

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-176

от 26 ноября 2021 года

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

Заказчик:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	26 ноября 2021 г.
Дата составления отчета:	26 ноября 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	52
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Общие понятия оценки	57
5.3. Общее описание методов оценки улучшений	57
5.4. Согласование результатов оценки	63
5.5. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	63
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	65
6.1. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом	65
6.2. Определение стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	74
6.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом	75
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	76
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	77
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«26» ноября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 176 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:

- здания - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здания - строичек, общей площадью 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Отдельных частей объекты оценки не имеют

Оценка проведена по состоянию на 26 ноября 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 ОАО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости здания трансформаторной подстанции, входящего 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 без учёта НДС:

156 000

**(Сто пятьдесят шесть тысяч)
рублей,**

2. Итоговая величина справедливой стоимости здания строичека, входящего 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 без учёта НДС:

793 000

**(Семьсот девяносто три тысячи)
рублей**



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданиям на оценку, которые являются Приложениями №1 и №2 к Дополнительному соглашению № 176 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1**1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).**

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

- здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50-АД № 070200 от 07 сентября 2012 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50-АД № 070238 от 07 сентября 2012 года;
- копии Извлечений из Технических паспортов на здания (сооружения);
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект 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 объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учёта 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 объекта 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 **26 ноября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **26 ноября 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;

- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2

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

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

• здания - строичек, общей площадью 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50-АД № 070200 от 07 сентября 2012 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 50-АД № 070238 от 07 сентября 2012 года;
- копии Извлечений из Технических паспортов на здания (сооружения);
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект 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 объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта 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 объекта 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 **26 ноября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **26 ноября 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 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.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	

Сведения об оценщике

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	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 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 № 176 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	26 ноября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-176

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

- здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здание - строений, общей площадью 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке			Итоговая стоимость без НДС**, руб.
		Затратный, руб.	Сравнительный (рыночный)*, руб.	Доходный, руб.	
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	156 000	не использовался	не использовался	156 000
2	здание - строителей, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	793 000	не использовался	не использовался	793 000

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

**Примечание: стоимость объектов оценки указана без учёта 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 объектов оценки

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД № 070200 от 07.09.2012 г	копия
2	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД № 070238 от 07.09.2012 г	копия
3	Извлечения из Технических паспортов на здания трансформаторной подстанции и строителя	б/н	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости 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 объектов оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена.

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить

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

участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

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

- здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г.Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;
- здание - строичек, общей площадью 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с 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.

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 объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50-50-15/035/2005-506	Нет данных

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:04:01399:005	Нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены

в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенное использование объекта
50-50-15/035/2005-506	трансформаторная подстанция
50:15:04:01399:005	стройцех

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- 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;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей города (земли, расположенные вдоль транспортных артерий, проходящих по центру города, автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов) – 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
50-50-15/035/2005-506	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б
50:15:04:01399:005	Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1

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

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1-5)



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

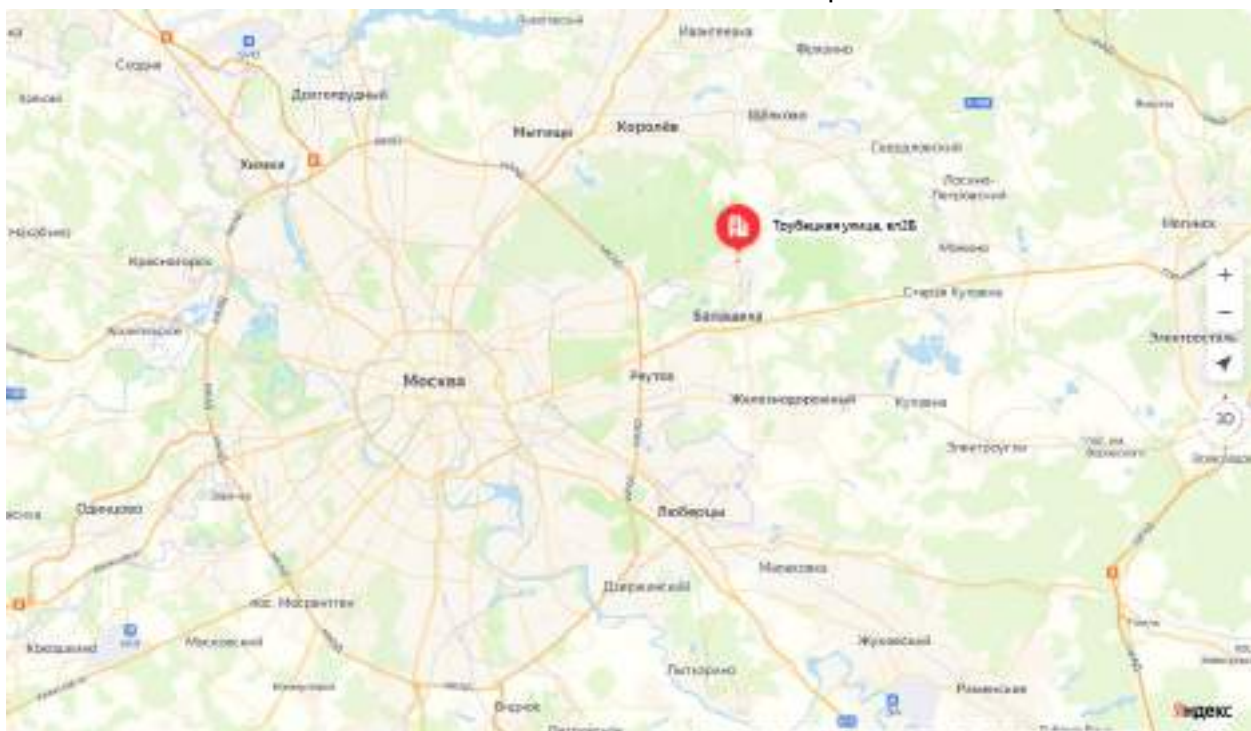


Рис. 2. Местоположение объектов оценки относительно Москвы.

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1, а также данные, предоставленные Заказчиком. Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5. Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. ²	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости	Удаление от МКАД, км.
50-50-15/035/2005-506	ТЗ№2, в пределах 15 км от МКАД (по Щелковскому шоссе)	507,3	56,127	ТЗ № 5	7,8 км по Щелковскому шоссе
50:15:04:01399:005	ТЗ№2, в пределах 15 км от МКАД (по Щелковскому шоссе)	507,3	56,127	ТЗ № 5	7,8 км по Щелковскому шоссе

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

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.

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

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

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

При проведении настоящей оценки был принят следующий порядок описания физических характеристик объектов оценки:

- кадастровый (или условный) номер;
- этажность (без учёта подземных этажей);
- количество подземных этажей;
- общая площадь, в том числе: основная и вспомогательная;
- площадь застройки;
- строительный объем;
- год постройки;
- вид использования и (или) зонирование;
- адрес (местоположение) объекта;
- функциональное назначение объекта;
- текущее использование объекта.

Физические характеристики объектов оценки представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Этажность (без учёта подземных этажей)	Кол-во подземных этажей	Общая площадь, кв. м	В том числе:		Площадь застройки, кв. м	Строит. объем, куб. м	Год постройки
				основная, кв. м	вспомогательная, кв. м			
50-50-15/035/2005-506	1	нет	52,9	52,9	0,0	65,0	195	н/д
50:15:04:01399:005	2	нет	780,3	529,8	250,5	661,3	4 028	1987

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

2. Данные заказчика

Таблица 7.

Физические характеристики объектов оценки – объектов недвижимости (зданий), расположенных на земельных участках

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,90 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506		
1	Вид использования и (или) зонирование	Отдельностоящее здание имущественного комплекса
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б

² Данные Росстата по Московской области за февраль 2021г. Источник: <https://gogov.ru/average-salary/balashikha>

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
3	Функциональное назначение объекта	Нежилое здание. На дату проведения оценки используются в качестве трансформаторной подстанции
4	Текущее использование объекта	Трансформаторная подстанция
Здание - строичех, общая площадь 780,30 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005		
1	Вид использования и (или) зонирование	Отдельностоящее здание имущественного комплекса
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1
3	Функциональное назначение объекта	Нежилое здание. На дату проведения оценки используются в качестве здания-строичеха
4	Текущее использование объекта	Здание - строичех

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

2. Результаты осмотра

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

Данные об экономических характеристиках объектов оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50-50-15/035/2005-506	н/д	н/д	н/д	н/д
50:15:04:01399:005	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50-50-15/035/2005-506	отсутствует
50:15:04:01399:005	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д., о наличии железнодорожной ветки, а так же расположения относительно красной линии (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	Наличие железнодорожной ветки	Расположение относительно красной линии
Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б	в наличии	нет	нет	отдалено от красной линии
Здание - строичех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	в наличии	нет	нет	отдалено от красной линии

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

Фотографии оцениваемых зданий представлены на фото ниже.

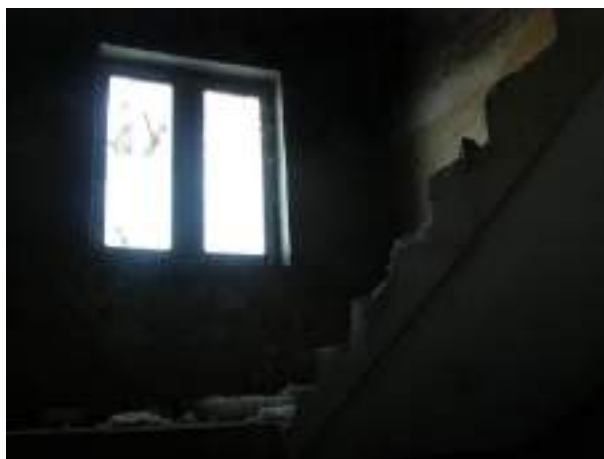
- Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б:



- Здание - строитех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005







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 или сдачи объектов в аренду.

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

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, в числе других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, выявлены сведения о техническом состоянии.

Сведения о техническом состоянии оцениваемых объектов недвижимости (зданий) представлены в табл. 11.

Таблица 11.
Сведения о техническом состоянии оцениваемых объектов недвижимости (зданий)

№ п/п	Наименование объекта	Тип объекта	Техническое состояние
1	Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,90 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/035/2005-506	здание	удовлетворительное
2	Здание – стройцех, общая площадь 780,30 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50:15:04:01399:005	здание	удовлетворительное

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

2. Результаты осмотра. 3. Данные, предоставленные Заказчиком.

Земельные участки, на которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, а так же соседние земельные участки с кадастровыми номерами:

- 50:15:0040602:300
- 50:15:0040602:301
- 50:15:0040602:303
- 50:15:0040602:306
- 50:15:0000000:151005
- 50:15:0000000:151006
- 50:15:0000000:151007

имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)³.

Согласно данным Заказчика оценки, участки на которых расположены оцениваемые здания (сооружения), будут использоваться под строительство жилого микрорайона и его объектов инфраструктуры, а все улучшения (здания), имеющиеся на данных участках, будут снесены.

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки - хозяйственное строение вспомогательного назначения в д.Орлово, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

³ Источник данных <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3>

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

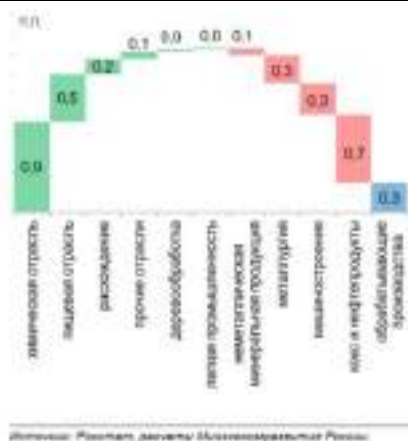
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

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%).



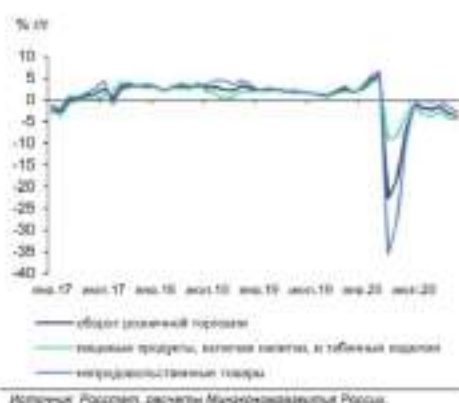
Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г.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



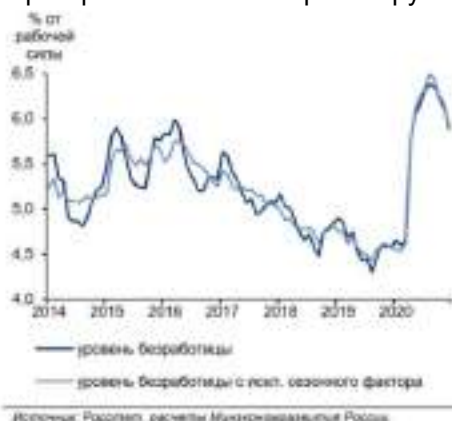
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по

сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

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

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

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-сентябрь 2021г⁴

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
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	57624,1 ¹⁾	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2
1) первая оценка			

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²	96,5
2) Оценка.			

	Сентябрь 2021 г.	В	% к	Январь-сентябрь-2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно сентябрь 2020 г. в % к		январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,4	108,4	106,3	98,2	108,8	97,1
Индекс промышленного производства		106,8	103,5	104,7	96,6	101,4	97,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1630,1	94,2	193,7	95,7	102,1	190,8	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	131,0	122,8	129,7	120,1	118,5	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,6	105,1	99,1	105,7	96,7	99,9	94,2
в том числе железнодорожного транспорта	217,1	102,4	98,1	104,4	99,6	97,8	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3391,8	105,6	98,5	108,4	98,8	98,2	96,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	963,3	114,2	101,7	118,8	90,9	104,4	83,6
Индекс потребительских цен		107,4	100,6	106,1	103,7	99,9	103,0
Индекс цен производителей пром.товаров		126,3	99,0	123,2	100,0	100,7	95,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	68,5	97,5	88,8	141,7	99,3	122,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн чел.	0,9	23,8	89,1	70,9	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

	Август 2021 г.	В	% к	Январь-август-2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно		январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		август 2020 г. в % к		
					августу 2019 г.	июлю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,2	160,0	93,8	137,8	76,9	97,4	82,4
в том числе: экспорт товаров	43,2	185,3	90,8	144,0	67,9	94,4	76,4
импорт товаров	26,0	130,6	99,1	129,2	91,0	101,1	92,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	52355	108,3	94,7	109,2	103,7	95,1	105,6
реальная		101,5	94,5	103,0	100,1	95,1	102,6

ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в январе-сентябре 2021 г. - 106,3%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с со- ответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе- сентябре 2021 г. - 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе- сентябре 2021 г. - 105,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-сентябре 2021 г. - 102,2%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-сентябре 2021 г. - 101,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-сентябре 2021 г. - 106,2%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,4%, в январе-сентябре 2021 г. - 117,9%.

Индекс производства металлургического в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-сентябре 2021 г. - 100,7%.

Индекс производства машин и оборудования, в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 110,6%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-сентябре 2021 г. - 125,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 114,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-сентябре 2021 г. - 107,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,7%, в январе-сентябре

2021 г. - 118,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1630,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2021 г. - 5227,4 млрд рублей.

Растениеводство. К 19 октября 2021 г., по данным Минсельхоза России, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 115,4 млн тонн, что на 11,6% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,5 млн голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,7% меньше), свиней - 27,3 млн (на 2,1% больше), овец и коз - 22,6 млн голов (на 4,3% меньше), птицы - 558,9 млн голов (на 0,3 меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2021 г. составил 1089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 7150,8 млрд рублей, или 106,0%.

Жилищное строительство. В сентябре 2021 г. возведено 955 многоквартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2021 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 4216,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1959,7 млрд, автомобильного - 209,6 млрд, морского - 32,2 млрд, внутреннего водного - 53,5 млрд, воздушного - 6,5 млрд, трубопроводного - 1955,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2021 г. составил 328,8 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 82,9 млрд, автомобильного - 66,2 млрд, воздушного - 179,2 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.

Оборот общественного питания в сентябре 2021 г. составил 176,3 млрд рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 1354,5 млрд рублей, или 127,4%.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2021 г. составил 10078,0 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 77177,3 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в августе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,2 млрд долларов США (5092,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,2 млрд долларов (3175,9 млрд рублей), импорт - 26,0 млрд долларов (1916,5 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2021 г. сложилось положительное, 17,1 млрд долларов (в августе 2020 г. - положительное, 3,3 млрд долларов).

В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 106,1% (в сентябре 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,7%).

В сентябре 2021 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,0% (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

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

Цены и тарифы на **услуги** в сентябре 2021 г. не изменились (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2021 г. составила 18238,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

В сентябре 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 101,8%, в том числе в растениеводстве - 101,8%, в животноводстве - 101,7%.

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

Кредиторская задолженность в целом по России на конец августа 2021 г., по оперативным данным, составила 69917,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4156,8 млрд рублей, или 5,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2020 г. - 7,7%, на конец июля 2021 г. - 6,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец августа 2021 г., по оперативным данным, составила 68067,0 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3217,2 млрд рублей, или 4,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2020 г. - 6,1%, на конец июля 2021 г. - 4,9%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2021 г. составила 1369 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2021 г. увеличилась на 42 млн рублей (3,1%).

Пенсии. В сентябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с сентябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 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).

Безработица. В сентябре 2021 г. 3,3 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 сентябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В январе-сентябре 2021 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 1 человека. Потери рабочего времени составили 19 человеко-дней.

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 278,1 тыс. человек, или на 0,19%). Миграционный прирост на 35,7% компенсировал естественную убыль населения.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁵

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

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, заполняется газом 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

⁵ Источник: <https://statist.ru/downloads/Анализ%202021%20октябрь.pdf>

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 товарам длительного пользования (недвижимость, автомобили) и 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 и стимулирования 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, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос и цены 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., ежегодный прирост составил +4,6%.

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 на всех рынках. Поэтому 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. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. 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.

3. 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, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. 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».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что

обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

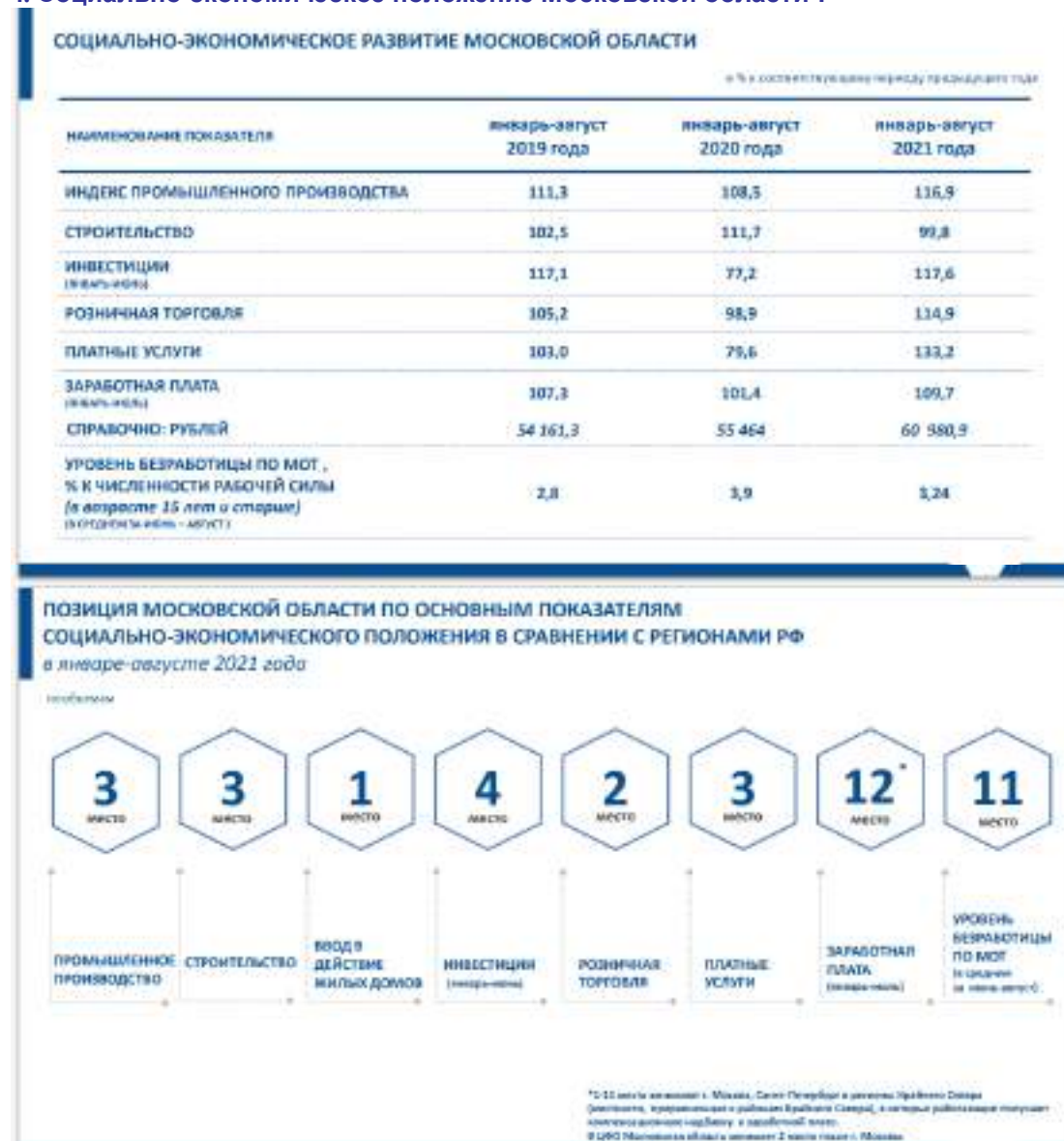
6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные 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
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.10.2021 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁶.



⁶ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10477344>

5. 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»⁷).

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

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

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

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

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

Если посмотреть на карту Московской области, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

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

⁷ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

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. 11.

Таблица 11.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлена экономическая зона	Шоссе, которыми представлена экономическая зона
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгоруковское, г. Москва, п.с. северный	Долгоруковское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Королёв, г. Железнодорожный	Железнодорожный (М-6)
	Восток	до 10 км	г. Москва, п.с. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щёлковское (А-103), Гурьевское (М-7), Восточное (М-1)
	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, район Северного и Южного Бутово, г. Москва, г. Щербинка	Калужское М-4 «Дорога», Спиритовское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	до 10 км	г. Москва, г. Мытищинский, г. Отрадное	Котельническое (А-100), Косовское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск, г. Москва	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Палкинское (А-109)
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км	г. Дубна	Долгоруковское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фрязино	Железнодорожный (М-6), Фрязинское (Р-105), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 38 км	г. Долгопрудный, г. Ступино, Кучино, г. Пески, г. Загорский, г. Загорский	Гурьевское (М-7), Волоколамское, Кудинское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Люберецкий, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Подольское (Р-105)
	Юг	от 10 до 28 км	г. Домодедовский, г. Подольск, г. Климовск	Калужское М-4 «Дорога», Спиритовское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 38 км	г. Москва, г. Троицкий, г. Аэропорт, г. Раменский	Котельническое (А-100), Косовское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	от 10 до 32 км	г. Истринский, г. Палкинское, Спбб, г.г. Палкинское, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Палкинское (А-109)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 32 км	г. Аэропорт, г. Москва, г. Истринский	Палкинское (Р-111), Истринское (М-10)
	Северо-восток	от 30 до 40 км	г. Дзержинский, г. Железнодорожный	Долгоруковское (А-104)
	Восток	от 38 до 48 км	г. Долгопрудный, г. Ступино, г. Кучино, г. Пески, г. Загорский, г. Загорский	Гурьевское (М-7), Волоколамское
	Юго-восток	от 40 до 45 км	г. Жуковский, г. Раменский, г. Люберецкий, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Подольское (Р-105)
	Юг	от 28 до 32 км	г. Москва, г. Ступино	Спиритовское (М-2)
	Юго-запад	от 38 до 47 км	г. Наво-Фонинское, г. Бутово	Калужское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 40 км	г. Истринский, г. Пески	Новорязанское (М-5), Волоколамское
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 32 до 40 км	г. Дзержинский, г. Железнодорожный	Долгоруковское (А-104), Истринское (М-10)
	Северо-восток	от 40 до 45 км	г. Дзержинский, г. Железнодорожный	Долгоруковское (А-104), Истринское (М-10)
	Восток	от 48 до 50 км	г. Долгопрудный, г. Ступино, г. Кучино, г. Пески, г. Загорский, г. Загорский	Гурьевское (М-7), Волоколамское
	Юго-восток	от 45 до 50 км	г. Жуковский, г. Раменский, г. Люберецкий, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Подольское (Р-105)
	Юг	от 32 до 40 км	г. Москва, г. Ступино	Спиритовское (М-2)
	Юго-запад	от 47 до 50 км	г. Наво-Фонинское, г. Бутово	Калужское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 40 до 50 км	г. Истринский, г. Пески	Новорязанское (М-5), Волоколамское

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.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. 12.

Таблица 12.

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 МКАД (А-107)	57 800	9 100	6,35
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 200	7 700	5,35
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	86 700	14 100	6,15
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 600	11 300	5,27
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	74 600	11 300	6,60
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	53 800	9 000	5,98
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	33 600	4 400	7,64
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 800	2 900	6,83
	за пределами МКАД (А-108)	14 600	2 300	6,35

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfec6e2ca677068801.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. 13.

Таблица 13.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, по которому расположена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Средние значения цен на коммерческую недвижимость в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., т.п.к.)											
			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	128 400	75 100	41 500	200 200	124 200	42 000	287 900	189 500	20 000	87 000	29 600
	Северо-запад	до ≤10 км	32 100	112 400	71 800	40 200	223 300	185 900	30 000	176 200	92 200	24 500	91 400	48 200
	Восток	до ≤12 км	30 000	114 500	68 500	44 500	208 900	121 200	30 000	198 200	89 300	14 400	83 700	43 200
	Киевосток	до ≤10 км	40 000	119 000	72 500	47 000	315 200	133 800	37 100	269 900	114 300	12 400	80 000	42 200
	Юг	до ≤10 км	30 000	144 200	94 100	44 000	315 000	139 500	47 600	257 400	116 900	17 200	85 100	29 400
	Киев-центр	до ≤15 км	48 100	163 400	107 900	39 300	306 400	158 900	46 100	282 900	125 300	19 700	80 000	49 900
	Запад	до ≤10 км	41 700	142 900	84 900	47 000	302 800	146 900	45 000	258 000	124 900	30 000	94 500	47 400
	Северо-восток	до ≤15 км	40 000	154 000	98 100	40 000	298 000	122 400	39 500	287 900	113 900	20 400	84 900	49 900
	Север	от ≤10 км до ≤18 км	25 500	83 900	49 400	36 500	157 900	84 800	40 000	97 100	78 800	11 000	54 000	25 400
	Северо-восток	от ≤10 км до ≤18 км	20 700	73 000	48 900	24 400	184 100	84 300	24 400	173 400	73 800	9 700	73 000	33 900
от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Восток	от ≤12 км до ≤18 км	13 200	93 900	45 700	18 800	148 000	64 600	21 000	109 200	58 200	6 200	58 000	26 800
	Киевосток	от ≤10 км до ≤18 км	18 700	98 400	55 300	28 500	147 700	78 600	20 000	178 700	73 800	8 000	67 600	32 000
	Юг	от ≤10 км до ≤18 км	18 600	100 900	64 400	24 000	184 200	88 600	31 600	128 900	89 500	11 300	71 700	34 400
	Киев-центр	от ≤15 км до ≤18 км	24 400	94 400	62 100	29 900	206 400	87 200	28 500	187 500	88 400	10 200	66 000	38 900
	Запад	от ≤10 км до ≤18 км	23 600	116 200	48 900	25 900	190 900	84 500	25 500	114 100	56 500	10 900	60 000	27 900
	Северо-запад	от ≤12 км до ≤18 км	30 000	119 000	77 500	52 500	208 000	106 400	50 000	189 900	99 300	22 900	65 000	38 700
	Север	от ≤10 км до ≤18 км	20 700	94 800	48 200	17 100	128 000	55 200	21 600	81 900	53 800	6 800	44 500	26 900
	Северо-восток	от ≤10 км до ≤18 км	13 200	73 500	41 700	15 900	123 300	83 900	22 500	189 100	82 400	8 000	58 000	29 900
	Восток	от ≤14 км до ≤18 км	13 000	73 300	30 100	15 900	115 500	58 800	15 000	89 200	47 200	3 400	58 200	32 700
	Киевосток	от ≤14 км до ≤18 км	14 500	78 000	38 400	14 500	154 000	47 600	15 700	183 000	48 400	3 000	46 900	34 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Юг	от ≤18 км до ≤28 км	16 100	48 900	41 600	19 100	152 200	69 800	19 100	109 000	61 800	4 500	47 300	29 500
	Киев-центр	от ≤18 км до ≤28 км	18 400	79 000	47 700	18 000	130 000	78 700	24 200	118 000	87 200	7 300	36 000	33 000
	Запад	от ≤12 км до ≤16 км	16 000	65 000	36 900	23 900	145 900	64 400	16 000	102 900	52 200	5 200	45 000	22 100
	Северо-запад	от ≤18 км до ≤28 км	14 000	36 700	49 200	17 900	169 700	64 800	17 100	124 400	61 900	3 600	49 300	29 000

Экономическая зона МР	Вспомогательная информация, которая требуется для анализа рынка	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м. с НДС)									Прогноз стоимости аналогов недвижимости		
			Офисная недвижимость			Торговая недвижимость			ИТЗ					
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МКАД (А-108)	Сумер.	от <5 до <10 км	15 000	80 000	39 400	57 500	112 200	51 800	22 000	108 900	48 800	1 900	47 100	18 200
	Сторонности	от <5 до <10 км	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Посред.	от <5 до <10 км	9 700	67 500	27 100	11 000	113 900	48 900	18 000	77 300	42 400	1 000	79 100	11 800
	Юго-восток	от <5 до <10 км	12 700	72 600	41 200	55 500	123 200	55 900	13 900	108 900	46 300	1 900	13 800	15 000
	ЮЗ	от <5 до <10 км	12 700	84 000	33 700	29 100	119 100	59 700	18 100	132 500	53 900	2 700	17 200	13 500
	Юго-запад	от <5 до <10 км	13 100	49 100	27 200	13 100	113 400	48 700	18 000	58 000	34 800	1 000	79 100	14 100
Сумер.	от <5 до <10 км	12 000	64 700	26 000	12 000	123 000	38 000	17 000	58 000	19 600	1 800	44 100	13 900	

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

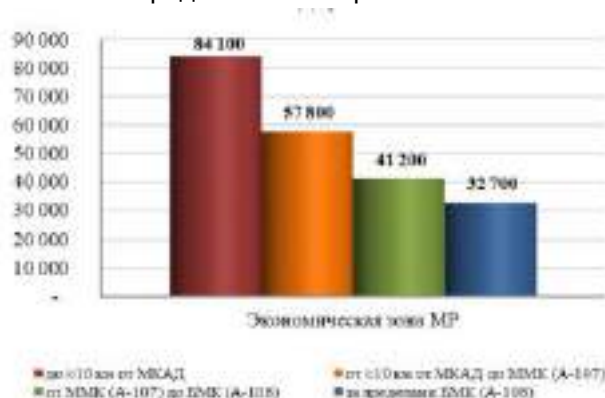


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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.

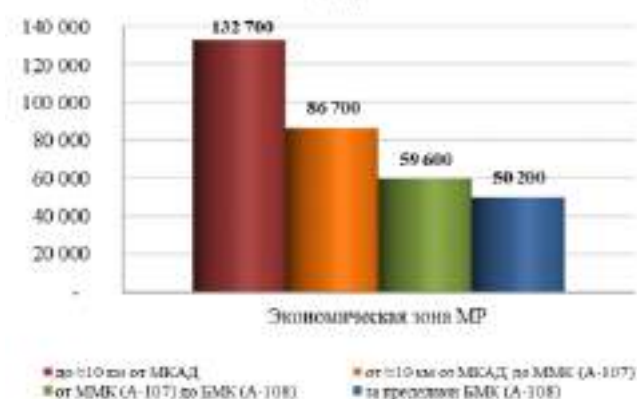


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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.

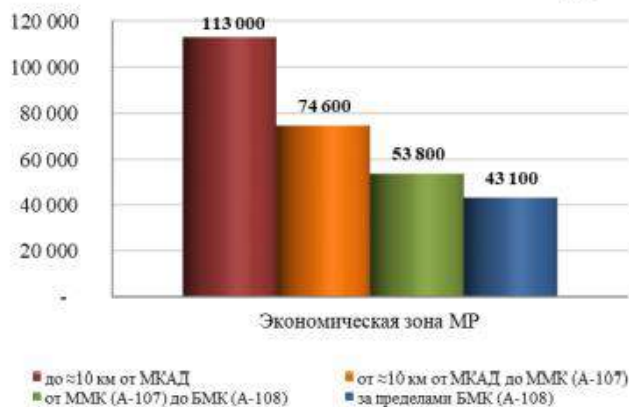


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

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.



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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 66,67% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Рекомендуемая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	Jan2019	
до 10 км от МКАД	до 30 км	Офисное предложение	83 380	83 280	83 300	84 500	84 380	84 880	84 900	87 880	87 900	81 800	84 400	84 280	83 480	88 900
		Торговое предложение	132 380	128 780	129 680	128 300	121 400	123 780	122 980	122 480	124 580	122 300	124 700	119 580	117 280	118 100
		ПСН	110 880	112 580	107 780	102 200	105 700	104 580	103 500	102 180	100 580	100 200	103 800	98 480	90 280	95 900
		Производственно-складское предложение	45 380	46 780	46 400	47 800	47 180	47 580	48 900	47 300	47 200	45 800	43 200	43 980	43 280	44 500
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисное предложение	68 780	63 680	62 300	63 500	62 280	61 680	64 900	59 580	61 300	61 800	62 900	63 580	61 680	59 500
		Торговое предложение	93 780	76 380	78 900	78 000	81 880	82 580	81 480	81 700	78 600	80 600	81 900	78 780	81 880	81 680
		ПСН	84 880	70 580	71 300	78 100	75 580	73 580	78 900	79 200	67 400	68 900	71 100	67 980	68 180	67 500
		Производственно-складское предложение	18 180	36 780	39 900	35 600	35 880	34 880	31 800	31 900	22 800	30 200	31 300	32 180	32 780	31 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисное предложение	47 280	43 380	44 300	45 000	44 280	43 680	43 300	42 980	41 800	40 800	41 800	40 880	41 580	42 280
		Торговое предложение	80 680	73 280	73 100	72 300	70 880	69 780	68 500	68 800	64 600	60 600	60 500	60 280	59 780	59 700
		ПСН	69 580	59 180	62 000	58 100	58 280	57 780	56 480	56 980	53 800	52 800	56 680	48 980	49 080	48 600
		Производственно-складское предложение	23 680	21 280	21 400	21 500	21 180	20 680	19 800	20 300	20 600	19 680	20 680	19 980	19 780	19 800
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисное предложение	41 780	30 980	31 800	32 400	31 880	31 480	31 300	31 500	31 600	31 800	32 880	33 380	33 280	34 900
		Торговое предложение	64 780	52 580	48 300	49 700	50 780	51 480	50 800	50 280	50 500	51 800	50 200	50 780	49 780	51 200
		ПСН	50 880	45 680	49 180	48 700	45 880	43 580	44 580	44 000	44 800	43 900	43 880	44 680	44 580	46 500
		Производственно-складское предложение	15 580	13 280	14 900	14 100	13 880	12 680	12 900	12 300	12 400	12 200	12 200	12 080	11 880	11 700

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за 10 км

Рекомендуемая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	Jan19	Jan19	Jan19	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20	Jan20
до 10 км от МКАД	до 30 км	Офисное предложение	81 880	86 380	83 300	88 300	84 880	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100
		Торговое предложение	139 280	106 280	100 800	120 580	125 300	125 700	125 700	125 700	125 700	125 700	125 700	125 700	125 700	125 700
		ПСН	101 100	97 780	98 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800	101 800
		Производственно-складское предложение	40 980	44 480	42 300	40 700	42 980	42 680	42 680	42 680	42 680	42 680	42 680	42 680	42 680	42 680
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисное предложение	67 780	58 980	58 800	56 900	55 680	58 280	57 680	57 680	57 680	57 680	57 680	57 680	57 680	57 680
		Торговое предложение	80 180	70 680	78 800	82 780	85 880	85 700	85 700	85 700	85 700	85 700	85 700	85 700	85 700	85 700
		ПСН	68 280	60 980	68 800	68 880	71 880	72 480	72 480	72 480	72 480	72 480	72 480	72 480	72 480	72 480
		Производственно-складское предложение	21 480	30 980	30 200	28 780	32 180	34 180	34 180	34 180	34 180	34 180	34 180	34 180	34 180	34 180
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисное предложение	42 680	43 580	42 300	40 900	40 180	40 500	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
		Торговое предложение	58 880	60 980	62 400	61 800	59 480	61 300	59 680	59 680	59 680	59 680	59 680	59 680	59 680	59 680
		ПСН	50 280	51 580	51 600	51 780	52 280	52 900	53 680	53 680	53 680	53 680	53 680	53 680	53 680	53 680
		Производственно-складское предложение	19 580	19 480	18 680	18 480	18 580	19 080	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680	19 680
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км	Офисное предложение	31 980	34 980	34 600	32 780	32 580	31 780	32 780	32 780	32 780	32 780	32 780	32 780	32 780	32 780
		Торговое предложение	51 680	50 780	50 300	58 800	48 480	48 700	50 280	50 280	50 280	50 280	50 280	50 280	50 280	50 280
		ПСН	44 580	43 980	43 300	40 680	42 780	43 100	43 100	43 100	43 100	43 100	43 100	43 100	43 100	43 100
		Производственно-складское предложение	12 080	12 580	12 300	12 380	13 080	13 080	13 080	13 080	13 080	13 080	13 080	13 080	13 080	13 080

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.

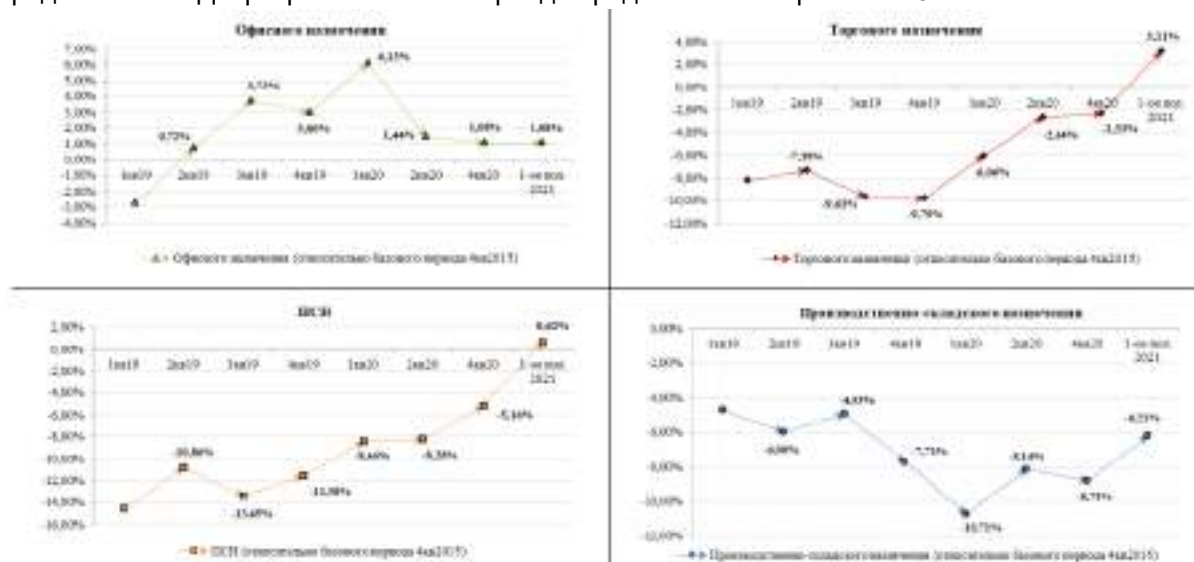


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

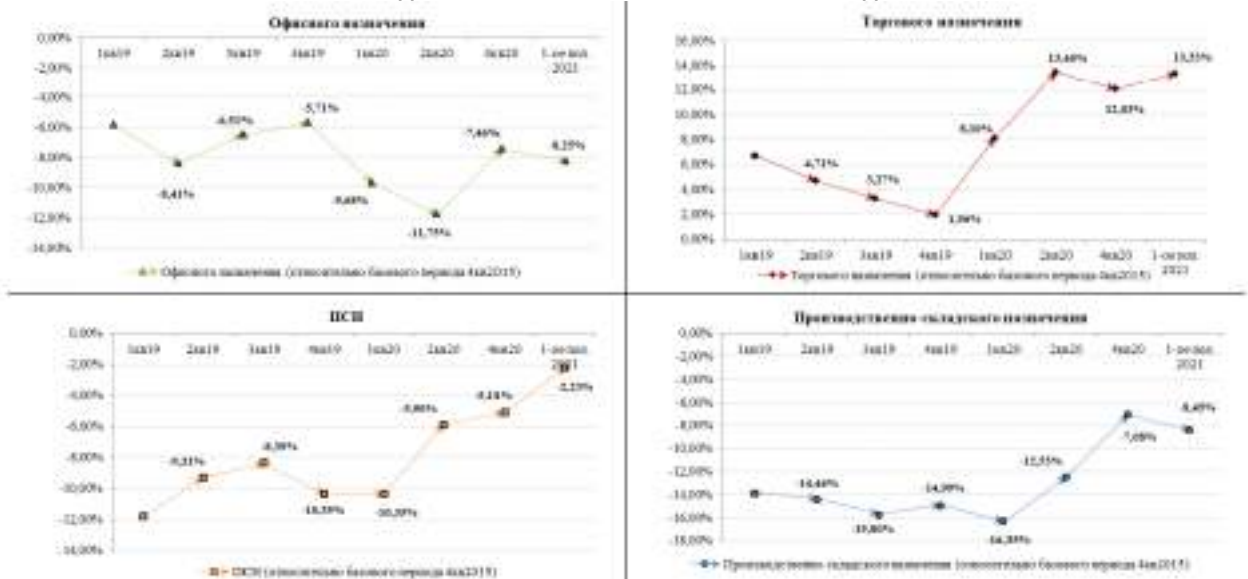


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

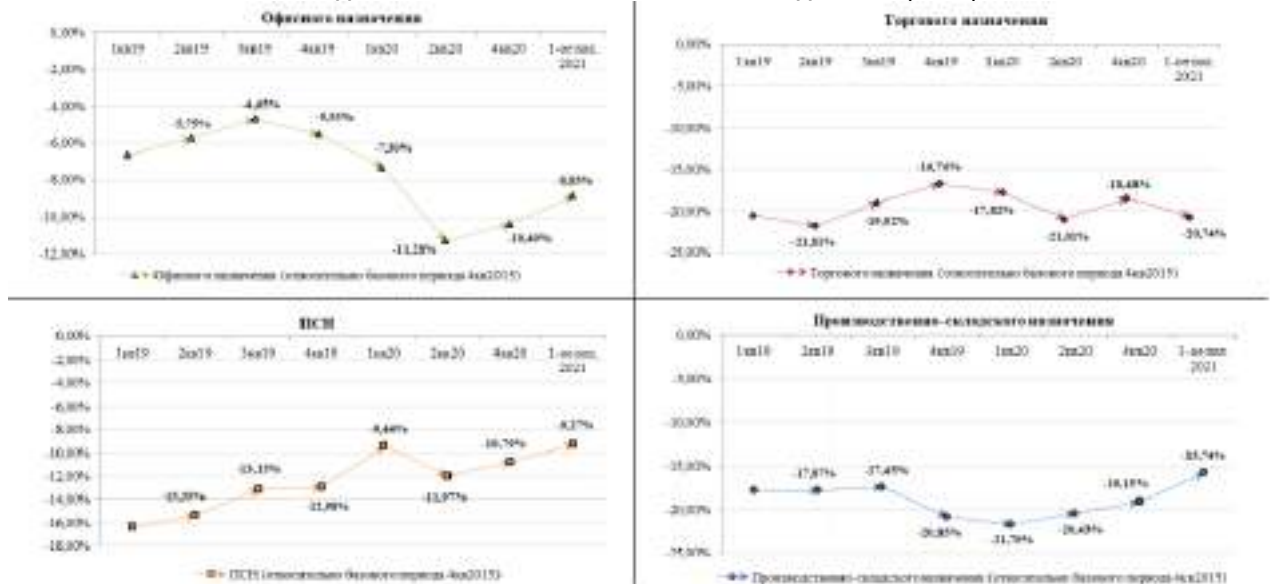


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

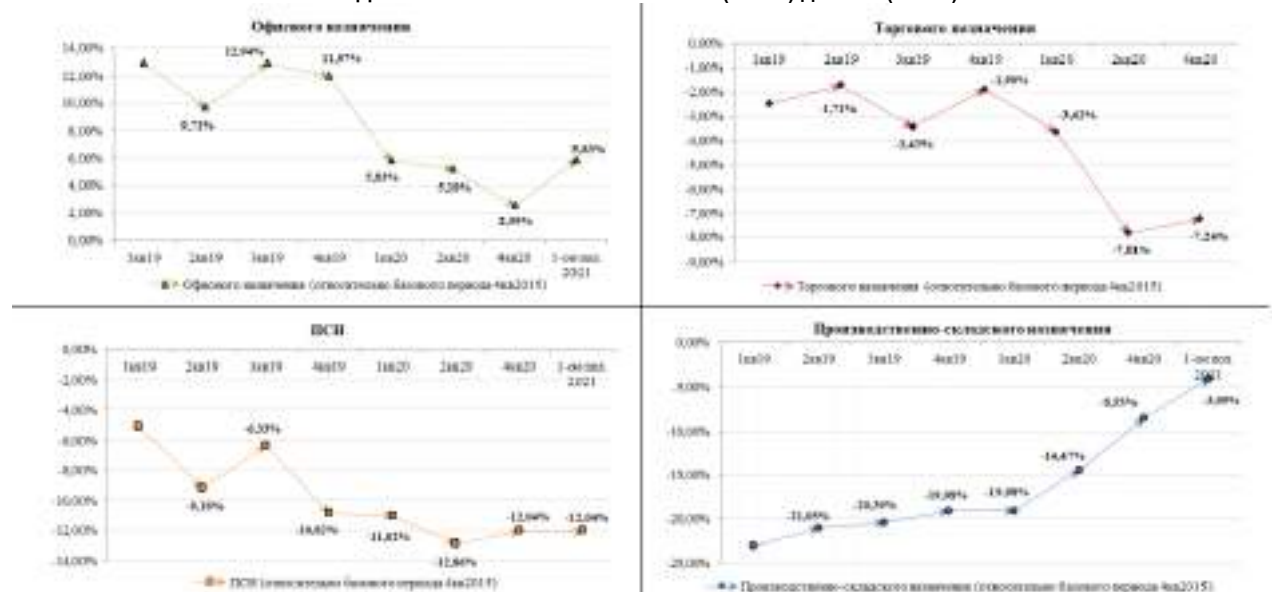


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД

МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.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. 15.

Таблица 15.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, интервалы расстояния, км	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м./год, с НДС								
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Север	от 0 до 10 км	6 000	13 000	10 400	6 000	30 000	17 900	6 000	24 000	13 700
	Северо-восток	от 0 до 10 км	4 800	15 200	10 400	4 000	31 700	15 600	4 200	30 800	13 000
	Восток	от 0 до 10 км	4 000	15 100	9 900	4 700	64 700	18 200	4 400	24 000	13 800
	Юго-восток	от 0 до 10 км	4 800	18 200	11 500	6 200	56 400	23 600	4 800	28 500	14 200
	Юг	от 0 до 10 км	6 000	17 200	11 400	5 800	67 100	23 200	5 800	18 800	13 700
	Юго-запад	от 0 до 10 км	6 000	30 000	14 200	6 000	66 000	23 800	7 500	36 000	16 000
	Запад	от 0 до 10 км	3 900	24 200	11 000	3 900	66 000	26 900	3 900	32 000	15 900
	Северо-запад	от 0 до 10 км	4 800	23 200	13 000	4 700	67 700	23 800	4 400	37 000	16 100
	Север	от 10 до 20 км	4 200	12 300	8 600	4 000	48 000	15 900	4 200	24 000	10 900
	Северо-восток	от 10 до 20 км	3 600	14 400	8 400	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900
от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Восток	от 10 до 20 км	3 800	13 200	7 700	4 000	36 000	14 900	3 800	22 800	10 200
	Юго-восток	от 10 до 20 км	3 400	14 400	8 700	3 600	36 000	12 800	3 600	24 000	10 200
	Юг	от 10 до 20 км	4 200	14 400	8 800	4 900	61 000	16 800	4 200	25 800	11 500
	Юго-запад	от 10 до 20 км	3 600	14 900	10 200	3 600	36 000	12 500	4 700	23 000	12 500
	Запад	от 10 до 20 км	4 100	12 900	8 200	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10 100
	Северо-запад	от 10 до 20 км	3 600	20 200	11 000	4 200	48 000	15 500	3 400	30 000	13 000
	Север	от 20 до 35 км	3 000	14 400	8 000	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000
	Северо-восток	от 20 до 35 км	3 000	14 400	8 100	3 500	36 000	12 400	4 200	26 200	8 800
	Восток	от 35 до 65 км	3 100	12 000	6 700	3 100	36 000	9 900	3 400	12 200	7 600
	Юго-восток	от 60 до 85 км	2 100	12 000	5 800	3 400	24 000	9 600	3 400	16 400	8 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	от 20 до 37 км	3 000	14 400	8 400	3 000	36 000	10 900	4 100	20 700	9 500
	Юго-запад	от 20 до 37 км	3 000	14 400	8 400	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400
	Запад	от 37 до 60 км	3 900	14 400	8 100	3 600	36 400	12 300	4 800	18 000	9 900
	Северо-запад	от 20 до 60 км	3 000	14 400	7 800	3 600	36 000	13 200	3 600	18 000	10 000
	Север	от 60 до 125 км	2 400	11 000	6 100	3 000	23 000	8 400	3 000	16 000	7 900
	Северо-восток	от 60 до 145 км	3 000	12 000	5 700	3 400	26 000	9 800	3 800	16 500	6 700
	Восток	от 60 до 145 км	2 400	12 000	6 000	3 500	30 000	13 400	3 400	17 600	8 800
	Юго-восток	от 60 до 145 км	3 600	12 000	7 700	3 000	24 000	9 900	3 800	16 400	8 900
	Юг	от 60 до 135 км	3 600	12 000	7 700	3 000	24 000	9 900	3 800	16 400	8 900
	Юго-запад	от 60 до 135 км	3 500	12 000	6 500	3 500	24 000	9 500	3 800	14 400	8 300

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

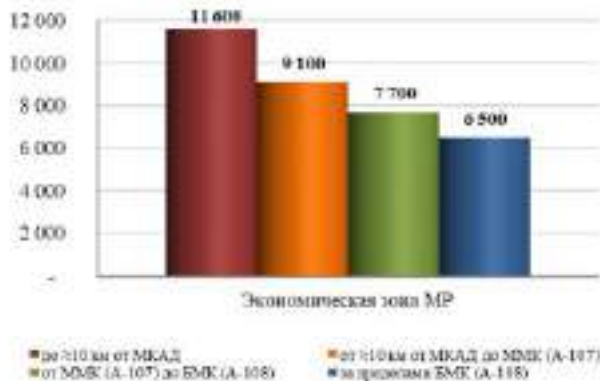


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 МКАД (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)» представлено в восточном направлении 10 900 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 МКАД (А-107) до МКАД (А-108)».

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

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

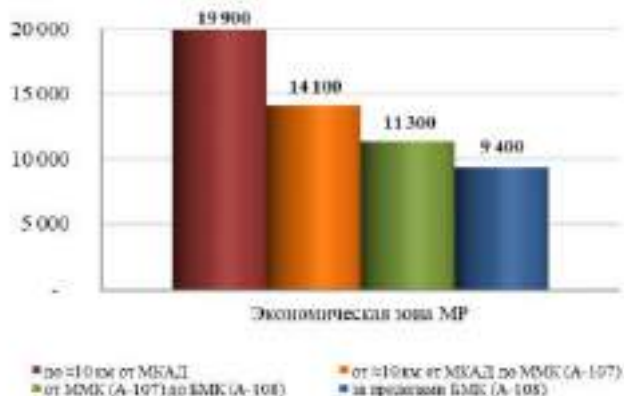


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 МКАД (А-107)».

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МКАД (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 БМК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (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 БМК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (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.

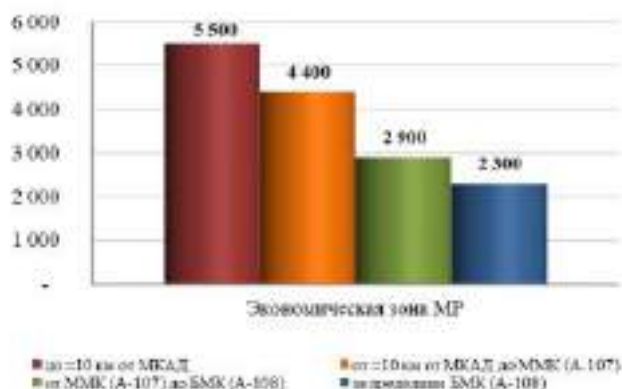


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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. 16.

Таблица 16.

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	3 кв.2015	4 кв.2015	1 кв.2016	2 кв.2016	3 кв.2016	4 кв.2016	1 кв.2017	2 кв.2017	3 кв.2017	4 кв.2017	1 кв.18	2 кв.18	3 кв.18	4 кв.18
до ~10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 800	10 900	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 400	21 000	21 300	19 900	19 900	19 900	20 100	19 800	19 100	19 300	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 200	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 800	12 800
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 500	10 400	10 400	10 300
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 100	7 300	7 400	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 200	11 200	11 100	11 400	11 700	11 700	11 100	11 100	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 900	2 900	2 900	2 900	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 300	6 000	6 300	6 000	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300	6 300
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	9 600	9 600	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800
		ПСН	7 600	7 600	7 600	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	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	2 000	2 200	2 200

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв.19	2 кв.19	3 кв.19	4 кв.19	1 кв.20	2 кв.20	3 кв.20	1-ое пол. 2021
до ~10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 000
		Торгового назначения	19 800	19 300	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900
		ПСН	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	5 300	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	9 000
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 300
		ПСН	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	7 500	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	11 300
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 200	8 700	8 800	9 000
		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	6 500
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	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://pfkgroup.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.

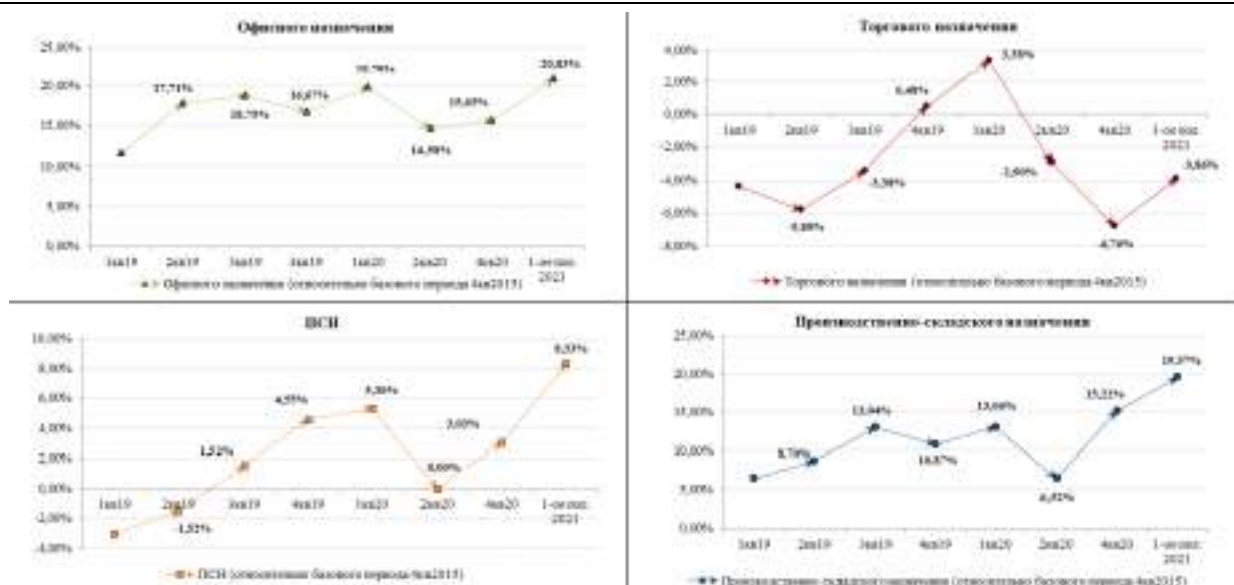


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ~10 км от МКАД».

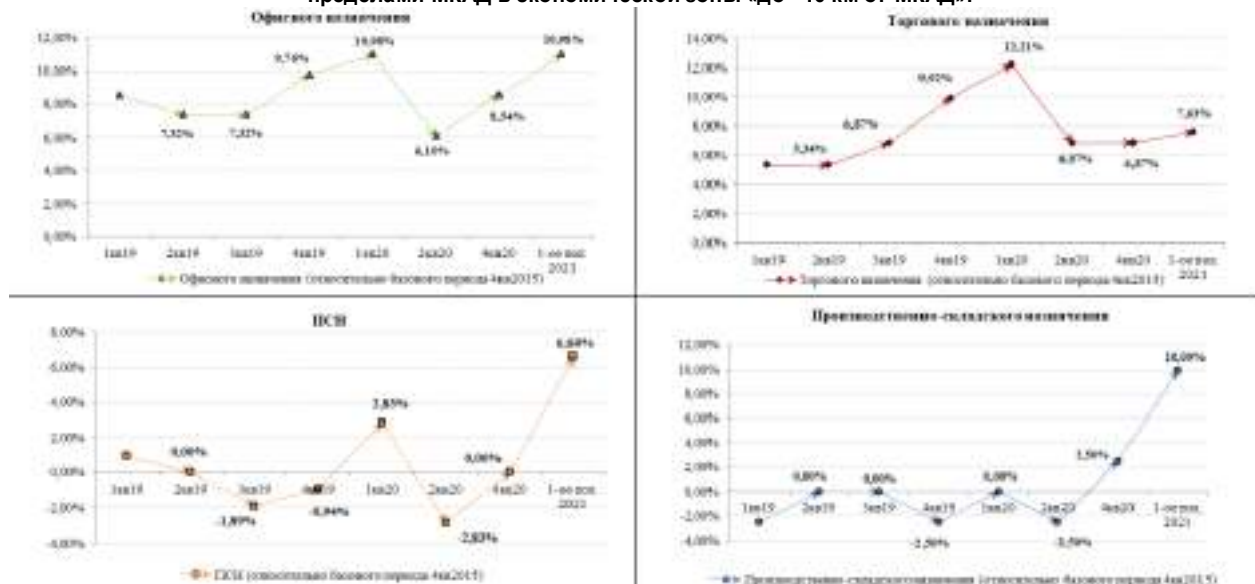


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)».

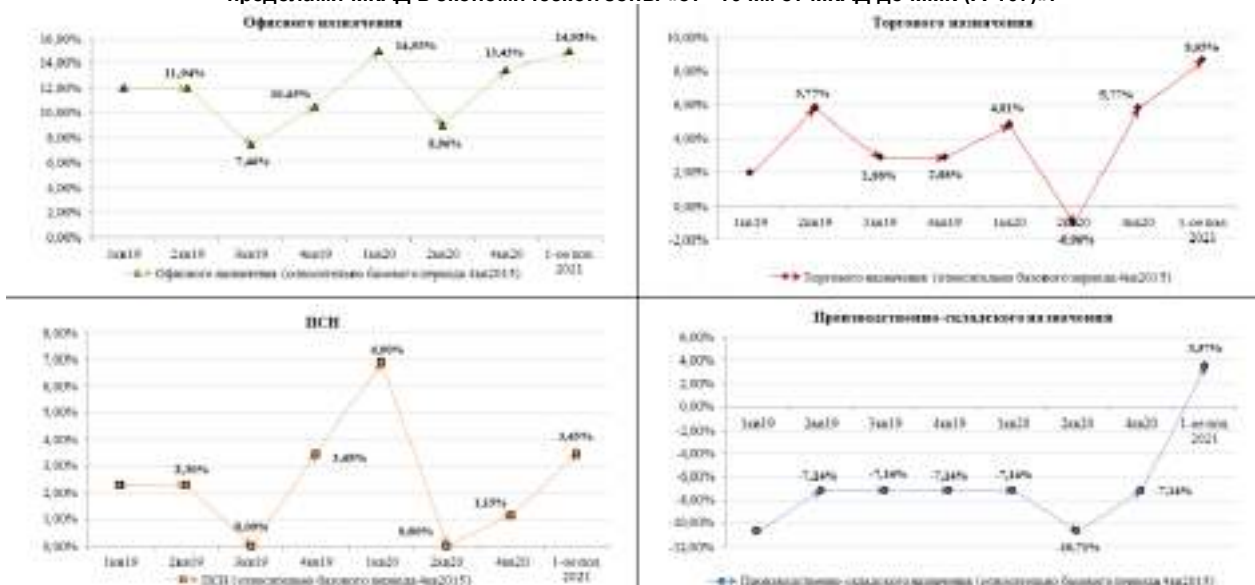


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

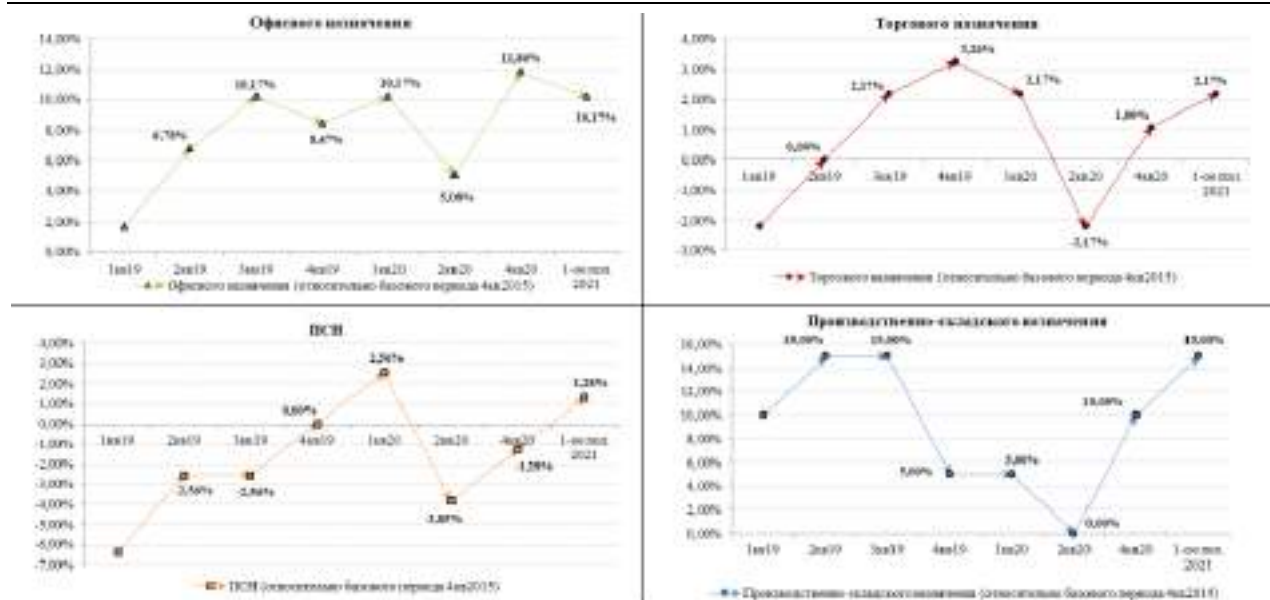


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МКАД (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/ceb/cebea6c6a0c2bdfecf6e2ca677068801.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. 17.

Таблица 17.

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

Тип недвижимости	Зона назначения зона МР	4 кв 2019			4 кв 2020			1 кв 2021		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв кв МКАД	81 300	10 000	8,13	81 300	8 400	8,67	81 300	8 800	8,43
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 300	8,28	61 000	8 200	7,68	67 300	8 300	7,59
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 300	7 000	6,76	47 200	6 700	6,79	44 300	6 800	6,42
	за пределами МКАД (А-108)	41 300	6 200	6,73	38 900	5 900	6,24	31 800	6 000	5,38
Торгового назначения	до 10 кв кв МКАД	122 900	11 700	8,18	120 300	10 700	8,21	125 300	11 400	8,67
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	85 300	13 000	5,44	76 100	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 600	11 100	5,26	75 300	10 400	7,23	71 300	10 600	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	46 700	8 700	6,67	52 500	9 200	5,75	48 300	9 400	5,14
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	110 000	11 000	7,97	112 300	11 200	8,51	107 300	12 700	7,98
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	84 000	10 900	5,21	78 100	10 600	5,28	77 300	10 800	5,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 200	8 200	5,67	59 300	8 700	6,82	62 800	8 800	7,09
	за пределами МКАД (А-108)	30 000	7 400	6,88	49 000	7 800	6,28	49 300	7 800	6,29
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,25	42 400	4 700	8,97
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	34 300	4 000	8,58	31 300	4 000	7,83	35 300	4 800	8,98
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	27 400	2 900	7,72	27 300	2 900	8,29	21 300	2 800	8,15
	за пределами МКАД (А-108)	16 300	2 100	7,76	17 300	2 600	7,66	14 900	2 800	7,49

Тип недвижимости	Зона назначения зона МР	4 кв 2019			4 кв 2020			1 кв 2021		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв кв МКАД	81 300	10 000	8,13	81 300	8 400	8,67	81 300	8 800	8,43
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 300	7,58	62 200	8 200	7,69	61 600	8 200	7,51
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 300	7 100	6,44	44 700	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МКАД (А-108)	37 400	6 000	5,40	31 800	6 000	5,33	31 400	6 000	5,40
Торгового назначения	до 10 кв кв МКАД	120 300	11 600	8,87	121 600	11 800	8,79	125 300	12 100	9,06
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	79 900	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 400	11 400	6,68	76 800	11 600	6,68	69 700	11 800	6,34
	за пределами МКАД (А-108)	46 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,98	51 400	8 800	5,84
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	102 200	11 200	7,56	101 700	11 300	7,68	106 300	11 900	7,98
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	76 000	10 800	5,65	71 500	11 000	6,68	71 300	10 800	6,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	39 100	8 100	6,49	50 200	8 200	6,23	57 700	8 400	6,18
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 500	6,65	45 800	7 300	6,13	45 100	7 400	5,92
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	37 400	4 000	8,90	37 800	3 900	9,18	34 800	3 800	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,18	20 800	2 800	7,44
	за пределами МКАД (А-108)	14 100	2 100	6,71	11 900	2 600	6,99	12 900	2 800	6,49

Тип недвижимости	Зона назначения зона МР	4 кв 2019			4 кв 2020			1 кв 2021		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до 10 кв кв МКАД	84 000	10 700	7,85	87 000	10 700	8,23	85 900	10 700	8,03
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 000	8 500	7,15	68 500	8 200	6,84	61 300	8 200	7,21
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 300	7 300	5,64	42 900	7 400	5,84	41 800	7 200	5,81
	за пределами МКАД (А-108)	31 300	5 800	5,21	31 500	5 700	5,53	31 900	5 700	5,44
Торгового назначения	до 10 кв кв МКАД	122 900	11 600	8,21	122 600	11 800	8,24	125 300	12 100	8,33
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	89 600	14 700	6,09	81 700	14 800	5,82	78 600	14 700	5,48
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 100	11 200	6,19	69 800	11 300	6,14	61 600	11 400	5,40
	за пределами МКАД (А-108)	38 000	8 800	5,71	38 200	9 300	5,48	36 500	9 100	5,28
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	101 500	11 300	7,52	102 100	11 200	7,72	100 100	11 900	7,71
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	76 900	10 600	6,69	76 200	10 800	6,78	67 800	10 600	6,26
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 300	9 400	5,84	55 100	9 600	5,96
	за пределами МКАД (А-108)	44 700	7 200	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Промышленно-складского назначения	до 10 кв кв МКАД	46 000	4 500	10,20	47 200	4 700	10,04	47 700	4 700	10,14
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	32 600	4 800	6,45	31 900	3 900	8,18	22 000	3 800	8,41
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МКАД (А-108)	17 000	2 100	8,11	17 300	2 300	7,56	17 400	2 100	8,30

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2019			2020			2021		
		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 км от МКАД	81 900	10 500	7,72	84 400	10 700	7,89	84 300,00	10 900,00	7,73
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	81 900	8 700	5,48	82 500	8 900	5,47	83 500,00	8 700,00	5,36
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	40 900	7 100	5,68	41 900	7 100	5,59	40 000,00	7 300,00	5,59
	за пределами МКАД (А-100)	31 900	5 900	5,59	32 500	6 000	5,47	31 500,00	6 000,00	5,45
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	131 900	22 100	8,92	134 500	22 500	8,59	132 500,00	22 000,00	8,56
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	80 900	14 300	5,59	83 500	14 500	5,53	78 700,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	40 900	11 700	5,28	40 500	11 300	5,25	38 200,00	11 500,00	5,33
	за пределами МКАД (А-100)	31 900	9 500	5,37	30 700	9 500	5,26	30 700,00	9 700,00	5,23
ОСН	до 10 км от МКАД	180 300	12 800	7,63	181 600	13 000	7,87	180 600,00	12 600,00	7,76
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	48 900	10 500	6,36	51 100	10 800	6,38	47 800,00	10 600,00	6,33
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	52 400	9 000	5,82	50 000	9 000	5,82	48 900,00	8 800,00	5,49
	за пределами МКАД (А-100)	43 900	7 100	6,03	43 400	7 200	6,06	44 600,00	7 200,00	6,09
Производственно-складские объекты	до 10 км от МКАД	43 000	4 700	8,37	45 200	4 800	8,43	43 900,00	5 000,00	8,28
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	36 200	3 700	8,16	37 300	3 900	8,83	32 100,00	3 800,00	8,23
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	19 400	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами МКАД (А-100)	12 200	2 000	6,18	12 200	2 100	6,81	12 100,00	2 200,00	6,98

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2019			2020			2021		
		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 км от МКАД	81 400,00	10 500,00	7,74	83 900	10 700	7,92	83 800	11 500	7,41
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	81 000,00	8 900,00	6,92	79 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	41 300,00	7 300,00	5,64	42 300	7 500	5,63	42 400	7 500	5,68
	за пределами МКАД (А-100)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,35
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	131 900,00	22 100,00	8,98	133 500	22 500	8,76	133 500	22 500	8,71
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	81 000,00	14 300,00	5,72	81 600	14 500	5,93	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	39 700,00	11 300,00	6,13	39 700	11 600	6,63	38 800	11 000	6,35
	за пределами МКАД (А-100)	49 300,00	9 400,00	6,29	51 300	9 000	6,48	51 600	9 200	6,61
ОСН	до 10 км от МКАД	180 300,00	12 800,00	7,46	183 900	13 000	7,48	188 100	13 000	7,36
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	48 300,00	10 500,00	6,34	47 300	10 700	6,25	46 200	10 600	6,35
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	49 800,00	9 700,00	5,63	49 600	9 900	5,57	58 200	9 800	5,54
	за пределами МКАД (А-100)	44 300,00	7 400,00	6,07	46 700	7 700	6,37	44 900	7 600	5,86
Производственно-складские объекты	до 10 км от МКАД	43 200,00	4 900,00	8,22	44 300	4 900	8,08	43 900	5 100	8,26
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	32 700,00	3 900,00	8,18	31 600	3 900	8,18	31 800	4 000	7,85
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	19 700,00	2 600,00	7,58	20 300	2 800	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами МКАД (А-100)	11 800,00	2 200,00	6,16	11 700	2 200	6,32	12 000	2 300	6,22

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2019			2020			2021		
		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 км от МКАД	86 700	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 700	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	58 900	8 100	6,69	59 400	8 000	6,68	58 900	9 100	6,25
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	41 100	7 200	5,99	41 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами МКАД (А-100)	34 900	6 200	6,37	34 600	6 400	6,41	32 700	6 500	6,03
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	138 500	20 100	8,87	136 100	20 400	8,48	139 900	21 400	8,65
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	79 000	14 600	5,66	78 000	14 400	5,47	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	49 900	10 700	6,69	48 600	10 300	6,85	49 100	10 000	6,67
	за пределами МКАД (А-100)	59 700	9 400	6,39	51 500	9 300	6,45	58 600	9 800	6,18
ОСН	до 10 км от МКАД	197 200	13 400	7,25	197 500	13 800	7,48	182 800	13 900	7,48
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	68 900	10 400	6,73	68 200	10 500	6,52	68 300	10 900	6,78
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	51 500	8 700	5,82	51 400	9 000	5,73	53 700	9 100	6,77
	за пределами МКАД (А-100)	49 900	7 600	6,64	48 700	7 800	6,68	48 600	8 000	6,45
Производственно-складские объекты	до 10 км от МКАД	44 400	4 200	8,54	41 100	4 100	8,48	41 700	5 200	8,02
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	38 900	4 000	7,75	37 700	4 000	8,09	38 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами МКАД (А-100)	12 100	2 200	6,26	12 300	2 300	6,36	12 500	2 100	6,06

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			2022		
		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 км от МКАД	84 400	11 800	7,63	84 300	11 000	7,59	84 100	11 800	7,23
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	33 600	9 300	6,39	33 300	8 800	6,55	33 800	9 300	6,35
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	48 100	7 300	5,49	40 900	7 600	5,23	41 700	7 700	5,25
	за пределами МКАД (А-100)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 400	4,86	32 700	6 500	5,03
Торговая недвижимость	до 10 км от МКАД	133 500	20 400	6,23	133 500	19 800	6,81	132 700	19 900	6,67
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	86 800	14 800	6,26	83 500	14 800	6,32	86 700	14 800	6,15
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	59 400	10 300	5,71	61 300	11 800	5,57	59 600	11 300	5,17
	за пределами МКАД (А-100)	44 800	9 400	5,36	48 700	9 300	5,54	48 700	9 400	5,34
ОСН	до 10 км от МКАД	180 300	13 200	7,66	180 300	13 800	7,83	173 000	14 300	7,58
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	72 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,68
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	52 200	8 700	6,06	52 900	8 900	6,81	53 600	9 000	5,98
	за пределами МКАД (А-100)	47 700	7 500	5,65	43 300	7 700	5,46	43 100	7 800	5,46
Производственно-складские объекты	до 10 км от МКАД	45 200	4 900	8,25	43 000	4 700	8,94	43 500	5 200	7,98
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-1Н)	32 100	3 900	8,23	34 900	4 000	8,32	33 600	4 400	7,64
	от МКАД (А-1Н) до МКАД (А-100)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 400	6,83
	за пределами МКАД (А-100)	13 000	2 000	6,56	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	6,18

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.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).

6. 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 предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно-ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа для объектов оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	- имущественный комплекс; - земельные участки под строительство имущественных комплексов
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	северо – восточное и восточное направления Московской области
ценовая зона в пределах области	не локализовалась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 5
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
общая площадь земельного участка имущественного комплекса	не локализовалась
общая площадь улучшений имущественного комплекса	не локализовалась
плотность застройки имущественного комплекса	не локализовалась
тех. состояние объектов	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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, не проводился ввиду того, что оцениваемые здания (сооружения) расположены на земельных участках предназначенных для многоэтажной жилой застройки, на которых планируется строительство жилого микрорайона и его объектов инфраструктуры.

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

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости в рамках настоящего отчета не проводился.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- правомочность (законодательная разрешенность) - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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.

Ввиду того, что земельные участки, на которых расположены данные здания, предназначены под многоквартирное жилищное строительство, то целесообразно предположить, что существующие здания и сооружения будут в перспективе снесены, что не противоречит данным Заказчика указанным в разделе 2.5.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки улучшений

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства

экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых улучшений (зданий) представлен в табл. 20.

Таблица 20.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.		
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемым, которые расположены на земельных участках, предназначенных для жилищного (многоэтажного) строительства.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Также, в результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (НИНЭИ) части оцениваемых улучшений, установлено, что они в недалекой перспективе подлежат сносу.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод корректировок	Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемым, которые расположены на земельных участках, предназначенных для жилищного (многоэтажного) строительства.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков	Также, в результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (НИНЭИ) части оцениваемых улучшений, установлено, что они в недалекой перспективе подлежат сносу.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов доходного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения рыночной стоимости улучшений, используется затратный подход, в рамках которого применяются метод сравнительной единицы и метод определения стоимости возвратных материалов.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

Для определения стоимости затрат на воспроизводство улучшений 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 воспроизводство 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 воспроизводство объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на воспроизводство оцениваемого объекта в целом, с учетом типологических особенностей объекта оценки.

2. Расчет поправок к стоимостному показателю затрат на воспроизводство оцениваемого объекта. На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка, учитывающая разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая климатический коэффициент;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка, учитывающая ставку налога 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. 21.

Таблица 21.

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	1,24	< 0,25	1,25
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,86	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,85 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	> 1,5	0,93
> 2,0	0,86		

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

Поправка, учитывающая климатический коэффициент.

Данная поправка учитывает климатический район, в котором находятся объекты.

Количественные значения данной поправки представлены в технической части каждого сборника УПСС.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительстве относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога). Расчет данной поправки проводился с использованием индексов на строительно-монтажные работы, представленные в сборнике «Индексы цен в строительстве» выпуск 115, 2021 г. издания КО-ИНВЕСТ. Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{до}}{I_{б}},$$

где: $I_{до}$ - индекс цен строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки;

$I_{б}$ - индекс цен строительно-монтажных работ по состоянию на дату, на которую опубликованы цены строительства в используемом сборнике УПСС.

При проведении настоящей оценки выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на воспроизводство оцениваемых зданий проводился на основе использования сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, а также сборник укрупнённых показателей стоимости строительства (УПСС) компании КО-ИНВЕСТ.

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.

Прибыль предпринимателя была определена Оценщиком на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Значения величины прибыли предпринимателя для различных объектов недвижимости представлены в табл. 22.

Таблица 22.**Значения величины прибыли предпринимателя для различных объектов недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Min значение	Max значение	Среднее значение
Универсальные производственно-складские объекты	14,0%	16,1%	15,0%
Специализированные высококласные складские объекты	15,6%	18,1%	16,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,3%	16,5%	15,4%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	13,1%	12,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	17,1%	16,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

В расчётах было использовано минимальное значение величины прибыли предпринимателя для универсальных производственно - складских объектов в размере 14%, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию в стране.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. В рамках данной оценки определялась стоимость без учёта НДС, соответствующий коэффициент равен 1.

Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемых зданий (сооружений).

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и выбранных объектов-аналогов представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Наименование оцениваемого объекта	Характеристика оцениваемого объекта			Характеристика объекта-аналога				Источник информации
	Кол-во, шт.	V, куб. м	Основной материал	Кол-во, шт.	V, куб. м	Основной материал	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1	195	кирпич	1	до 250	кирпич	7 168,77	Магистральные сети и транспорт 2016, код ruM4.04.046.00 04, стр.295
здание - строителей, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	1	4 028	кирпич	1	до 2 000	кирпич	4 538,01	Складские здания и сооружения 2016 код ruC3.19.000.010 3, стр.194

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Показатели справочников 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.

Определение поправок к стоимостному показателю затрат на воспроизводство объектов.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Результаты расчета поправок на разницу в объеме или площади, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты расчета поправок на разницу в объеме или площади

Наименование объекта	Объем, куб.м.	Объем объекта-аналога, куб. м	Поправка на площадь/объем
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	195	до 250	1
здание - строителей, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	4028	до 2 000	0,86

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка, учитывающая климатический коэффициент.

Для определения данного коэффициента (поправки) использовались данные, представленные в общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов. В соответствии с данным источником информации климатический коэффициент для объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области составляет 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

$$K_{пер} = I_o / I_{исп},$$

где:

I_о и I_{исп} – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей

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

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

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-Инвест 2016 г.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №115, 2021г (копия страницы приведена ниже в отчете):

$I_{\text{спр}} = 106,207$

$I_o = 132,035 * (133,117 / 132,036)^{(31+26)/(31+30+31)} = 132,704$

Тогда, Кпер = $132,704 / 106,207 = 1,2495$.

Копия страницы Справочника приведена ниже:

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	строительно-монтажные работы	месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
			Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
		Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,042	0,334	98,095	-0,521
		Июнь 12	84,795	7,563	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,580	99,400	0,000
		Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,396	0,576	94,146	4,143
		Декабрь 12	95,748	5,999	64,870	0,340	Декабрь 18	119,575	1,855	94,249	0,110
		Март 13	97,784	2,127	65,715	1,209	Март 19	120,518	0,791	95,665	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	6,210	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,188
		Декабрь 13	105,290	1,104	66,305	-0,281	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,436
		Март 14	102,129	-3,055	67,189	0,425	Март 20	125,909	0,534	108,008	7,854
		Июнь 14	103,541	1,383	66,303	-1,310	Июнь 20	127,026	1,450	106,307	-2,333
		Сентябрь 14	104,506	1,319	67,253	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,900	4,318
		Декабрь 14	105,504	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
		Март 15	106,419	0,486	77,699	6,421	Март 21	129,068	0,072	111,484	1,054
		Июнь 15	107,389	0,903	78,025	0,420	Июнь 21	130,955	0,991	110,515	-0,869
		Сентябрь 15	106,191	-1,124	82,317	5,501	Сентябрь 21	132,035	0,826	111,882	1,237
		Декабрь 15	106,207	0,012	87,496	6,201	Декабрь 21	133,117	0,820	113,249	1,223
		Март 16	105,277	-0,965	90,613	3,552	Март 22	134,199	0,813	114,616	1,207
		Июнь 16	107,243	0,900	89,209	-1,483	Июнь 22	135,281	0,800	115,003	1,103
		Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,363	0,800	117,320	1,179
		Декабрь 16	110,385	0,681	86,584	-3,352	Декабрь 22	137,446	0,794	118,717	1,166
		Март 17	111,527	0,844	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	85,500	-0,090	Сентябрь 23	140,692	0,775	122,817	1,125
		Декабрь 17	115,658	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	141,774	0,769	124,184	1,113
							Март 24	142,856	0,763	125,551	1,101

Расчет стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых объектов.

Результаты расчета стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых зданий, с учетом округлений, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты расчета стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых зданий, с учетом округлений

Наименование объекта оценки	Суд., руб./куб.м.	V, куб. м	Значения поправок					Стоимость затрат на восст. без НДС (с уче- том округ- лений), руб.
			Кобъема	Кклим.	Кпер.	Кпред.	Кндс	
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	7 168,77	195	1	1	1,2495	1,140	1 (не учитывается)	1 991 000
здание - строитех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	4 538,01	4 028	0,86	1	1,2495	1,140	1 (не учитывается)	22 392 000

Источник информации: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости оцениваемых зданий на основе использования затратного подхода

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 воспроизводство объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа;

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости 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 восстановительной стоимости.

В настоящем отчете, величина физического износа была определена:

- для здания трансформаторной подстанции: с использованием "Правил оценки физического износа ..." (ВСН - 53-86 (р));
- для здания стройцеха: методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Определение физического износа с использованием "Правил оценки физического износа ..." (ВСН - 53-86 (р))

Оценка физического износа осуществляется с использованием "Правил оценки физического износа ..." (ВСН - 53-86 (р)) по формуле:

$$Иф = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{K_i} * L_i ,$$

где:

Φ_{K_i} - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле стоимости затрат на воспроизводство отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Физический износ отдельной конструкции, элемента или системы определялся экспертно в соответствии с табл.26.

Таблица 26.

Экспертные оценки физического износа

Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: Методика определения износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404.

http://proxpt.ru/NORMATIV/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Результаты оценки физического износа для оцениваемого здания - трансформаторной подстанции представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты оценки физического износа здания - трансформаторной подстанции

Наименование конструктивных элементов здания	Удельные веса по УПВС, %	Износ элементов, %	Средневзвешенное значение износа, %
Фундаменты	24	20	4,8

Наименование конструктивных элементов здания	Удельные веса по УПВС, %	Износ элементов, %	Средневзвешенное значение износа, %
Стены	38,99	25	9,7475
Перекрытия и покрытия	4,01	25	1,0025
Кровля	3,01	35	1,0535
Проемы	18,01	30	5,403
Полы	1,98	35	0,693
Отделка	4,01	35	1,4035
Прочие работы	5	30	1,5
Электроснабжение и освещение	0,99	35	0,3465
Итого	100		26

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение физического износа методом срока жизни

Нормативный срок службы (срок жизни) здания строителя может быть определен на уровне – 80 лет. С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объекта недвижимости со сроком службы 80 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 19.

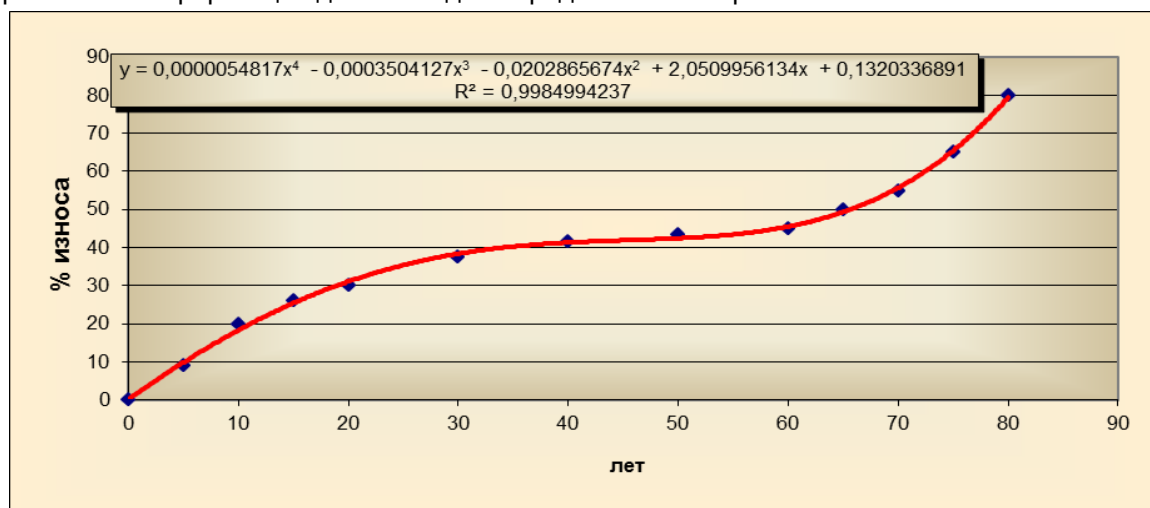


Рис. 19. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 80 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 28 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 28.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа	
Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_1	0,0000054817
Y_2	- 0,0003504127
Y_3	- 0,0202865674
Y_4	2,0509956134
Y_0	0,1320336891

Рассчитанные значения физического износа данным методом для оцениваемых зданий и сооружений, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения физического износа для оцениваемых зданий и сооружений

Наименование объекта	Год постройки	Срок эксплуатации, лет	Иф, %
Здание - строичех, общая площадь 780,3 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1	1987	34	40

Как уже ранее было отмечено, стоимость объектов оценки с учетом износа определяется по формуле:

$$C_{изн.} = C_{вост.} * (1 - \Phi_{физ.} / 100) * (1 - \Phi_{функ.} / 100) * (1 - \Phi_{внеш.} / 100),$$

где: $C_{изн.}$ – стоимость объекта оценки с учетом износа, руб.;

$C_{вост.}$ – стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки, руб.;

$\Phi_{физ.}$ – значение физического износа объекта оценки, %;

$\Phi_{функ.}$ – значение функционального износа объекта оценки, %;

$\Phi_{внеш.}$ – значение внешнего износа объекта оценки, %.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты расчетов стоимости оцениваемых зданий и сооружений с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	$\Phi_{физ.}$, %	$\Phi_{функ.}$, %	$\Phi_{внеш.}$, %	$C_{изн.}$ руб. (округленно без НДС)
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1 991 000	26	0	0	1 473 000
здание - строичех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	22 392 000	40	0	0	13 435 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, снос существующих улучшений (зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии) является наиболее рациональным, для получения достоверных результатов оценки.

В результате разборки на объектах образуются: строительный мусор; вторичное сырье (металлолом, дрова, кирпичный щебень и т.д.); материалы и конструкции, пригодные к повторному применению, так называемые возвратные материалы.

При решении вопросов об отражении в смете доходов и затрат, связанных с использованием возвратных материалов, руководствуются следующими положениями:

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно – строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;

- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:

а) устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика;

б) предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ, стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате выполненных работ;

в) не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с соответствующими органами (определил место складирования) и оплатить подрядчику затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.

В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора,

подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

Обычно предусматривается повторное использование долговечных материалов (железобетонные плиты, колонны, облицовочные плиты и т.д.). В этом случае в смете необходимо учесть затраты на приведение их в пригодное состояние: очистку, облагораживание, стоимость работ по испытанию материалов и сертификации.

Затраты на вывоз строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов, санитарно – технического оборудования зданий и сооружений определяются в сметах по действующим тарифам на перевозки грузов для строительства (с учетом погрузки), исходя из массы мусора и расстояния вывоза от строительной площадки до места свалки. Объемная масса строительного мусора (в плотном теле) принимается по усредненным нормам, т/м³. Масса разбираемых металлоконструкций и инженерно – технологического оборудования принимается по проектным данным.

При расчете стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, использовалась методика СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972 г.

В данной методике расчет выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, исчисляется в виде процента от восстановительной стоимости зданий с учетом их физического износа, а также от материала стен, этажности и строительного объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания (1 – каменные, 2- деревянные, 3 – стены смешанной конструкции);
- второй индекс шифра обозначает этажность здания (1 – одноэтажное, 2 – двухэтажное, 3 – трехэтажные);
- третий индекс шифра обозначает категорию физического износа здания (1 – до 20%, 2 – от 21% до 40%, 3 – от 41% до 60%, 4 – от 61% до 80%);
- четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В данные нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно – разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа) представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	Г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	9,7	9,2	8,6	8,1
1-1-2	10,6	9,5	8,37	7,3	6,1	5	3,9
1-1-3	6	5,4	5	4,5	4	3,5	3
1-1-4	1,85	1,6	1,4	1,2	0,9	0,7	0,5
1-2-1	14,5	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2	10,2	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	7,5	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	4,8	4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1	16,2	14,9	13,6	12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2	7,7	7,6	7,5	7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3	7,7	7,2	6,6	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	1,6	1,4	1,3	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	5,7	5
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	5,9	5,7
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	2,2	1,3
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	0,9	0,8
2-2-1	9,2	8,6	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
2-2-2	7,6	7,2	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	8	7,1	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4	2,5	2,3	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	12,6	11,5	10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2	9,5	8,8	8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3	5,7	5,3	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	2,5	2,3	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: 1. Методика СН 436-72

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, проводился по формуле:

$$C_{\text{мат.}} = C_{\text{изн.}} * K_{\text{вых.}} / 100,$$

где:

$C_{\text{мат.}}$ – стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$K_{\text{вых.}}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий и сооружений представлен в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий и сооружений

Наименование объекта	Восст. стоимость, с учетом износа, руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	% выхода строит. материалов	Стоимость возврат. материалов, руб. без НДС (округленно)
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1 473 000	1	1	2	195	10,6	156 000
здание - строитех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	13 435 000	1	1	2	4 028	5,9	793 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчетов стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчетов стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений и НДС

Наименование объекта	Стоимость, руб. без НДС
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	156 000
здание - строитех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	793 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Определение стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 5.6. настоящего Отчета.

6.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 5.6. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке справедливой стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчетов стоимости объектов оценки, без учёта НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	156 000	не использовался	не использовался
2	здание - строичех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	793 000	не использовался	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что:

1. Итоговая величина справедливой стоимости здания трансформаторной подстанции, входящего 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 без учёта НДС:

156 000
(Сто пятьдесят шесть тысяч)
рублей,

2. Итоговая величина справедливой стоимости здания строичеха, входящего 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 без учёта НДС:

793 000
(Семьсот девяносто три тысячи)
рублей,

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости здания трансформаторной подстанции, входящего 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 без учёта НДС:

156 000
(Сто пятьдесят шесть тысяч)
рублей,

2. Итоговая величина справедливой стоимости здания стройцеха, входящего 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 без учёта НДС:

793 000
(Семьсот девяносто три тысячи)
рублей,

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

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. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-ИНВЕСТ, 2020 г. Выпуск №110.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий - ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. 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.
7. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Тимуркаев Л.М., Нижний Новгород, 2020 г.
8. 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.

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. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

«07» сентября 2012 года

Документы-основания: * Договор купли-продажи от 07.06.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,90 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит. 1Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, ул.Трубецкая, д. 2 Б

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50:50-15/078/2012-020

Регистратор

Copyright M. H.

MPL

(POLICE)

50-ALN 070200



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"07" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 18.06.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Пенный закрытый паевый инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание - строение, общая площадь 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-н, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-15/078/2012-025

Регистратор

Сектор МРН



(подпись)

50-АДН 070238

ГУП МО Московское областное бюро технической инвентаризации
143900, г. Балашиха, Московская область,
проспект Ленина, дом 27, тел./факс 521-13-61

Извлечение из технического паспорта на комплекс зданий и сооружений

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здания или сооружения цехового
(гражданского и производственного) **назначения**
(кроме линейных объектов)

Трансформаторная подстанция

Дом (пристройки) лит. 1Е
в эксплуатацию не принят

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район	БАЛАШИХИНСКИЙ
город (др. поселение)	Пехра-Покровский сельский округ
улица	Пехра-Покровский производственный
№ здания (участка)	УЧАСТОК № 1

Инвентарный номер	2-7831-1Е					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта « 30 » декабря 2004г.

«СОГЛАСОВАНО»
собственник (владелец)
объекта недвижимости
(Ф.И.О.) _____
Подпись _____

М.П.



М.П.

1009573

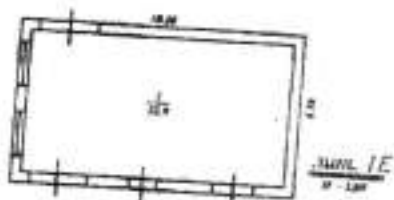
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

На строении лит. "1Е" находящемся

в 100 Балашихинской р-нпо ул. Паровозная д/опо плану АСМ 74

Производственно-участок №1

1Е



Итого	50,9
Всего	50,9
Получено/выдано	

Итого 50,9

Копия 17.03.2018 № 17/03/2018

Копия 17.03.2018 № 17/03/2018

Копия 17.03.2018 № 17/03/2018

Копия 17.03.2018 № 17/03/2018

ЭКСПЛИКАЦИЯ										
к плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)										
Псковский р-он, Печора-Покровский с-о, Печора-Покровский производственный уч. №1										
Экспликация	Листов по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: складского, бытового, производственного и т.д.	Формула подсчета площади помещений	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
							основная	вспомогательная		
1Б	1	1	1	1	Трансформаторная подстанция		52,9		52,9	2,7
					Итого		52,9		52,9	
									1Б	

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ

Серия, тип проекта _____
 Год постройки _____ переоборудовано/модерново. В _____ го.
 Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей 7
 Кроме того имеется: подвал,цокольный этаж, мансарда, мезонин (аннулои чердак)
 Строительный объем 795 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м².
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ м²
 Площадь здания (с подвалами, балконами, шкафами, коридорами и лест.кл.) _____ м²
 а) Жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²
 площадь квартир _____ м²
 в том числе жилая площадь _____ м²
 б) Нежилые помещения 50,9 м²
 жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м.
 Назначение нежилого строения Трансформаторная подстанция
 Использование по н.с.
 Количество мест, мощность и др. _____

1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			4-комнат			5 и более комнат			Всего		
площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь		
общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

квартиры		В помещениях коридорной системы				В общих коридорах				На площади квартир расположено:							
										в жилых помещениях				в нежилых помещениях			
но мер	площадь	к-во жилье	площадь	к-во жилье	площадь	к-во жилье	площадь	к-во жилье	площадь	к-во жилье	площадь	к-во жилье	площадь	к-во жилье	площадь		
квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир	квартир		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОНОСА

Год постройки _____ Дата _____ Группа капитальности _____ Число этажей _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Уд. весовые доли элементов в здании			Итого по строению
				Уд. весовая доля элементов в здании	Уд. весовая доля элементов в здании	Уд. весовая доля элементов в здании	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	бетонный		20	1	20	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		25	1	25	
3	Перегородки						
4	Перегородки	деревянные		11	1	11	
	Междустенные						
	Подвальные						
5	Крыша	деревянная		6	1	6	
6	Полы	бетонные		5	1	5	
7	Окна	деревянные		22	7	22	
	Двери	деревянные					
8	Внутренняя отделка			2	-		
	Наружная						
	Печи						
	Камин						
	АГВ						
	Другие						
	Электроснабжение			2	2	2	
	водопровод						
	канализация						
	горячее водоснабжение						
	холодное						
	отопление						
	напольное						
	тепловое						
	радио						
	телевидение						
	сигнализация						
	интерком						
	кабель						
	информация						
10	Крыша, лестничная клетка	деревянная		7	7	7	
Итого				100	-	88	

Уд. весовые доли элементов в здании (гр. 5) × 100
 % износа, приведенный к 100 по формуле: _____
 сумму стандартизованных удельных износов (гр. 7)

ЭКСПЕРКАИЦА

по ул. (пер.) _____ дом № _____

[illegible]

«Информационному листу МОСРП и МОСВН
от 15.12.2008 г. № 2008.12.15»

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

Извлечение из технического паспорта на комплекс зданий и сооружений

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

Строитель

(полное наименование)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район БАЛАШИХИНСКИЙ
Пехра-Покровский с.о.
улица ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ УЧАСТОК №1
№ здания (участка) _____

Инвентарный номер	2-7831-И					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта 09.12.2004 г.

«СОГЛАСОВАНО»
собственник (владелец)
объекта недвижимости
(Ф.И.О.) _____
Подпись _____

М.П.

Директор БТИ
(Ф.И.О.) С.А. ПАРУБЦ
Подпись _____
М.П. С.А. ПАРУБЦ

887407

887407

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

Петро-Покровский с.о., Совхоз им. 1 Мая, Производственный участок №1

Дата записи	Этаж или пл. этаж	Помещение (этажного и т.д.)	Помещение (этажного и т.д.)	Назначение помещения: складское, бытовая комната и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Площадь помещения по проекту (этажному плану)
						используемая	неиспользуемая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
И	1		1	Мастерская		339,7		339,7	3,65
			2	Тестовый класс			14,2	14,2	
			3	Коридор			26,0	26,0	
			4	Бойлерная			16,1	16,1	
			5	Тестовый класс			16,1	16,1	
				Итого по 1 этажу:		339,7	72,4	412,1	
2			1	Раздаточная			12,0	12,0	2,88
			2	Раздаточная			28,0	28,0	
			3	Кабинет		46,1		46,1	
			4	Раздаточная			7,6	7,6	
			5	Коридор			13,0	13,0	
			6	Коридор			4,3	4,3	
			7	Сектор			8,9	8,9	
			8	Кабинет		13,0		13,0	
			9	Кабинет		14,4		14,4	
			10	Кабинет		12,8		12,8	
			11	Кабинет		17,7		17,7	
			12	Коридор			17,0	17,0	
			13	Кабинет		18,3		18,3	
			14	Кабинет		20,3		20,3	
			15	Кабинет		19,9		19,9	
			16	Коридор			20,4	20,4	
			17	Кабинет		18,3		18,3	
			18	Кабинет		16,3		16,3	
			19	Кухня			13,1	13,1	
			20	Коридор			17,1	17,1	
			21	Дет.			3,0	3,0	
			22	Умывальники			3,4	3,4	
			23	Туалет			3,3	3,3	
			24	Тестовый класс			16,1	16,1	
			25	Тестовый класс			11,0	11,0	
				Итого по 2 этажу:		190,1	178,1	368,2	
				Всего по зданию:		529,8	250,5	780,3	

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ

1) Вид, тип проекта _____
 и постройки _____ 1987 переоборудования/капитального _____ году
 и последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____
 в том числе: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (покрытая терраса)
 цокольный этаж _____ м², в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м²
 число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²
 черновая площадь обшивки коридоров и мест общего пользования _____ м²
 площадь здания (с подвалами, балконами, лоджиями, коридорами и лест.кл.) _____ м²
 в том числе: а) Жилые помещения: общие площадь квартир _____ м²
 площадь квартир _____ м²
 в том числе общая площадь _____ м²
 б) Нежилые помещения _____ м²
 и жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м²
 назначение нежилого строения _____
 использование _____
 количество мест, мощность и др. _____

[illegible]

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗНАЧЕНИЯ С УЧЕТОМ
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИХ

Где застройка 1987 Период 11 Группы капитальности _____ Число этажей _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отделка, прочность, связь и т.д.)	Уд. весов (по формулам)			Уд. весов (по формулам)		
				1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	<u>бетонно-каменный</u>	<u>хор</u>	3	1	3			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<u>кирпичные</u>	<u>хор</u>	23	1	23			
3	Перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>хор</u>						
4	Чердачные	<u>кирпичные</u>	<u>хор</u>	15	1	15			
5	Крыша	<u>металлическая</u>	<u>хор</u>	8	1	8			
6	Полы	<u>бетонные</u>	<u>хор</u>	9	1	9			
7	Окна	<u>деревянные</u>	<u>хор</u>	12	1	12			
8	Внутренние	<u>деревянные</u>	<u>хор</u>	6	1	6			
9	Наружные	<u>деревянные</u>	<u>хор</u>						
10	Крыльцо, лестница	<u>бетонные</u>	<u>хор</u>	2	1	2			
Итого				100					

Уд. весов (по формулам) 13/100

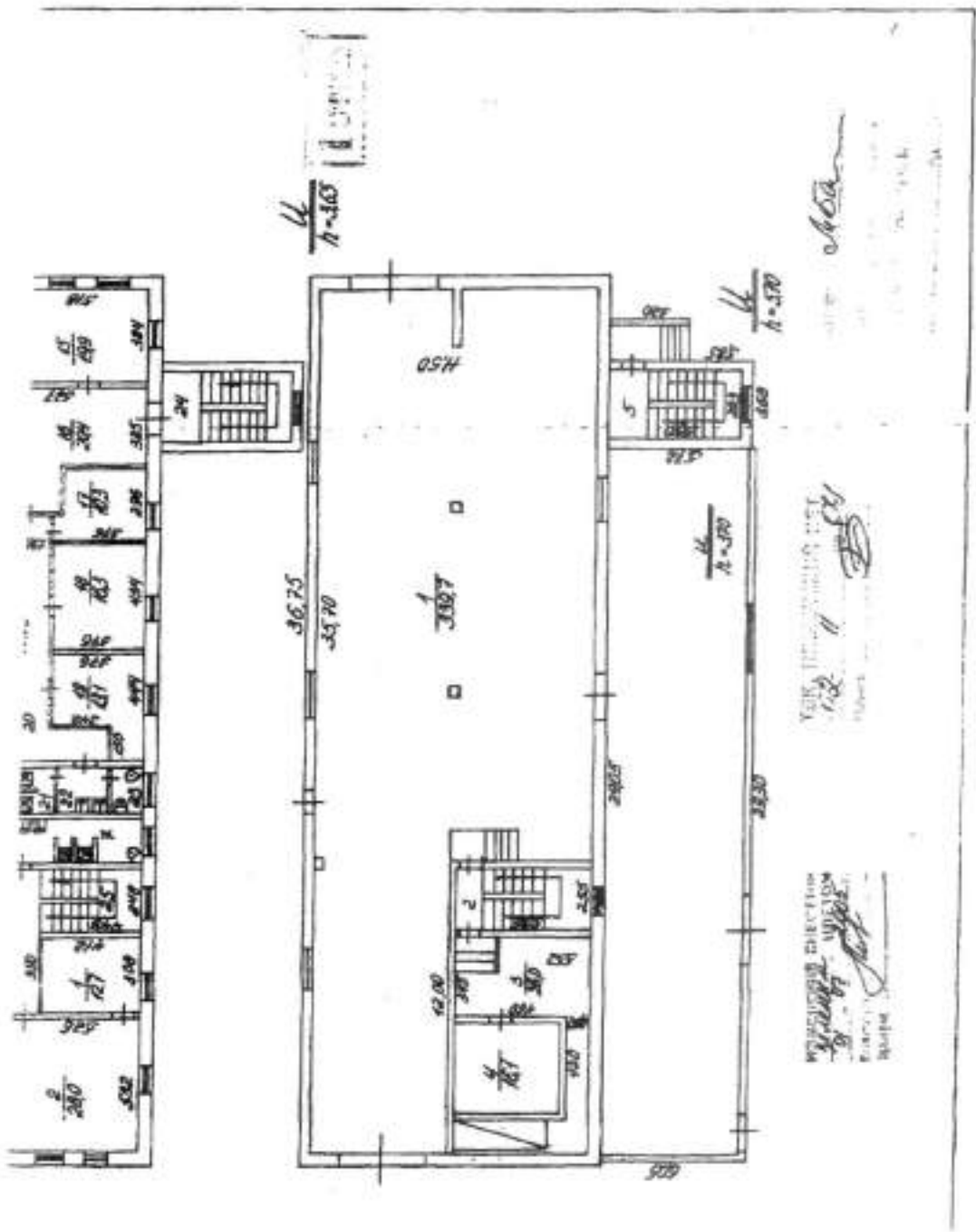
Уд. весов (по формулам) 1

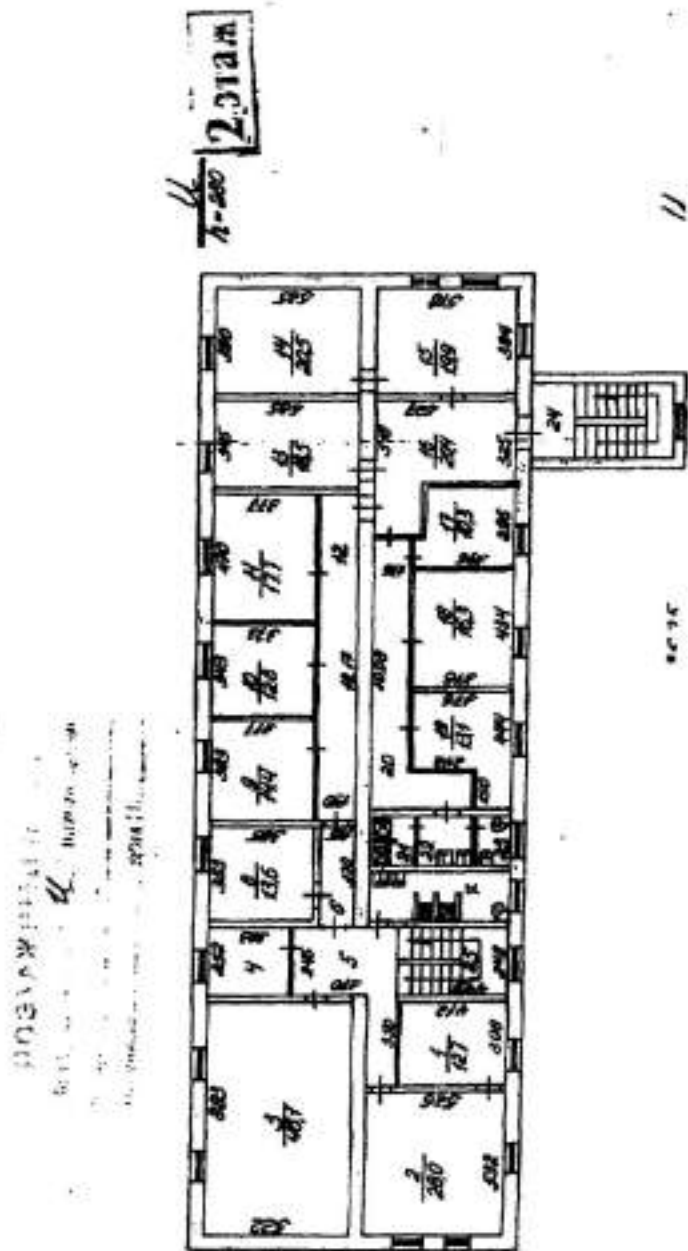
13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖНЫХ ПРИБОРОВ, НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОСТРОЕК

№/п.п.	Наименование конструктивных элементов	Лит. Гид. метрострой	Эквивалент				Лит. Гид. метрострой
			Удельная масса по таблицам	Количество	Удельная масса по таблицам	Количество	
1	Фундамент	Бит. бетон	4	1	11		
2	Наружные стены	кирпичное	28	1	28		
3	Перегородки						
3	Перекрытия	бет. балки	4	1	11		
4	Крыша	из черепицы	13	1	13		
5	Полы	из шт. плитки	7	1	7		
6	Двери	др. шпунт	14	1	14		
7	Окна	др. шпунт	18	-			
8	Электростанция	др. эл. др.	4	1	4		
9	Отопление	др. шпунт	3	1	3		
10	Ремонт работ	10					
Итого			100	X	100		

№/п.п.	Наименование конструктивных элементов	Лит. Гид. метрострой	Эквивалент				Лит. Гид. метрострой
			Удельная масса по таблицам	Количество	Удельная масса по таблицам	Количество	
1	Фундамент						
2	Наружные стены						
3	Перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Двери						
7	Окна						
8	Электростанция						
9	Отопление						
10	Ремонт работ						
Итого			100	X	100		

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к (котировочному листу инвентарного задания (перечня)), расположенного в торгах (другом источнике)
по ул. (пер.) _____ д. № _____





**ДЕКЛАРАЦИЯ
об объекте недвижимого имущества¹****1. Адрес (местоположение) объекта:**

Субъект Российской Федерации Московская область
 Район Ленинский муниципальный район
 Город² _____
 Населенный пункт (село, поселок и т. д.)³ с.п.Молоковское СПХК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово
 Наименование некоммерческого объединения граждан⁴ _____
 Улица (проспект, переулок и т. д.)⁵ _____
 Номер дома (впадения, участка)⁶ _____
 Номер корпуса (строения)⁷ _____

2. Вид (название) объекта: Правильный вариант заполняется (V)**2.1 Здание:**

дом⁸ ☐
 гараж⁹ ☐
 иное здание⁸ жилищное строение ☒
 2.2 Осоружение⁸ _____ ☐

3. Назначение объекта: Правильный вариант заполняется (V)

☐ Жилое¹ ☒ Нежилое

4. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества⁸

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

5. Техническое описание объекта:

5.1. Общая площадь⁸ (кв. м) 3 5 2, 2 5.2. Этажность¹⁰ 0 2 Подземная этажность - -

5.3. Год создания 2 0 1 1

5.4. Материал наружных стен¹¹: Правильный вариант заполняется (V)

Кирпич ☒ Бетон ☒ Прочий каменный ☐ Деревянный ☐ Деревянно-каменный ☐
 Металлический ☐ Прочий ☐

5.5. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения¹²

Электроснабжение: Центральное ☒ Автономное ☐
 Водоснабжение: Центральное ☒ Автономное ☐
 Газоснабжение: Центральное ☐ Автономное ☐
 Канализация: Центральная ☒ Автономная ☐
 Горючие водоснабжения: Центральное ☐ Автономное ☒
 Отопление: Центральное ☐ Автономное ☐
 Телефон ☐

6. Правообладатель объекта недвижимого имущества

Фамилия¹³ _____

Имя¹³ _____

Отчество¹³ _____

Дата рождения¹³ _____ Пол¹³ Муж. ☐ Жен. ☐

Гражданство¹³ _____

Вид документа, удостоверяющего личность¹³ _____

Серия и номер документа, удостоверяющего личность¹³ _____

Кем выдан¹³ _____

Дата выдачи документа¹³ _____ ИНН¹⁴ _____

Полное наименование юридического лица _____

Некоммерческое партнерство

Содержание развития рынка

Доступного жилья Лидер

ОГРН¹⁵ 1 0 6 5 0 4 4 0 1 9 2 2 6

Дата государственной регистрации¹⁵ 2 9 0 3 2 0 0 6

Страна регистрации (инкорпорации)¹⁶ _____

Дата регистрации¹⁸ _____ Номер регистрации¹⁸ _____



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования для юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием им Страховщиком настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104040400000225 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 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луненко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом заинтересо- ван, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причине- ние вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стан- дартов 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, перечислен- ных в главе 4 Правил) установленный наступившим и влекущий за собой решение арбитражного суда или принявший Страховщиком факт прекращения юридической жизни, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оцен- ки, 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 нарушения договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой вели- чины 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 стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • события, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам приобщено и исполнено договором по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхо- вателю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Стра- ховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При исплате (исполной уплате) страховой премии и установленный п. 5.3 срок настоящий До- говор считается исполненным. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 40 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о компетенции суда и восторжен Договорами страхования, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодойрибратствам, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, возникшего с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, прислуживающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Баженовой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности «аэзашников», утвержденных Приказом ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



И.И. Баженова

На основании Доверенности № 02-15/180/20-с от 01.06.2020 г.









СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма

10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)

Страховая премия

5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

(в % от страховой суммы)

0,05%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «24» мая 2021 г.

по «23» мая 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, применяемым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Сетуньская, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
106 (Сто шесть) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.