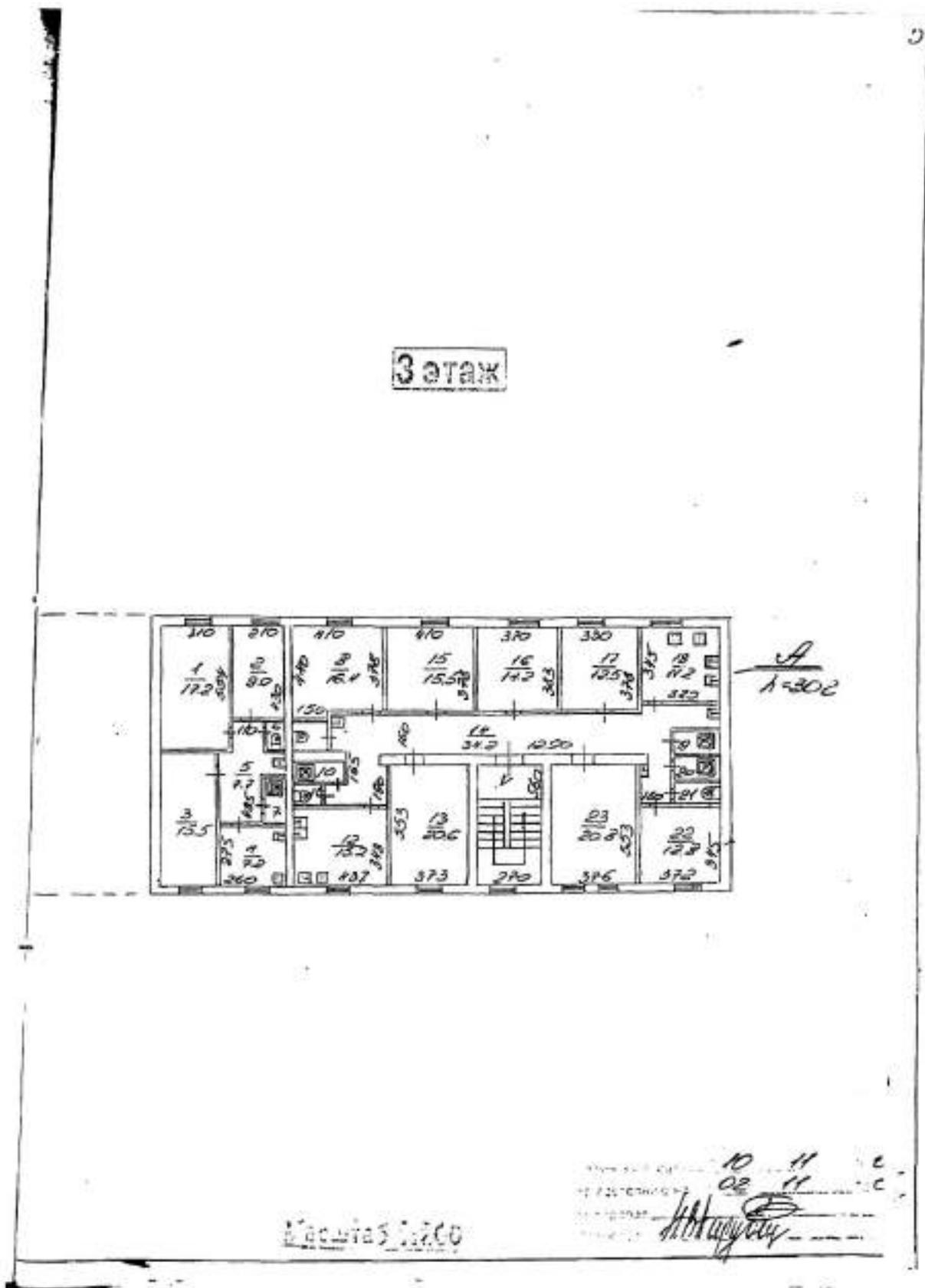
№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
			<i>ЗАО АГРОФИРМА</i>	<i>Договор купли-продажи</i>	
			<i>« ПЕРВОЕ МАЯ »</i>	<i>№345/ВФ от 28.01.1994</i>	
				<i>Свидетельство о госуд.</i>	
<i>№50-01/15-28/</i>	<i>Собств.</i>	<i>Лит А.Б</i>		<i>регистрации права,</i>	
<i>2003-353.1</i>		<i>Общ.вл.</i>		<i>Запись в ЕГРП</i>	
		<i>1162,4 кв.м</i>		<i>от 01.12.2003</i>	
<i>Зарегистрировано ограничение права: запрещение сделок с имуществом .Регистрация №50-01/15-29/2004-47 от 30.07.04</i>					

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Будникова Г.К.		Парубец Н.В.	







**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торговое и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.д.	Назначение помещений: кан- целярская, больничная палата и т.д.	Фор- мула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомог- ательная		
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	
				<b>Итого</b>		<b>200,2</b>	<b>48,5</b>	<b>248,7</b>	

10

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера	Этаж (включая 1-го этажа и чердак)	Номер помещения (квартира 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	Площадь общего этажного 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	
А	II	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							
				<b>Итого по 2 этажу</b>		<b>185,4</b>	<b>185,4</b>	<b>127,7</b>				<b>57,7</b>	
		IV		Лестничная кл.								15,2	

**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 общестроительного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Полсоблюд	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	3	11	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
			V	Лестничная клетка								

*Совхоз им. 1<sup>го</sup> Мая*

**ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 319 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**  
(зданий, сооружений, передаточных устройств)

*Гаран и мех. мас-терская*  
ОБЪЕКТ ИЛИ ОБЪЕКТЫ И НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА

*Первоначальное свидетельство*  
МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА (улицы, дома, строения)

№ инв. карт. № 190 г.

Инвентарный номер	Проект (чертеж)	Дата и № акта о вводе в эксплуатацию	Норма амортизации (%)	
			на годовое восстановление	на капитальный ремонт
8701 1504 1507		корпус офиса	25 2783	2 1113

Отметка об оприходовании объекта		Отметка об инвентарном выбытии	
бухгалтерская запись	первоначальная стоимость	бухгалтерская запись	причина выбытия
дата	№	дата	№
XII-68	586.97-	08-98	25 Корпус после пожара 728147.00

Достройка (дооборудование, реконструкция)			Капитальный ремонт								
бухгалтерская запись			бухгалтерская запись								
дата	№	сумма	дата	№	сумма	дата	№	сумма	дата	№	сумма
XI-71	25	37576.4									
<del>31/12-81</del>	<del>157-81</del>	<del>20068.9</del>	<del>06.12.81</del>								
VI-89	82										
10-92	25										

*В ЧО Сахаров К.А.*

*Ст. № 15 корпус гараж 1806440.25*

*Ст. № 15 корпус гараж 60964420- Витраж Ремонты В.А.*

*Ст. № 15 корпус гараж 249954368*

*Ст. № 15 корпус гараж 699842200*

*Ст. № 43 в ЧО Первомайская ул. характеристика объекта*

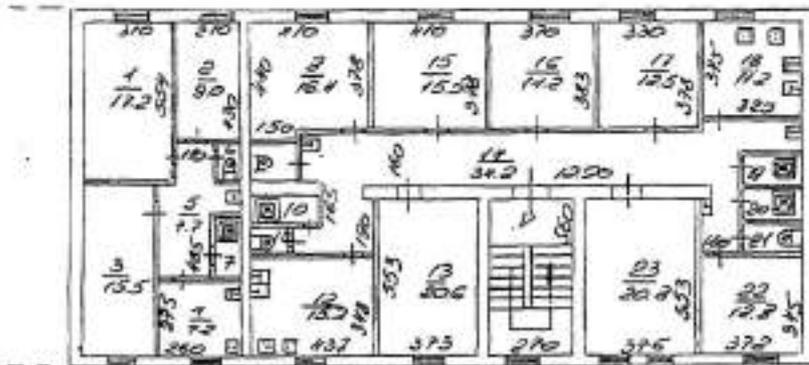
Изымание инструкций, записок и других признаков, характеризующих объект (необязательно)	основной объект	Материалы, ресурсы и прочие сведения			
		классификация	значимость	классификация	значимость
1. Фундамент, основание	<i>сиринит, бул.-сир</i>				
2. Стены, колонны, перегородки	<i>сиринит</i>				
3. Крыша (крыши)	<i>рубероид</i>				
4. Основные размеры					
а) строительная кубатура м <sup>3</sup>	<i>3888</i>				
б) общая площадь м <sup>2</sup>	<i>947</i>				
в) полезная площадь м <sup>2</sup>					
г) высота					
д) пропускная способность					
е) <i>полы</i>	<i>бетон асф.</i>				

*С.П.*

190 г. Карточка записки *Ляс*

5

**3 этаж**



*A*  
1:200

Подпись: [Signature]

10 11 04  
02 11 04  
[Signature]

7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) **Балашовский р-н. Нестра-Полновский с.о., пос. Соколовый 1 Мал, Центральная усадьба, д. 21**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д. <i>Адрес: ул. Соколовый 1 Мал, пос. Соколовый, д. 21</i>	муль-пол-счета площа-ди помеще-ния	общая в т.ч.		Итого по помеще-нию, эта-жу, строе-нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основан	вспомог-тельная		
2	3	4	5			8	9	10	11
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	
				<b>Итого:</b>		<b>164,8</b>	<b>81,1</b>	<b>245,9</b>	

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, ко- рисора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д.	Формула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по по- меще- 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		19,6		19,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

Квартирному плану (здание, расположенное в городе/другом поселении)

Борисовский пер. 10/10/1

Литера	Этаж (включая 1-го этажа и лоджии)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Общая площадь по внутреннему обмеру	общая в т.ч.				Высота помещений	Площадь полезной площади			
						Жилая	Помошная	Лоджии, балконы, террас, веранды и с.коэф.	Площадь полезной					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
А	2	III	18	Кухня	14,8	14,8					3,10	14,8		
			19	Туалет	1,3	1,3							1,3	
			20	Душ	2,5	2,5							2,5	
			21	Туалет	1,4	1,4							1,4	
			22	Жилая	17,0	17,0	17,0							
			23	Жилая	16,4	16,4	16,4							
			24	Коридор	32,8	32,8								32,8
			25	Жилая	20,7	20,7	20,7							
			26	Жилая	14,6	14,6	14,6							
			27	Жилая	13,4	13,4	13,4							
			28	Жилая	11,5	11,5	11,5							
			29	Душ	1,7	1,7								1,7
			30	Душ	1,6	1,6								1,6
			31	Туалет	1,6	1,6								1,6
			32	Жилая	13,5	13,5	13,5							
			33	Жилая	20,6	20,6	20,6							
			Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7					57,7		
			IV	Лестничная кл.								15,2		

Итого по 3 этажу

Литера	Этаж (включая 1-го этажа) континентальная	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помеще- ний: комна- та, кухня, корн- дор, ванная и т.п.	расчета площади по внут- реннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещение обще- ственного назне- чения		
							Площадь помеще- ния	Жилая	Подсобная	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		
			V	Лестничная к.								15,1		

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера	Этаж (включая 1-го этажа и чердак)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общестроительного назначения				
							Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лоджия, балкон, террас, веранда и с коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				
А	I	II	20	Кухня		13,4	13,4					2,95	13,4			
			21	Туалет		1,3	1,3						1,3			
			22	Душ		2,6	2,6						2,6			
			23	Душ		2,6	2,6						2,6			
			24	Туалет		1,0	1,0						1,0			
			25	Жилая		14,5	14,5	14,5								
			26	Коридор		29,1	29,1							29,1		
			27	Жилая		15,1	15,1	15,1								
			28	Кладовая		2,0	2,0			2,0						
			29	Кладовая		1,8	1,8			1,8						
			30	Жилая		20,2	20,2	20,2								
			31	Жилая		13,5	13,5	13,5								
			32	Жилая		11,1	11,1	11,1								
			33	Кухня		14,7	14,7							14,7		
			34	Туалет		1,6	1,6							1,6		
			35	Душ		2,9	2,9							2,9		
			36	Душ		2,3	2,3							2,3		
			37	Туалет		1,2	1,2							1,2		
			38	Коридор		7,5	7,5							7,5		
			39	Жилая		10,1	10,1	10,1								
			40	Жилая		9,8	9,8	9,8								
						Итого по I этажу:			178,3	178,3	94,3		3,8			80,2
						I	Лестничная ко.									15,1
						II	Коридор									2,1
						III	Входной тамбур									2,1



к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке)

Дата замера и мероприятия по плану	Этажи (начиная с первого и до последнего)	Их помещения (квартиры, торговые, складские и т.п.)	№ по плану строения, комнаты, кухни, коридоры и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная, туалет, коридор, кладовая, спальня, детская, кабинет, прихожая, балкон, лоджия, терраса, веранда, гараж и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь			
						Площадь кв.м по плану	жилая по об.	площадь общих назв.	
					1 этаж	178,3	94,3	3,8	802
					2 этаж	185,4	129,7	-	59,7
					3 этаж	244,1	194,5	-	28,6
						607,8			
				I	Лестничн. к.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. к.				
				V	Лестничн. к.				

КАЦИЯ мкр  
Серебряный  
ПОДЪЕМНИК

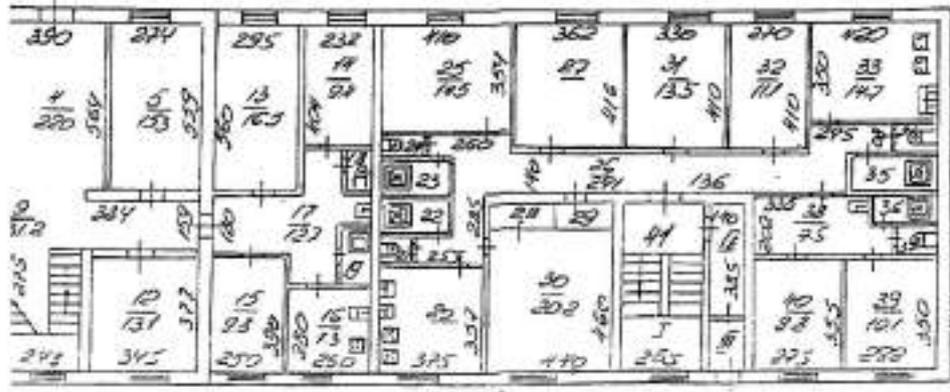
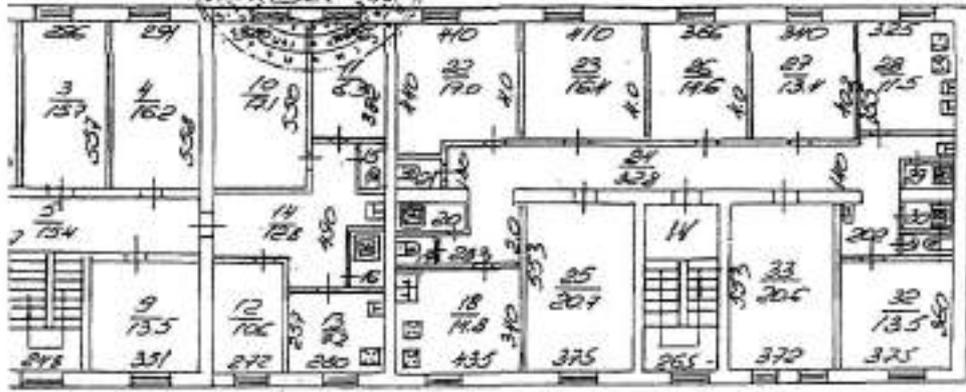
Исполнитель: ООО "ЦОИ" №10  
Дата: 23.10.2004  
Инженер: [подпись]

по внутреннему обмеру в квадратных метрах (с учетом высоты помещений для помещений)

предприятия Классификация объектов		Складское		Администр.						Высота помещений по внутреннему обмеру
ОСНОВ- НББ	ВСЕГОЛО- ПЕТЕЛЬ- НББ	ОСНОВ- НББ	ВСЕГОЛО- ПЕТЕЛЬ- НББ	ОСНОВ- НББ	ВСЕГОЛО- ПЕТЕЛЬ- НББ	ОСНОВ- НББ	ВСЕГОЛО- ПЕТЕЛЬ- НББ	ОСНОВ- НББ	ВСЕГОЛО- ПЕТЕЛЬ- НББ	
				164,8	81,1					424,2
				200,2	48,5					434,1
										244,1
				365,0	129,6					1102,4
										15,1
										5,4
										2,1
										15,2
										15,1

ПОСТАВКАМ ИЛИ  
 ГИДРОИЗМ. ДИ. А.Б.  
~~Полное наименование АО~~ БОЛОШНКА  
~~ул. Соловьевская д. 21~~  
 ул. Соловьевская д. 21  
 Москва

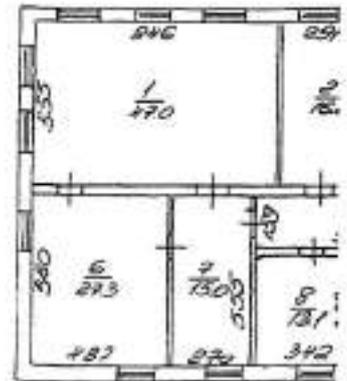
Адрес изданных  
 для ссудования  
 Котельный двор, д. 110  
 12524 65, 27.10.2004  
 И.И.Иванов



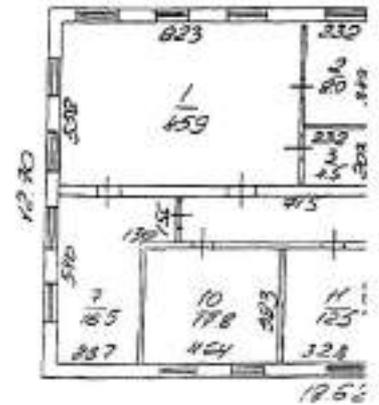
площадь - 365,0  
 объем - 1296

10 11 04  
 02 11 04  
 И.И.Иванов

5  
1:3.2



5  
1:3.0



11024  
Содержание: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**ЭКСПЛ**  
г. Балашиха

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Балашихинский р-н

Дата сдачи в эксплуатацию	Этаж (наименование этажа и назначение)	№ помещения (квартира, торговый, складской и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, ванной, туалета и т.д.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, ванная, туалет, кладовая, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общественные			Площадь
						Площадь кв.м	жилая	общая	
					1 этаж	178,3	94,3	3,8	80,2
					2 этаж	185,4	129,7	-	59,7
					3 этаж	211,1	154,5	-	59,6
						607,8			
				I	Лестничн. к.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. к.				
				V	Лестничн. к.				

Приложение № 1. На основании жилищного строения  
встроенные жилищные помещения

ОБЪЕКТ  
ка. Савва № 1400  
о улице \_\_\_\_\_ (перулаку) № 21

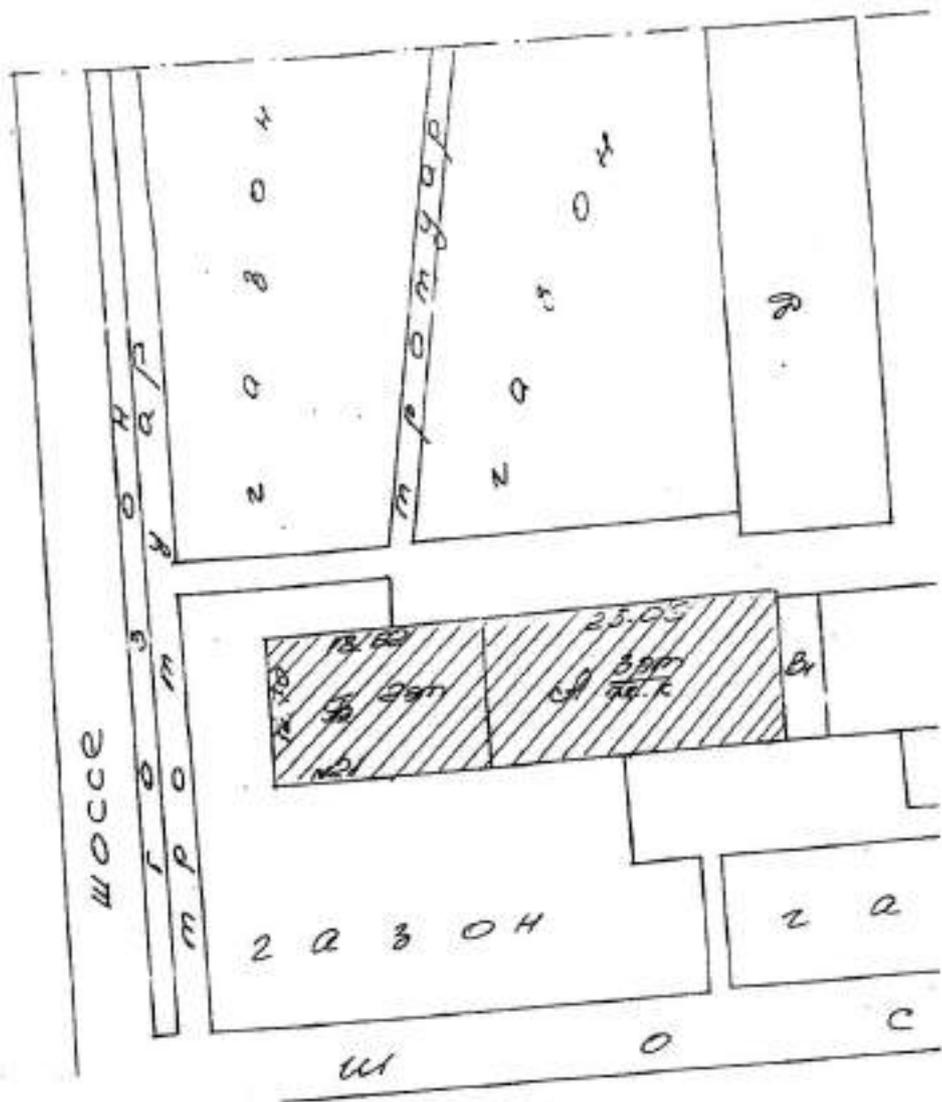


о внутреннему обмеру в квадратные метры, в том числе

Этаж	Жилые помещения		Автомобильные гаражи		Средняя высота помещений, м	Общая площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Объем помещений, куб. м	Высота помещений по внутреннему обмеру
	площадь, кв. м	объем, куб. м	площадь, кв. м	объем, куб. м					
						154,8	81,1		424,2
						200,2	48,5		434,1
									244,1
						365,0	129,6		1102,4
									15,1
									5,4
									2,1
									15,2
									15,1

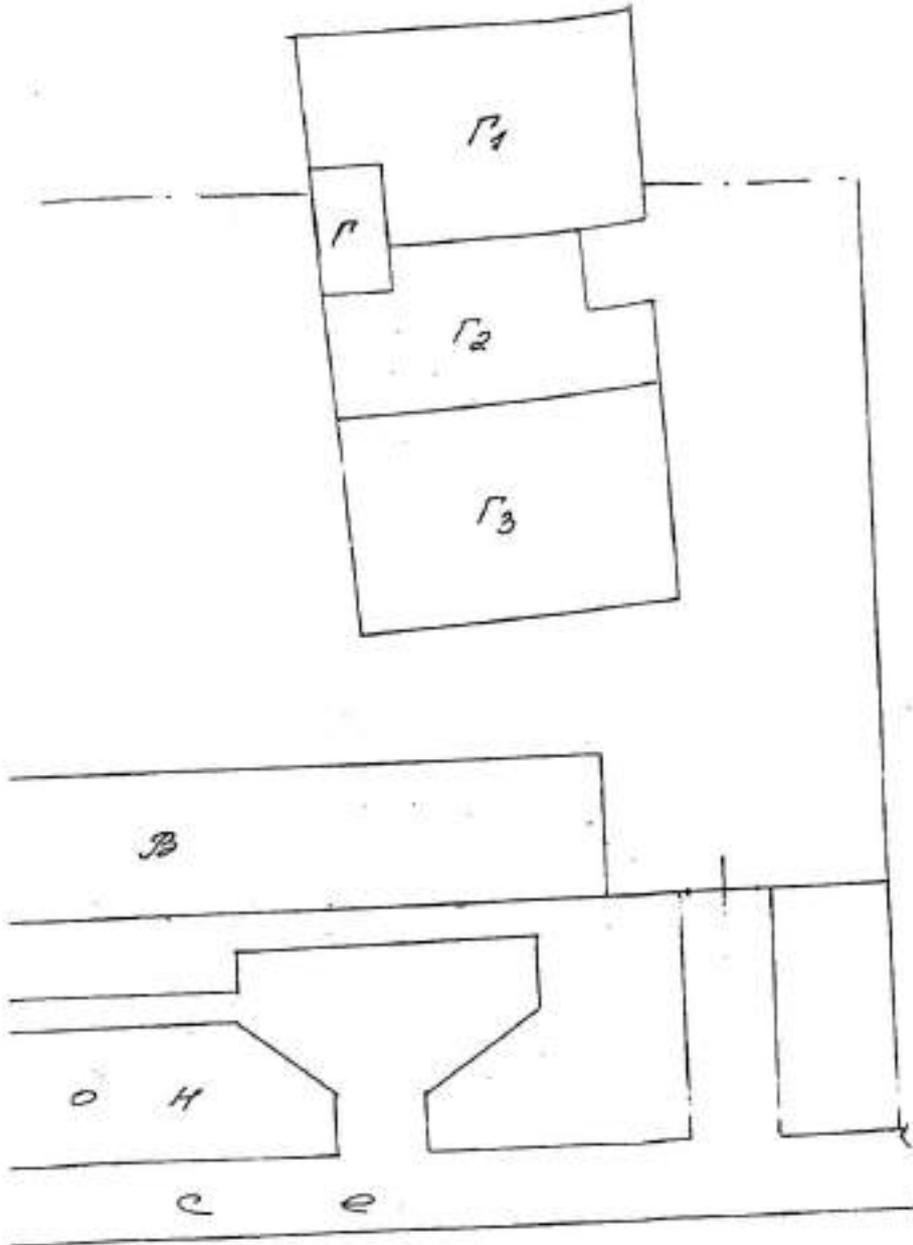
Ситуационный

№ 1/01/001/2014  
№ 1/01/001/2014  
№ 1/01/001/2014  
№ 1/01/001/2014



1386,0

Участок  
площадью  
4  
21  
кв. м



10.11.04  
22.11.04  
И.В. Козлов

— *Вачнев*

**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 Лиг. Д

Инвентарный номер	<u>1-5803</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 26 Октябрь 2005 г.  
дата обследования объекта в натуре



187274?

## I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

эрик, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера Д ( литер ) Год постройки Число этажей

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
(неужели зеркало?)

Строительный объем - 1 896 куб.м

Итого общая площадь 467,5 м<sup>2</sup>; из нее:

лит. Д 467,5 м<sup>2</sup>:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 467,5 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 497,3 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь 60,2 м<sup>2</sup>.

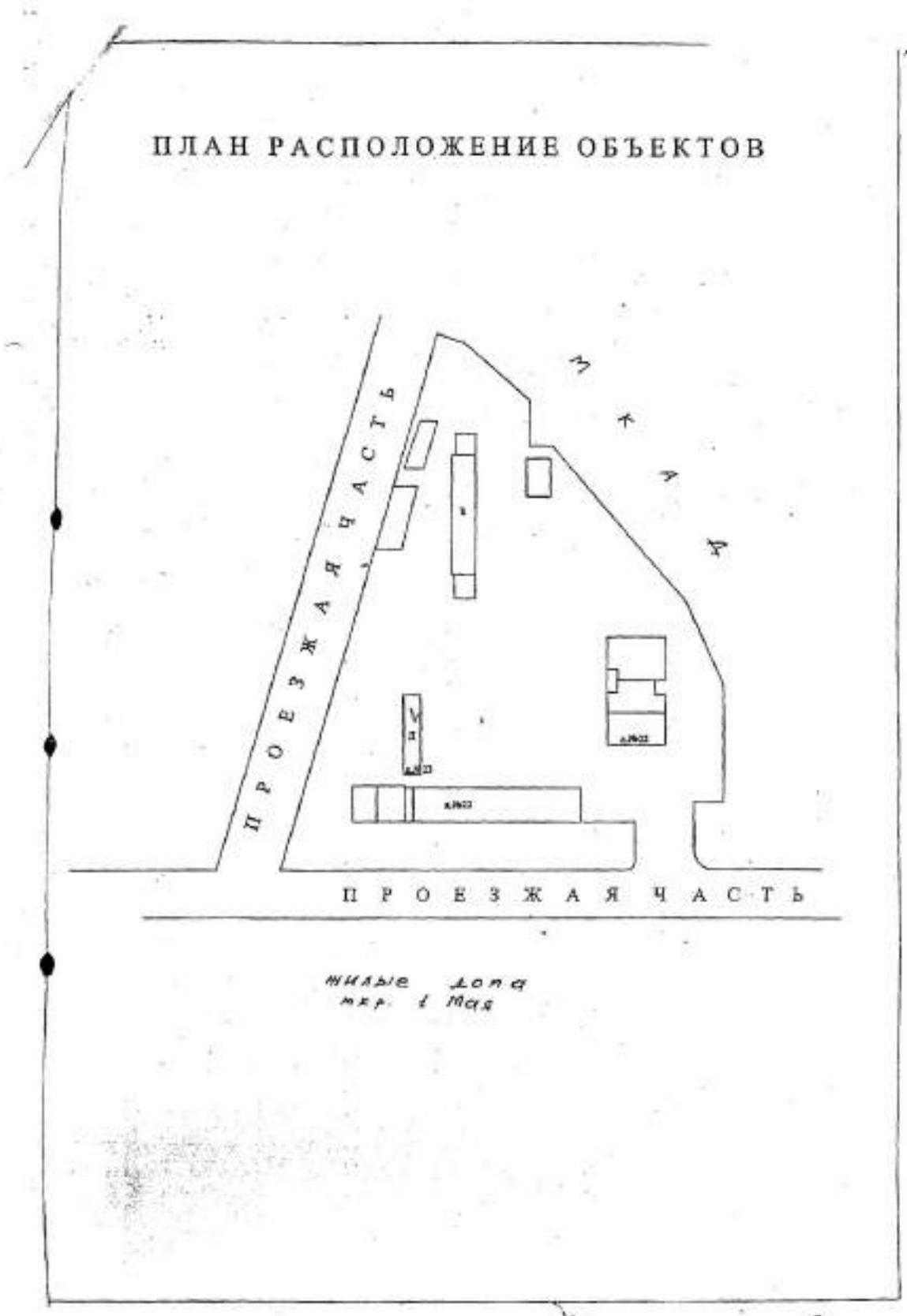
## Нежилые здания и помещения

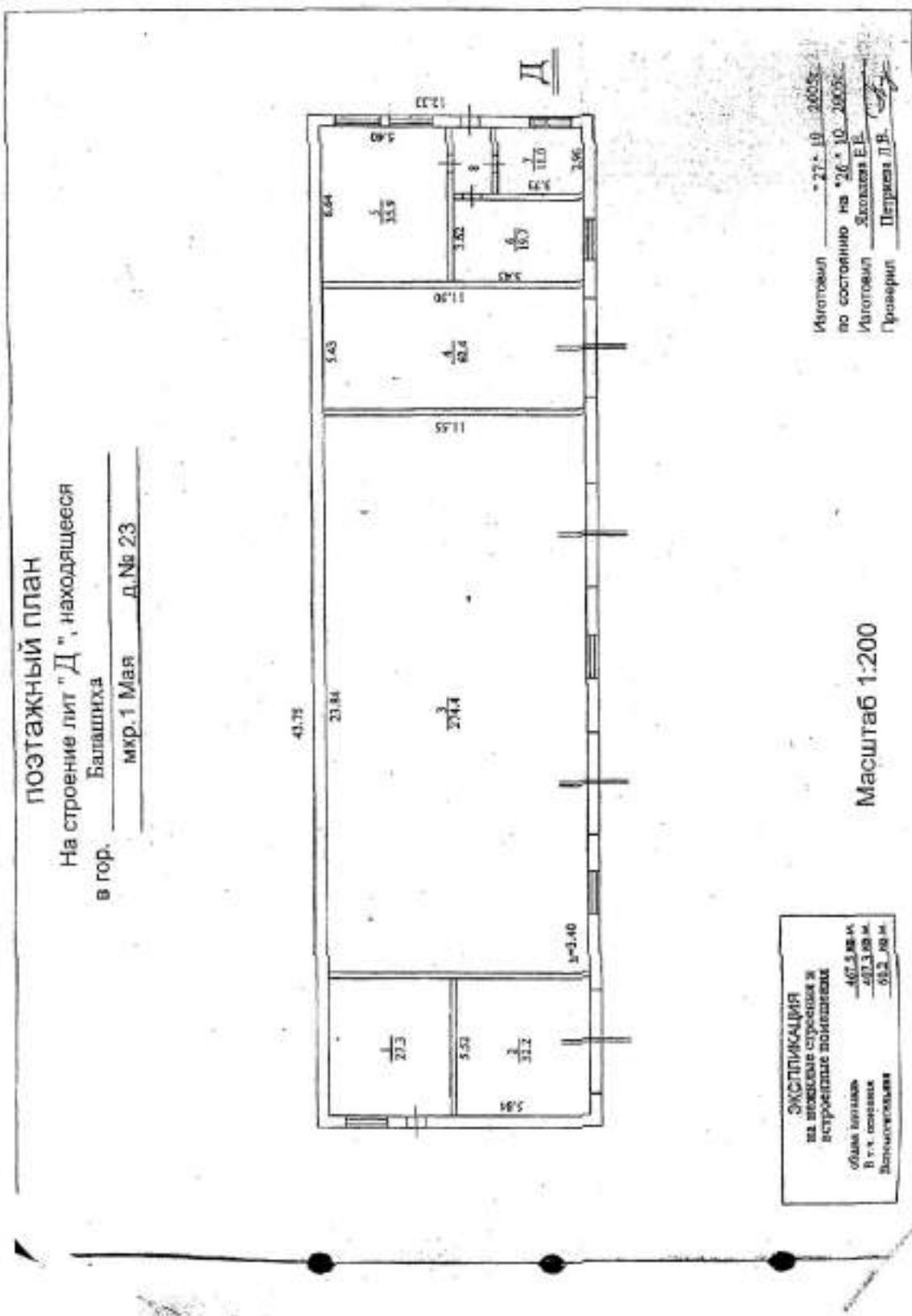
Назначение помещений	Площадь, кв. м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

## II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3	
		Физический износ здания - 40 %	Число этажей
1	Фундаменты	ж/б	
2	Каркас, стены и перегородки	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные	
3	Полы	ж/б	
4	Кровля	мягкая рулонная кровля	
5	Потолки	бетонные, подвесные	
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),**

расположенного в городе (другом поселении) г. Балашиха  
по улице (пер.) микр. 1 Мая дом № 23

Этаж	№ помеще-ния	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высо-та	Средняя высота возведено (пересоб-рудовано)	
						основания	вспомогателъная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Д	1	1	производственное	$3.52 \times 4.93$	27,30		27,3		3,40	
Д	1	2	гараж	$3.52 \times 9.14$	32,20		32,2			
Д	1	3	гараж	$23.84 \times 11.33 - 0.5 \times 0.5 + 0.3 \times 0.2 \times 2$	274,40		274,4			
Д	1	4	гараж	$5.49 \times 11.50$	62,40		62,4			
Д	1	5	подсобное	$6.64 \times 3.48$	35,00			35,9		
Д	1	6	разделка	$3.62 \times 3.43$	19,70			19,7		
Д	1	7	кабинет	$3.73 \times 2.98$	11,00		11,0			
Д	1	8	коридор	$2.90 \times 1.53$	4,60			4,6		
				<b>Итого по помещениям:</b>	<b>467,54</b>		<b>497,3</b>		<b>60,2</b>	

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (размер не замерялся пом.№ 4).

**III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

Вид благоустройства	Площадь
	3
водопровод	467,3
канализация	467,3
тепл. пункт. для ТЭЦ на твердом топливе	467,3
теплые думы с горячей водой	467,3
горячее водоснабжение центральное	467,3
холодое снабжение сетевое	467,3
мусорасвод	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, аренда, пользование	Доля (часть, метра)
1	2	3	4
7.10.2005	Закрытое акционерное общество Агрофарма "Первое Мая"	Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/РФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдано повторно 04.10.2005г.)  В БТИ предъявлено Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.08.2005г. дела № 2-1673/05 и ГУ ФРС МО не зарегистрировано.	Доля 469,7 кв.м, лит. Д

**V. Стоимость здания**

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1 969 г.

25 748,4 руб.

оная балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

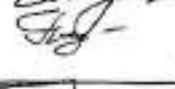
действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:**

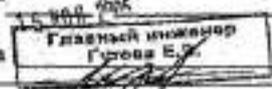
№ № в/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

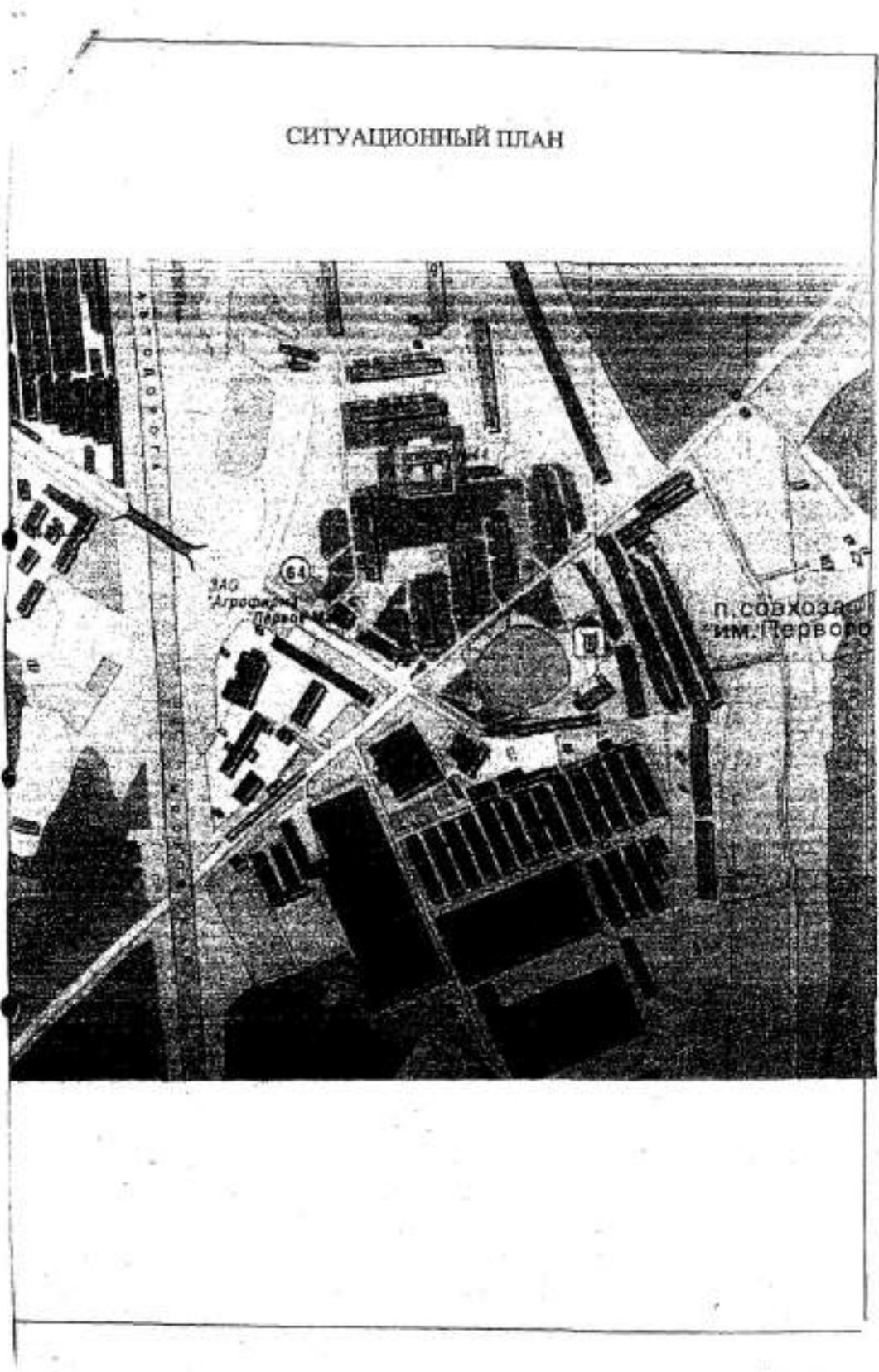
Паспорт изготовлен 27 Октября 2005 г.

Исполнял Яковлева Е.Е. 

Проверил Петричева П.В. 

Паспорт выдан " 15 000 005 " \_\_\_\_\_ 2005г.

Директор филиала  Г.И.Красильникова



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**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) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energygarant.ru](http://www.energygarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием 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 / 7705041601 р/с 40701810238360104005 и ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000134 и 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 принятие предвзвешенных решений третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражем страхования факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику и 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 величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся причинами страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• события, 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены и Страхователем и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00</b> (пятьсот миллионов) рублей <b>00</b> коп. 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00</b> (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей <b>00</b> коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до <b>01 января 2021 г.</b> 5.3. При вступлении (включной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 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.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.</b> 6.2. Договор действует в силу в 08 часов 40 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 наступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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 Выгодоприобретателю, 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 по инициативе оценщика); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, принимающих силу условий условий настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхованием Правил страхования истрахования, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонновой.
<b>Приложение:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САО «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
ПАО «САО «ЭНЕРГОГАРАНТ»  
Начальник отдела продаж  
Департамента  
страховании ответственности и средств обеспечения рисков



Д.И.Платонов

На основании Договора № 02-15/18020-8 от 01.06.2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://armo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Маслова Антонина Викторовна**

ИНН 503115313739

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3322-20**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

**27.03.2020**

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

**Сведения о квалификационных аттестатах**

Номер 017917-1 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023.

Номер 017805-3 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 Маслоу на основании Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Маслов**  
Фамилия  
**Илья Александрович**  
Имя, отчество  
**гражданин России**  
Гражданство  
**русский**  
Национальность

к **06,** **сентября 1986** г.  
Дата рождения  
г. **Электросталь, Московская область**

II **Черкасова**  
Фамилия  
**Антонина Викторовна**  
Имя, отчество  
**гражданка России**  
Гражданство  
**русская**  
Национальность

к **21,** **декабря 1986** г.  
Дата рождения  
г. **Ногинск, Московская область**

заключен брак **10.08.2013**  
Дата заключения брака  
**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**  
полномочный орган власти в сфере государственного управления

Дата выдачи к **10** августа **2013** г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния *[Подпись]* **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Форм. ИСЗ, Москва, 2013, 1б.







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-007400/21**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21 от 27.07.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередное платеж страховой премии) в установленном Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при одновременной оплате) или переводе страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2021 г. по «22» августа 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательным, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительными (бездействующими) оценщиками (Страхователя) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных ваваррегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действия (бездействия) оценщика, проводившего и нарушившего оценщиком требования Федерального закона, федерального стандарта оценки, иные нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, проводившего и нарушившего оценщиком требования федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (по неосторожности) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при завершении и расчетам, во время выполнения оценки объекта оценки, в том же к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;</li> <li>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под предъявлением о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателями понимаются оспаривание претензий и иски о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные документальными о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);</li> <li>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретатели находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.</li> </ol> <p>Формы выплаты страхового возмещения указаны в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Договора №66/21 от 26.01.2021г.



(Маслова Е.Ю.)

Страхователь:  
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«27» июля 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
205 (Двести пять) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.