

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-197

от 30 марта 2022 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:	30 марта 2022 г.
Дата составления отчета:	30 марта 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	56
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	59
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	63
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	78
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Общие понятия оценки	81
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	81
5.4. Согласование результатов оценки	87
5.5. Выбор подходов и методов оценки	87
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	89
6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	89
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	107
6.2.1 Общие положения	107
6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж	107
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	131
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	131
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	134
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	152

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

«30» марта 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 197 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 30 марта 2022 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 САО «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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

44 200 000 (Сорок четыре миллиона двести тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 300 000
2	Здание: контора-общеежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 300 000

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

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



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 197 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.03.2022г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **30.03.2022г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо

от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	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
----------------------------	---

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	«Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения Оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.
Почтовый адрес Оценщика	Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Номер контактного телефона	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.
Адрес электронной почты	+7 (495) 229-49-71
Страхование ответственности юридического лица	79265920249@yandex.ru
Место нахождения СРО	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Адрес СРО	г. Москва
Саморегулируемая организация оценщиков	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1. 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. CAO «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 № 197 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	30 марта 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-197

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	12 159 744	14 546 000	Не применялся	13 600 000	11 300 000
2	Здание: контора-общеджитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	37 885 707	25 967 000	Не применялся	30 700 000	25 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	7 575 416	9 548 000	Не применялся	8 800 000	7 300 000
ИТОГО					53 100 000	44 200 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. **Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.**

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

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

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

3. **Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.**

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

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

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

4. **Определение исходных данных для методов оценки.**

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и

обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости

конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

Таблица 2.

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

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

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

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

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

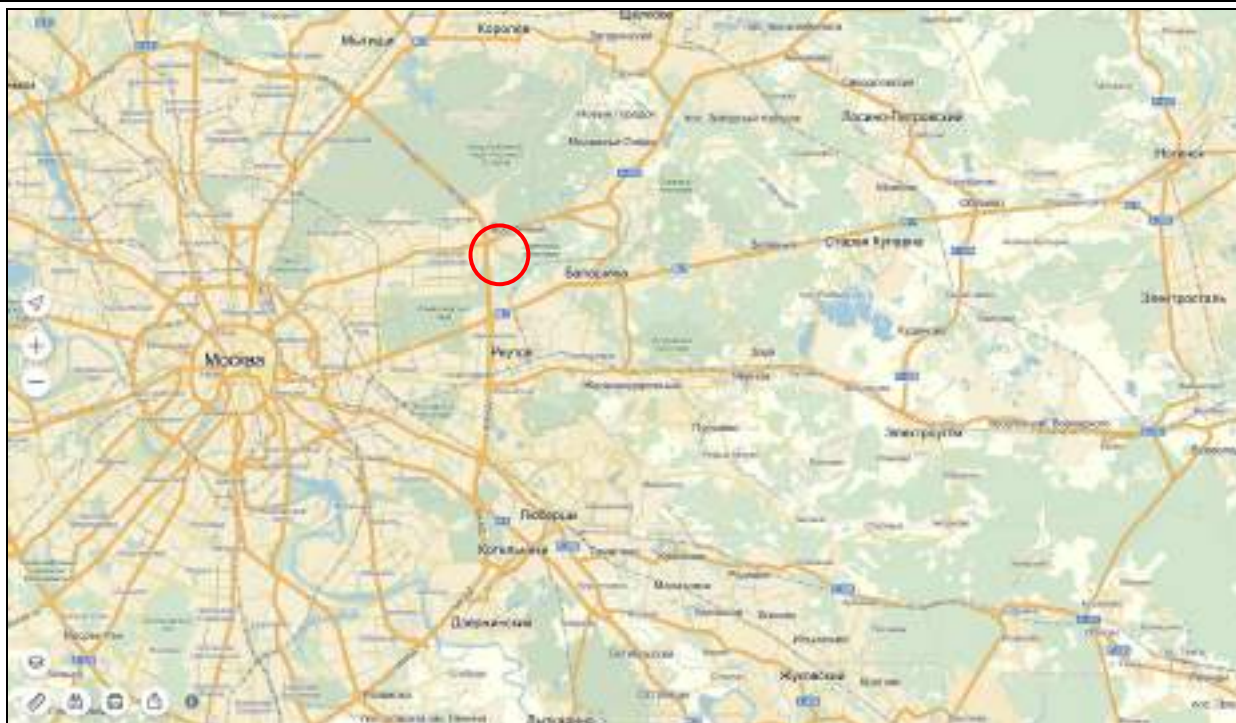


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости

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

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

Таблица 7.

Описание классов объектов производственно - складской недвижимости и сходных типов объектов

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

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

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

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

Таблица 8.

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

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

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

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

Таблица 9.

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

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

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

Таблица 10.

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

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

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

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.



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



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



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



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



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



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



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



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

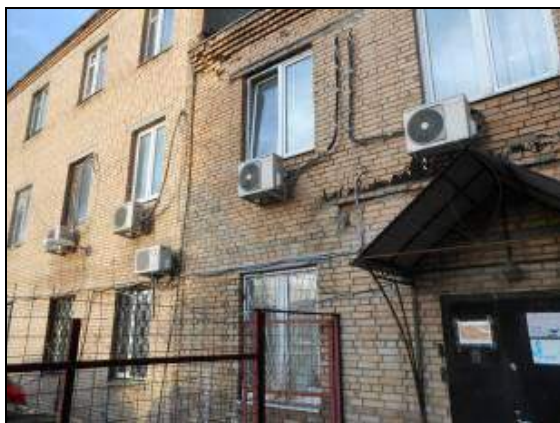


Фото 9. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



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



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



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



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



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



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



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

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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 13.

Данные о прочих характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г²

Основные экономические и социальные показатели

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ¹⁾	98,0

1) Оценка.

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ²⁾	104,6 ²⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9

2) Первая оценка.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		2020 г. в % к 2019 г.	Справочно декабрь 2020 г. в % к	
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 ³⁾	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 ³⁾	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5

3) В среднем за месяц.

	Январь-ноябрь-2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		январь-ноябрь-2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	Справочно ноябрь 2020 г. в % к	
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.

² https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

	Январь-ноябрь-2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		январь-ноябрь-2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	Справочно	
				ноябрь 2020 г.	октябрь 2021 г.		ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрь 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

Экономическая сфера

Объем ВВП России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2020 г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 106,2%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,9%.

Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,3%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 104,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 110,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,0%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 106,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 115,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7572,3 млрд рублей, в декабре 2021 г. - 272,5 млрд рублей.

Животноводство. На конец декабря 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 2,0% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,2 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 20,9 млн голов (на 3,3% меньше), птицы - 536,9 млн тонн (на 3,3% больше).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в 2021 г. составил 512,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 31,2% больше, чем в 2020 г., в декабре 2021 г. - 57,5 млрд рублей и на 61,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2021 г. составил 10791,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 г., в декабре 2021 г. - 1538,1 млрд рублей, или 108,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В декабре 2021 г. возведено 1,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 27,2 тыс. жилых домов. Всего построено 183,3 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в 2021 г. составил 39257,4 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - 4160,6 млрд рублей, или 105,4% к уровню

соответствующего периода предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2021 г. составил 1876,1 млрд рублей, или 123,5% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - 185,0 млрд рублей, или 117,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 11050,9 млрд рублей, или 117,6% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - на 1025,0 млрд рублей, или 111,8% уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в 2021 г. составил 110351,5 млрд рублей, или 109,4% (в сопоставимых ценах) к 2020 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 28,1% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 76,9 млрд долларов США (5579,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 49,0 млрд долларов (3553,8 млрд рублей), импорт - 27,9 млрд долларов (2025,3 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в ноябре 2021 г. сложилось положительное, 21,1 млрд долларов (в ноябре 2020 г. - положительное, 7,4 млрд долларов).

Индексы цен и тарифов

	К предыдущему месяцу			Декабрь	2021 г.	Справочно
	октябрь	ноябрь	декабрь	2021 г. к декабрю 2020 г.	к 2020 г.	декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г.
Индекс потребительских цен	101,1	101,0	100,8	108,4	106,7	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,4	102,7	100,8	128,5	124,5	103,6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	103,4	101,3	100,3	113,6	118,9	113,1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,5	100,8	100,8	107,8	105,2	104,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	98,4	100,1	100,0	104,8	106,3	105,2
<i>1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке</i>						

В декабре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 108,9% (в декабре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 104,2%).

В декабре 2021 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,4% (в декабре 2020 г. - на 1,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2021 г. увеличились на 0,6% (в декабре 2020 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2021 г. выросли на 0,3% (в декабре 2020 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2021 г. составила 18728,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 8,6%).

В IV квартале 2021 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 105,7% и 104,7%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 4,5% на элитные квартиры до 7,0% на квартиры среднего качества (типовые).

На вторичном рынке повышение цен составило от 1,3% на элитные квартиры до 5,6% на квартиры среднего качества (типовые).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по

ликвидации загрязнений - 100,0%.

В декабре 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,3%, в том числе в растениеводстве - 101,9%, в животноводстве - 99,2%.

В декабре 2021 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 101,0%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,9%.

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

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в IV квартале 2021 г., по предварительным данным, составил 100,5%.

Социальная сфера

Уровень жизни населения. В 2021 г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 69906,5 млрд рублей и увеличился на 10,3% по сравнению с 2020 годом.

Денежные **расходы** населения в 2021 г. составили 66864,4 млрд рублей и увеличились на 16,0% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 56166,5 млрд рублей, что на 17,2% больше, чем в 2020 году. В 2021 г. **прирост сбережений** населения составил 3042,1 млрд рублей (в 2020 г. - 5763,7 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2021 г. по сравнению с 2020 г. увеличились на 3,4%, в IV квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,8%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2021 г. по сравнению с 2020 г. увеличились на 3,1%, в IV квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,5%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2021 г. составила 54588 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%, в ноябре 2021 г. - 55639 рублей и выросла на 12,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная **задолженность по заработной плате** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2022 г. составила 786 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2021 г. снизилась на 471 млн рублей (37,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 231 млн рублей (29,4%), в 2020 г. - 107 млн рублей (13,6%), в 2019 г. и ранее - 448 млн рублей (57,0%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2022 г. составила 2 млн рублей, или 0,2% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В декабре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15842 рубля и по сравнению с декабрем 2020 г. увеличился на 5,2%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составила 75,7 млн человек, из них 72,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 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).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составил 60,0%.

Безработица. В декабре 2021 г. 3,2 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 декабре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В 2021 г. организации отчитались о 2 забастовках с участием 38 человек. Потери рабочего времени составили 20 человеко-дней.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2021 г. составила 145,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33%). Миграционный прирост на 39,3% компенсировал естественную убыль населения.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь 2022г³

Основные экономические и социальные показатели

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно о 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	98,0

1) Первая оценка.

2) Оценка.

	январь- сентябрь 2021 г.	В % к январю- сентябрю 2020 г.	Справоч но январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	13504,0	107,6	96,9

3) Информация за январь-декабрь 2021 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 9 марта 2022 года.

	Январь 2022 г.	В январю 2021 г.	% к декабрю 2021 г.	Справочно январь 2021 г. в % к	
				январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 ⁴⁾	90,0 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2

4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к			Справочно	
				декабр ю 2020 г.	ноябр ю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабр ю 2019 г.	ноябр ю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе:								
экспорт	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
товаров								
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	56545 ⁵⁾	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
номинальная, рублей								
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5

³ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>

5) Данные предварительные.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,5%.

Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,6%, с декабрем 2021 г. - 80,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,1%, с декабрем 2021 г. - 93,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 110,1%, с декабрем 2021 г. - 68,7%.

Индекс производства пищевых продуктов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 105,0%, с декабрем 2021 г. - 83,7%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,2%, с декабрем 2021 г. - 99,7%.

Индекс производства металлургического в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 103,5%, с декабрем 2021 г. - 79,7%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 115,7%, с декабрем 2021 г. - 69,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 102,0%, с декабрем 2021 г. - 100,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 100,4%, с декабрем 2021 г. - 79,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 216,2 млрд рублей.

Животноводство. На конец января 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 2,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,6 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 3,8% меньше).

Реализация продукции. В январе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла **продажа** основных сельскохозяйственных продуктов, кроме зерна и картофеля.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в январе 2022 г. составил 34,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 49,4% больше, чем в январе 2021 г., по сравнению с декабрем 2021 г. - на 39,4% меньше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2022 г. составил 512,4 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2022 г. возведено 790 многоквартирных домов. Населением построено 36,4 тыс. жилых домов. Всего построено 130,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,6 млн кв. метров, или 54,0% от общего объема жилья, введенного в январе 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 3213,4 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,8%, **непродовольственных товаров** - 52,2% (в январе 2021 г. - 47,8% и 52,2% соответственно).

Оборот общественного питания в январе 2022 г. составил 155,2 млрд рублей, или 110,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 970,8 млрд рублей, или 113,0% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе 2022 г. составил 9214,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 22,3% оборота оптовой торговли.

Запасы топлива. Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 января 2022 г. были созданы на **топливных складах** 44 субъектов Российской Федерации (на 1 января 2021 г. - 42 субъектов) и составили 0,2 млн тонн, что на 24,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 25 субъектов Российской Федерации, где запасы угля были меньше, чем на 1 января 2021 г., в 15 субъектах они сократились более чем на 30%.

В **котельных**, находящихся в ведении муниципалитетов, и в ведомственных котельных запасы угля на 1 января 2022 г. составили 4,4 млн тонн, что на 10,0% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 января 2021 г. запасы угля увеличились в 18 субъектах Российской Федерации, уменьшились - в 65 субъектах.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 798,0 млрд долларов США (58769,3 млрд рублей), в том числе экспорт - 494,0 млрд долларов (36384,9 млрд рублей), импорт - 303,9 млрд долларов (22384,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в 2021 г. сложилось положительное, 190,1 млрд долларов (в 2020 г. - положительное, 93,7 млрд долларов).

Индексы цен и тарифов

	К предыдущему месяцу			Январь 2022 г. к январю 2021 г.	Справочно январь 2021 г. к декабрю 2020 г.
	ноябрь 2021 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.		
Индекс потребительских цен	101,0	100,8	101,0	108,7	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	102,7	100,8	100,1	123,1	103,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,3	100,3	100,6	112,6	101,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,8	100,8	101,2	108,7	100,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	100,0	102,6	103,6	103,1

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2022 г. составил 100,8%, (в январе 2021 г. - 100,5%).

В январе 2022 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,4% (в январе 2021 г. - на 1,0%).

Цены на **непродовольственные товары** в январе 2022 г. увеличились на 0,7% (в январе 2021 г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в январе 2022 г. выросли на 0,8% (в январе 2021 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2022 г. составила 18665,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 101,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,4%.

В январе 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в растениеводстве - 101,2%, в животноводстве - 100,2%.

В январе 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 101,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 102,2%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2022 г., по предварительным данным, составил 102,6%.

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 января 2022 г. составил 66252,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 января 2021 г. на 13,0%, по сравнению с 1 декабря 2021 г. - на 6,3% при увеличении потребительских цен на 108,4% и 100,8% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 февраля 2022 г. составило 368 единиц и сократилось по сравнению с 1 февраля 2021 г. - на 38 организаций, по сравнению с 1 января 2022 г. - на 2 организации.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 января 2022 г. составил 77210,2 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец января 2022 г. составил 15501,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 13,2%, по сравнению с концом декабря 2021 г. практически не изменился.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 февраля 2022 г. составили 630,2 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 февраля 2021 г. на 6,7%, по сравнению с 1 января 2022 г. снизились на 0,1%.

В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 104,7% и 103,1% соответственно.

Уровень жизни населения.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2021 г., по предварительным данным, составила 56545 рублей и по сравнению с 2020 г. выросла на 9,8%, в декабре 2021 г. - 77994 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2022 г. составила 915 млн рублей и по сравнению с 1 января 2022 г. увеличилась на 129 млн рублей (16,4%).

Пенсии. В январе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16884 рубля и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 7,2%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,5 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).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составил 59,5%.

Безработица. В январе 2022 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 январе 2022 г. составил 4,4% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу января 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,9 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 января 2022 г. составила 145,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 612,8 тыс. человек, или на 0,42% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 582,2 тыс. человек, или на 0,40%). Миграционный прирост на 41,2% компенсировал естественную убыль населения.

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

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо

⁴ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>

и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность,

закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Выводы и перспективы российской экономики.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, 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, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что

более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановления и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2022 года

4. Социально-экономическое положение Московской области⁵.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	2019 год	2020 год	2021 год
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	113,1	109,7	117,0
СТРОИТЕЛЬСТВО	104,0	106,3	90,6
ИНВЕСТИЦИИ (млн руб./млн руб.)	110,1	78,9	116,0
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,8	100,0	112,0
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	103,2	84,6	126,5
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (млн руб./млн руб.)	106,6	101,5	110,6
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	54 003,1	55 472	61 611,0
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за квартал – декабрь)	2,7	4,1	3,0

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



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 2-го полугодия 2022 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»⁶).

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

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

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

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

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

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

⁶ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Таблица 14.

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

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

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

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

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

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

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

Таблица 15.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлено направление	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Волоколамское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Истринское (А-109)
от ≈10 км от МКАД (до МКАД (А-107))	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈20 км	г. Звенигород	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	г. Пушкино; г. Дзержинский; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈30 км	г. Троицк-Пестовский; г. Ступи; Кунин; г. Истрин; г. Электросталь; г. Золотой Рудник	Горьковское (М-7); Носовинское; Кудринское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г. Жуковский; г. Раменское; г. Протвино; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-102)
	Юг	от ≈10 до ≈20 км	г. Домодедово; г. Подольск; г. Железнодорожный	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈20 км	г. Москва, г. Троицк; г. Аэропорт; г. Головинское	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	г. Звенигород; г. Палкинское; г. Спасское; г. Пескино; г. Давыдовское	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Истринское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈20 км	г. Аэропорт; г. Москва, г. Звенигород	Ленинградское (М-10); Дмитровское (М-10)

наименование типа	район		район		наименование
	Севост.	Южност.	Севост.	Южност.	
от МКАД (А-101) до МКАД (А-108)	Севост.	от 0 до 25 км	Севост.	от 0 до 25 км	Дмитровское (А-104)
	Севост.	от 25 до 50 км	Севост.	от 25 до 50 км	Воскресенское (М-8)
	Восток	от 0 до 50 км	Севост.	от 0 до 50 км	Троицкое (М-7), Волоколамское
	Южност.	от 0 до 50 км	Севост.	от 0 до 50 км	Истринское (М-5), Егорьевское (Р-104)
	Юг	от 0 до 25 км	Севост.	от 0 до 25 км	Серебряно-Прудское (М-2)
	Юг-запад	от 0 до 25 км	Севост.	от 0 до 25 км	Калужское (М-3), Можайское (М-1)
от МКАД (А-108) до МКАД (А-109)	Севост.	от 25 до 50 км	Севост.	от 25 до 50 км	Истринское (М-5), Волоколамское
	Севост.	от 50 до 75 км	Севост.	от 50 до 75 км	Лосино-Петровский (М-10)
	Севост.	от 75 до 100 км	Севост.	от 75 до 100 км	Дмитровское (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Восток	от 0 до 50 км	Севост.	от 0 до 50 км	Автомобильная дорога Р-106
	Южност.	от 0 до 50 км	Севост.	от 0 до 50 км	Истринское (М-5)
	Юг	от 0 до 25 км	Севост.	от 0 до 25 км	М-4 «Дон», Серебряно-Прудское (М-2)

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfkgroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 000	7,56
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 800	7 800	5,23
	за пределами МБК (А-108)	33 500	6 800	4,93
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	62 900	11 500	5,47
	за пределами МБК (А-108)	52 400	9 900	5,29
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 300	9 700	5,89
	за пределами МБК (А-108)	45 400	8 300	5,47
Промышленно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,89
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 900	3 100	6,74
	за пределами МБК (А-108)	15 500	2 400	6,46

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

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

Таблица 17.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, в котором расположена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м. с НДС)											
			Офисное назначение			Торговое назначение			ПСН			Промышленно-складское назначение		
			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	Село	до ≈10 км	40 000	159 000	83 500	43 900	231 900	136 000	43 000	212 000	109 700	20 000	97 500	43 100
	Село/поселок	до ≈10 км	38 900	125 400	79 100	42 900	232 900	118 300	33 000	183 300	100 000	21 500	87 700	37 800
	Восток	до ≈10 км	40 000	114 000	74 900	44 900	208 900	133 900	39 000	201 900	98 900	18 000	94 200	47 400
	Восток/село	до ≈10 км	44 700	129 000	79 100	44 900	239 000	145 900	34 900	226 900	125 700	18 500	76 100	41 700
	Юг	до ≈10 км	30 100	159 300	97 900	48 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000	10 400	10 000	41 100
	Юго-запад	до ≈10 км	61 900	139 000	118 100	50 000	333 000	178 000	49 900	203 000	140 500	19 700	100 000	54 700
	Запад	до ≈10 км	49 900	145 700	97 000	44 900	319 000	149 900	49 900	210 000	145 000	30 000	85 000	56 100
	Северо-запад	до ≈10 км	53 900	154 900	107 900	53 000	269 900	143 900	35 000	217 000	121 900	21 200	80 500	43 700
	Село	от ≈10 до ≈20 км	21 000	85 000	62 100	16 900	178 000	88 000	49 000	182 300	72 000	18 000	71 700	36 700
	Село/поселок	от ≈10 до ≈20 км	20 700	75 000	63 000	29 000	172 300	87 000	25 000	190 000	76 000	21 000	64 100	37 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Восток	от ≈10 до ≈20 км	15 800	100 000	47 400	19 300	177 700	69 900	31 000	137 300	65 400	6 700	55 800	39 000
	Восток/село	от ≈10 до ≈20 км	17 900	88 700	59 400	25 300	179 000	77 700	26 800	143 800	71 900	8 700	75 800	36 200
	Юг	от ≈10 до ≈20 км	24 200	182 500	65 000	33 300	192 500	108 900	31 500	199 300	93 000	14 000	75 000	37 700
	Юго-запад	от ≈10 до ≈20 км	32 300	87 300	60 300	33 400	219 000	106 000	32 300	173 000	86 000	12 700	70 100	41 700
	Запад	от ≈10 до ≈20 км	27 300	85 400	59 100	26 400	195 900	83 000	25 500	147 000	60 400	9 900	81 000	36 600
	Северо-запад	от ≈10 до ≈20 км	33 600	138 000	75 000	33 600	220 900	114 000	41 000	164 300	105 300	09 900	74 200	43 700
	Село	от ≈20 до ≈30 км	31 900	74 400	44 400	22 000	168 900	48 000	25 000	130 000	45 700	6 800	46 000	37 400
	Село/поселок	от ≈20 до ≈30 км	32 900	78 700	43 700	19 000	168 900	59 300	21 200	189 400	95 800	6 000	58 800	32 500
	Восток	от ≈20 до ≈30 км	14 900	79 500	32 100	15 400	115 500	49 500	19 000	87 300	49 500	2 300	38 200	32 500
	Юго-запад	от ≈20 до ≈30 км	16 900	78 000	36 100	16 400	145 900	52 300	19 000	113 000	48 200	4 200	62 900	35 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	от ≈20 до ≈30 км	16 100	92 500	44 000	17 800	135 700	46 900	22 000	118 000	63 500	6 300	58 000	39 200
	Юго-запад	от ≈20 до ≈30 км	33 900	73 000	42 900	19 000	168 000	76 000	28 000	120 000	56 000	8 000	63 700	34 900
	Запад	от ≈20 до ≈30 км	16 900	79 100	34 400	26 000	149 900	78 300	18 000	97 600	55 400	5 200	58 000	34 100
	Северо-запад	от ≈20 до ≈30 км	12 300	100 000	45 000	21 500	104 700	76 700	20 000	125 000	67 400	2 000	50 000	39 700
за пределами МБК (А-108)	Село	от ≈30 до ≈40 км	11 900	71 100	29 000	28 300	167 900	68 900	22 000	114 900	49 100	5 900	61 000	39 700
	Село/поселок	от ≈30 до ≈40 км	11 900	71 100	29 000	28 300	167 900	68 900	22 000	114 900	49 100	5 900	61 000	39 700
	Восток	от ≈30 до ≈40 км	11 900	71 100	29 000	28 300	167 900	68 900	22 000	114 900	49 100	5 900	61 000	39 700
	Восток/село	от ≈30 до ≈40 км	12 900	89 700	42 900	27 000	177 900	98 700	18 000	113 900	50 400	1 000	74 000	38 200
	Юг	от ≈30 до ≈40 км	17 900	69 700	35 000	17 000	138 900	47 300	15 000	136 000	54 100	7 000	56 500	34 600
	Юго-запад	от ≈30 до ≈40 км	14 500	42 900	35 100	15 300	115 900	51 000	18 000	80 000	38 000	4 000	32 000	36 500
	Запад	от ≈30 до ≈40 км	12 900	82 100	38 100	15 300	125 300	61 000	17 000	80 000	34 000	1 500	67 000	34 700
	Северо-запад	от ≈30 до ≈40 км	12 900	82 100	38 100	15 300	125 300	61 000	17 000	80 000	34 000	1 500	67 000	34 700
	Село	от ≈40 до ≈50 км	11 900	71 100	29 000	28 300	167 900	68 900	22 000	114 900	49 100	5 900	61 000	39 700
	Село/поселок	от ≈40 до ≈50 км	11 900	71 100	29 000	28 300	167 900	68 900	22 000	114 900	49 100	5 900	61 000	39 700

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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 74 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 118 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 93 100 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 47 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 76 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 200 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 32 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 46 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 800 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 юго-западном направлении 25 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 42 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 500 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 63,31% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости торгового назначения

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

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 115 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 174 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 145 000 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 69 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 114 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 91 100 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 52 300 руб./кв.м. с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 62 900 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 41 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 60 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 400 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.

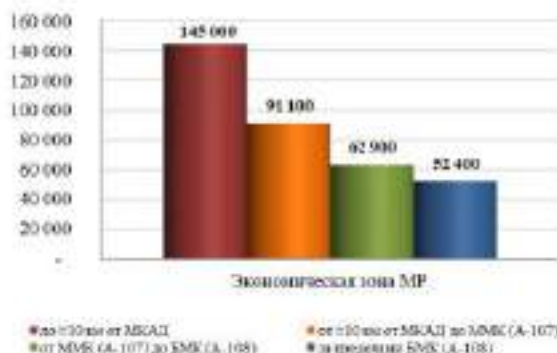


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 63,86% 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 98 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 148 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 123 400 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 60 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 105 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 800 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 48 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 67 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 300 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 34 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 54 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 400 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.

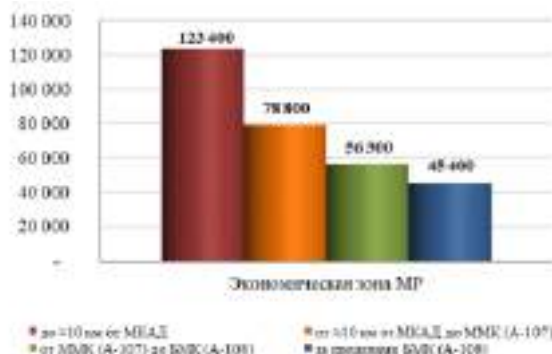


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 63,21% 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 41 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 54 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 800 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 27 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 41 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 200 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 13 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 27 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 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 11 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 19 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 500 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.

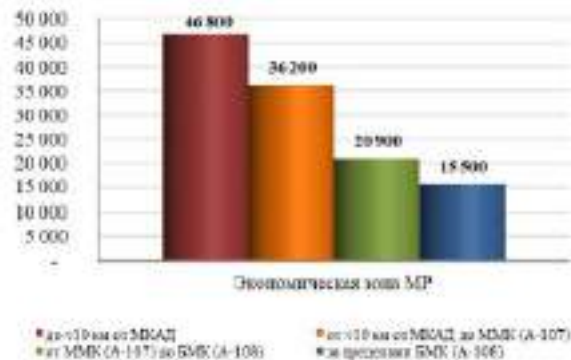


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 66,88% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

Таблица 18.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	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	1 кв 19
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	83 300	82 200	81 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 000	87 000	81 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 800
		Торгового назначения	112 500	128 500	125 600	126 300	127 600	127 900	122 900	122 900	123 600	124 300	122 100	124 500	119 300	117 300	118 000
		СКЗ	110 000	112 300	107 700	102 200	103 500	104 300	101 500	102 100	100 300	101 600	98 600	96 600	96 200	91 800	
		Производственно-складского назначения	45 200	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	43 200	45 900	43 200	41 200	
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 15,5 км	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 300	62 200	61 600	66 000	69 300	61 300	61 800	62 800	63 300	63 600	61 600	59 300
		Торгового назначения	93 700	76 500	79 000	79 000	81 300	82 500	81 000	81 700	78 600	80 000	81 800	78 700	81 600	81 600	
		СКЗ	84 000	76 500	77 500	76 100	73 500	73 500	76 000	79 700	67 400	63 500	71 100	67 900	68 100	67 800	
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 000	35 600	33 000	34 000	31 000	31 900	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 15,5 до 24,25 км	Офисного назначения	47 200	43 200	44 500	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 000	40 900	41 800	43 000	42 500	42 500	42 200
		Торгового назначения	80 000	73 200	73 300	72 300	70 800	69 700	69 200	63 900	61 600	60 000	60 200	60 200	59 700	59 700	
		СКЗ	69 500	59 500	62 000	58 100	58 200	57 700	56 000	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 000	
		Производственно-складского назначения	22 600	23 500	23 400	23 300	21 100	20 400	20 000	20 300	20 300	19 600	20 600	19 900	18 700	19 200	
за пределами МКАД (А-108)	от 24,25 км	Офисного назначения	41 700	36 800	31 800	32 800	31 800	31 000	31 300	31 500	31 000	31 900	32 000	33 100	33 100	33 200	34 800
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 300	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200	
		СКЗ	50 000	49 000	49 100	49 700	43 000	43 100	44 000	44 000	44 000	43 500	43 600	44 000	44 900	46 500	
		Производственно-складского назначения	34 300	33 200	34 000	34 100	33 900	32 800	32 000	32 100	32 100	32 400	32 200	32 200	33 600	31 700	

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3 кв 19	4 кв 19	1 кв 20	1 кв 20	2 кв 20	4 кв 20	1 кв кв. 2021	2 кв кв. 2021
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	83 800	86 500	83 700	88 500	84 400	84 100	84 100	87 000
		Торгового назначения	118 200	116 300	116 100	124 900	123 300	123 300	132 300	140 000
		СКЗ	100 100	97 700	99 300	107 000	103 000	106 500	115 000	121 400
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 900	43 900	46 800
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 15,5 км	Офисного назначения	51 900	58 900	59 400	56 900	55 600	56 300	57 000	58 200
		Торгового назначения	98 100	79 000	78 400	82 700	86 800	87 700	86 700	86 700
		СКЗ	69 200	69 700	68 400	68 400	71 000	72 400	72 400	74 400
		Производственно-складского назначения	31 000	30 900	31 200	30 700	32 100	31 100	31 100	33 400
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 15,5 до 24,25 км	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 900	41 200	40 900
		Торгового назначения	78 800	68 900	62 600	61 800	59 400	61 300	78 900	78 900
		СКЗ	59 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	52 900	52 900
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	18 000	19 000	19 000
за пределами МКАД (А-108)	от 24,25 км	Офисного назначения	31 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	32 700
		Торгового назначения	25 000	30 700	31 200	30 000	48 000	48 700	30 200	30 200
		СКЗ	64 500	61 900	61 700	63 000	62 700	62 100	63 100	63 100
		Производственно-складского назначения	13 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 000	13 000	13 000

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

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

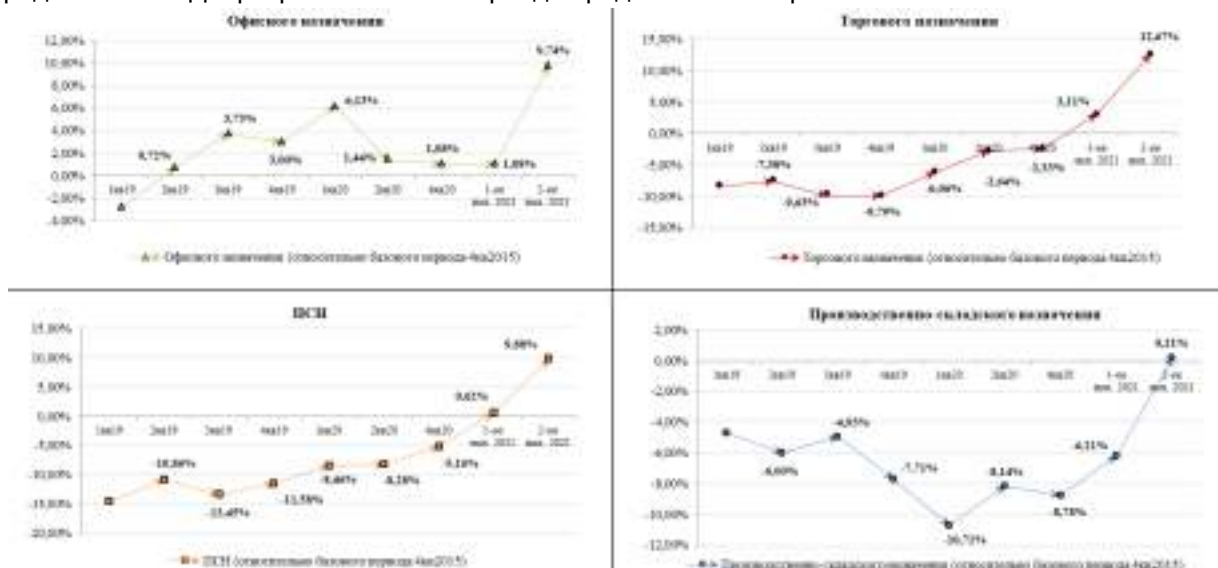


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

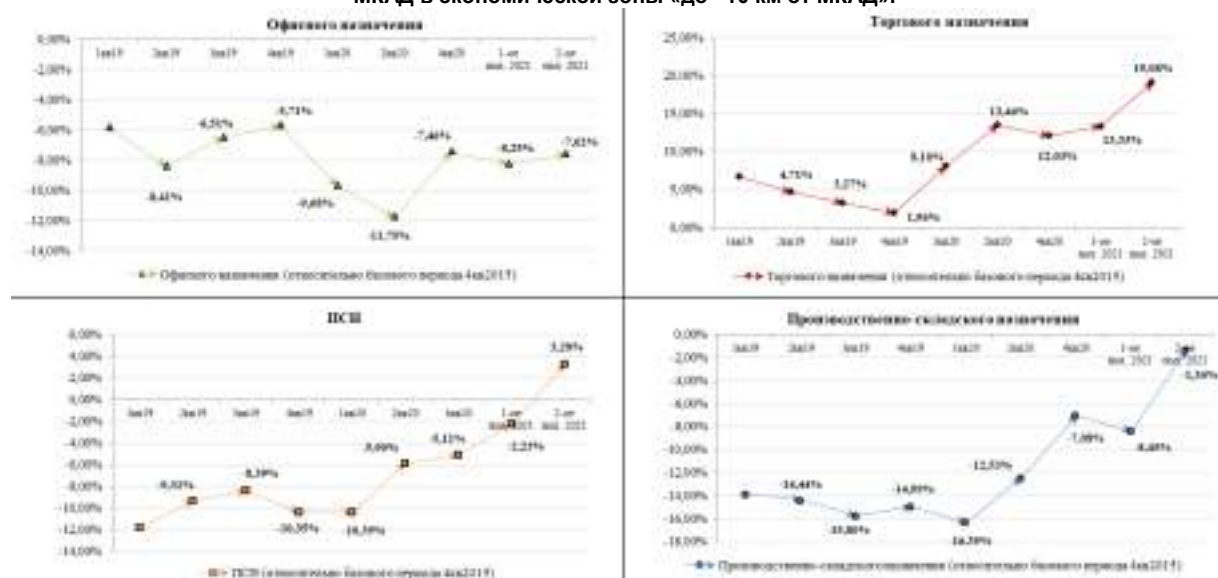


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

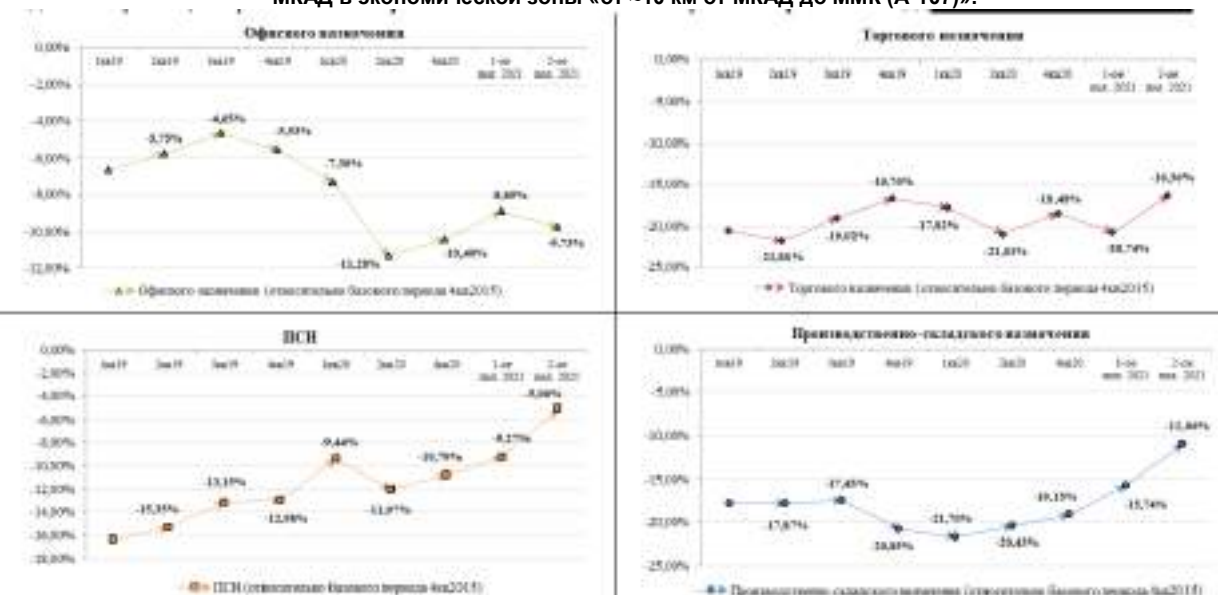


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

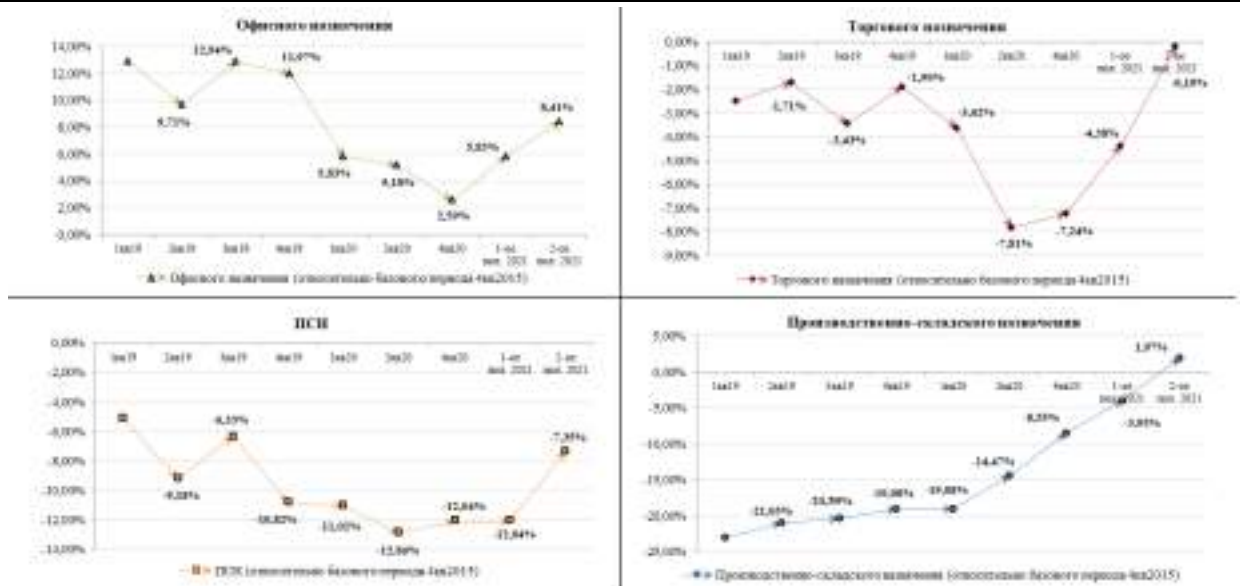


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

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

Таблица 19.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, направление движения по МКАД, км	Удаленность от МКАД, км	Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости в экономической зоне (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-офисного назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Север	от 0 до 10 км	4 500	15 000	11 700	4 500	15 000	10 900	7 500	15 000	14 700	1 000	9 000	4 400
	Северо-восток	от 0 до 10 км	4 500	17 000	10 400	4 500	15 000	15 600	5 500	16 000	13 800	2 400	9 000	5 500
	Восток	от 0 до 10 км	4 000	15 000	10 800	4 500	15 000	16 500	4 500	16 000	14 000	5 200	9 700	8 500
	Юго-восток	от 0 до 10 км	4 000	20 000	11 900	6 000	16 000	20 100	6 000	22 700	16 200	2 400	10 200	5 500
	Юг	от 0 до 10 км	4 200	20 000	11 800	5 100	15 700	18 400	4 200	16 100	14 900	2 400	10 400	5 800
	Юго-запад	от 0 до 10 км	6 000	50 000	15 500	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 900	3 600	12 000	6 800
	Запад	от 0 до 10 км	6 000	24 000	11 400	6 000	17 500	21 700	6 000	16 700	16 900	1 000	10 000	6 100
	Северо-запад	от 0 до 10 км	4 800	25 000	11 500	4 800	36 000	19 300	5 200	38 000	16 100	2 300	10 800	8 800
от 10 до 15 км от МКАД (А-107)	Север	от 10 до 15 км	4 200	12 000	9 100	4 500	15 000	16 200	4 500	28 100	12 400	1 500	9 000	5 200
	Северо-восток	от 10 до 15 км	3 600	15 000	9 200	4 500	35 400	15 200	3 600	39 000	11 200	1 800	8 500	4 700
	Восток	от 10 до 15 км	3 400	14 400	8 400	3 600	31 900	17 400	3 600	24 000	11 100	1 300	8 000	3 900
	Юго-восток	от 10 до 15 км	3 600	15 000	8 500	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000	1 500	7 800	3 400
	Юг	от 10 до 15 км	4 400	14 400	9 500	4 800	42 000	15 900	5 000	16 000	12 500	1 600	8 000	4 300
	Юго-запад	от 10 до 15 км	3 600	15 100	9 800	4 500	35 000	15 400	4 500	28 400	13 600	1 800	8 500	5 500
	Запад	от 10 до 15 км	4 400	14 900	9 100	4 800	36 400	13 700	4 800	28 400	10 700	1 800	8 400	5 100
	Северо-запад	от 10 до 15 км	4 200	20 000	11 500	3 400	42 000	16 000	4 000	38 400	14 700	2 400	9 000	8 500
от 15 до 20 км от МКАД (А-108)	Север	от 15 до 20 км	3 900	14 400	8 600	4 000	15 000	11 500	3 900	15 000	9 900	1 200	8 500	3 800
	Северо-восток	от 15 до 20 км	3 600	14 400	8 800	3 600	41 500	11 900	4 300	20 000	9 200	1 200	8 500	3 500
	Восток	от 15 до 20 км	3 400	17 000	8 600	3 500	30 000	10 600	3 500	17 000	7 900	800	8 400	3 300
	Юго-восток	от 15 до 20 км	3 200	15 000	8 500	3 300	28 000	10 700	3 500	18 700	9 400	800	4 000	3 200
	Юг	от 15 до 20 км	2 600	14 000	8 200	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200	1 000	7 500	3 000
	Юго-запад	от 15 до 20 км	3 000	15 000	8 500	3 400	30 000	11 100	3 000	24 000	10 400	1 300	6 500	3 500
	Запад	от 15 до 20 км	4 000	14 400	9 000	3 600	25 000	13 500	4 800	21 200	10 400	700	7 600	3 900
	Северо-запад	от 15 до 20 км	3 900	14 400	7 600	3 600	34 500	11 900	3 600	27 600	10 000	700	6 500	3 600

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до 10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 10 400 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 8 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 11 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 400 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 5 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 9 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 800 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 6 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 800 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.

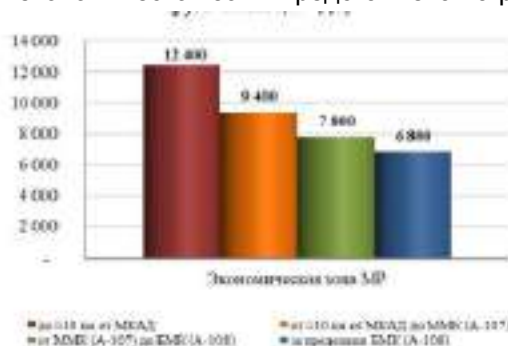


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 45,16% 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 23 700 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 16 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 600 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК

(А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 500 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 8 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 11 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 900 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.

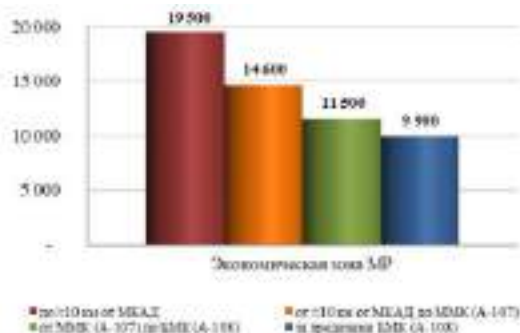


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 49,23% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды помещений свободного назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 13 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 18 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 700 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в северо-западном направлении 14 700 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном и западном направлении 10 400 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 7 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 9 800 руб./кв.м./год.

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

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.

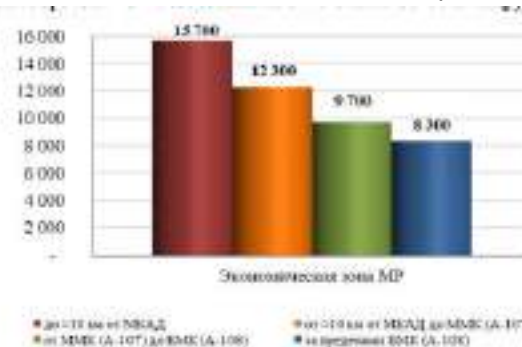


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 47,13% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» представлено в восточном юго-восточном направлении 5 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 6 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 000 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 400 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 2 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 3 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МКАД (А-108)» представлено в восточном направлении 1 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 2 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 400 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.

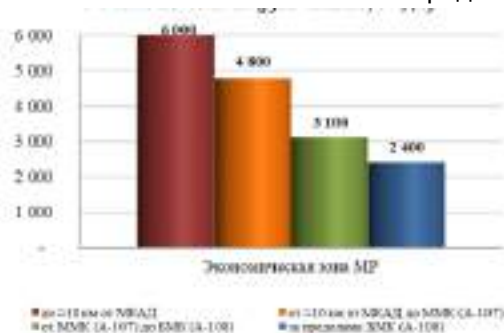


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 60,00% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

Таблица 20.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	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 2018	2 кв 2018	3 кв 2018	4 кв 2018
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 800	10 100	10 600	10 700	10 700	10 700	10 600	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	23 600	20 100	19 800	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 500	13 200	13 700	13 200	13 500	13 900	13 400	13 400	13 200	13 800	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 300	4 600	4 700	4 600	4 600	4 350	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	8 200	8 200	8 300	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200
		Торгового назначения	13 400	13 200	13 400	13 200	13 600	14 600	14 700	14 800	14 700	14 700	14 700	14 600	14 200	14 200
		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	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 800	3 800	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 100	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 300	7 300	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200
		Торгового назначения	14 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 300	11 400	11 700	11 500	11 500	11 300	11 200
		ПСН	9 200	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 800	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	6 200	5 800	6 000	6 000	6 100	6 800	6 800	6 900	6 900	6 700	6 800	6 800	6 800	6 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	9 400	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	7 200	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	предельные значения									
			1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	3кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 500	11 400	11 200	11 500	11 800	11 100	11 600	12 400	
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 600	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	18 500	
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 100	
		Производственно-складского назначения	4 000	5 000	5 200	5 300	5 200	4 900	5 200	5 500	6 000	
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	9 100	9 400	
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 800	14 000	14 100	14 600	
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 600	10 100	10 600	11 100	12 200	
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700	7 800	
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 100	11 500	
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	
		Производственно-складского назначения	2 800	2 600	2 800	2 800	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 200	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 300	9 300	9 400	9 900	
		ПСН	7 500	7 600	7 600	7 800	8 100	7 100	7 700	7 900	8 300	
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 300	2 100	2 400	2 200	2 300	2 400	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

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

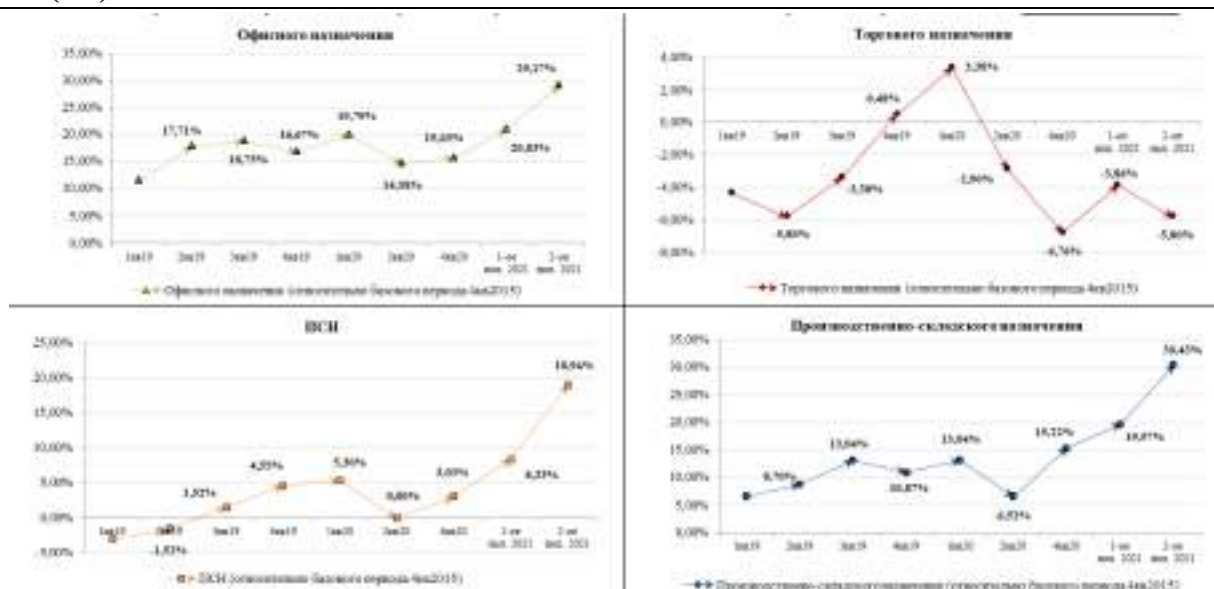


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

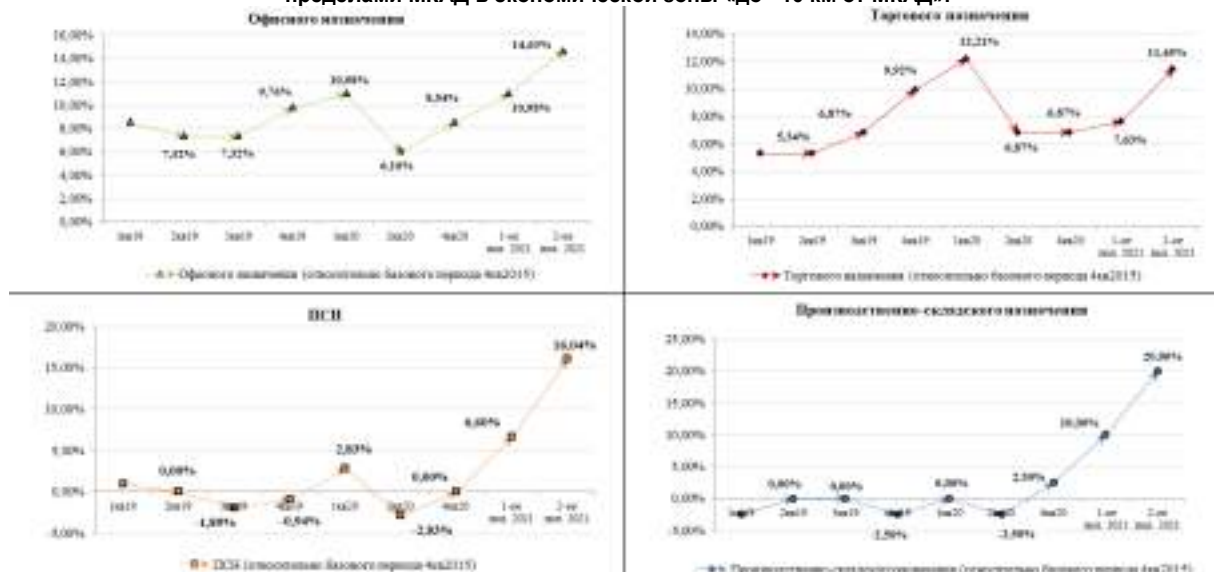


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

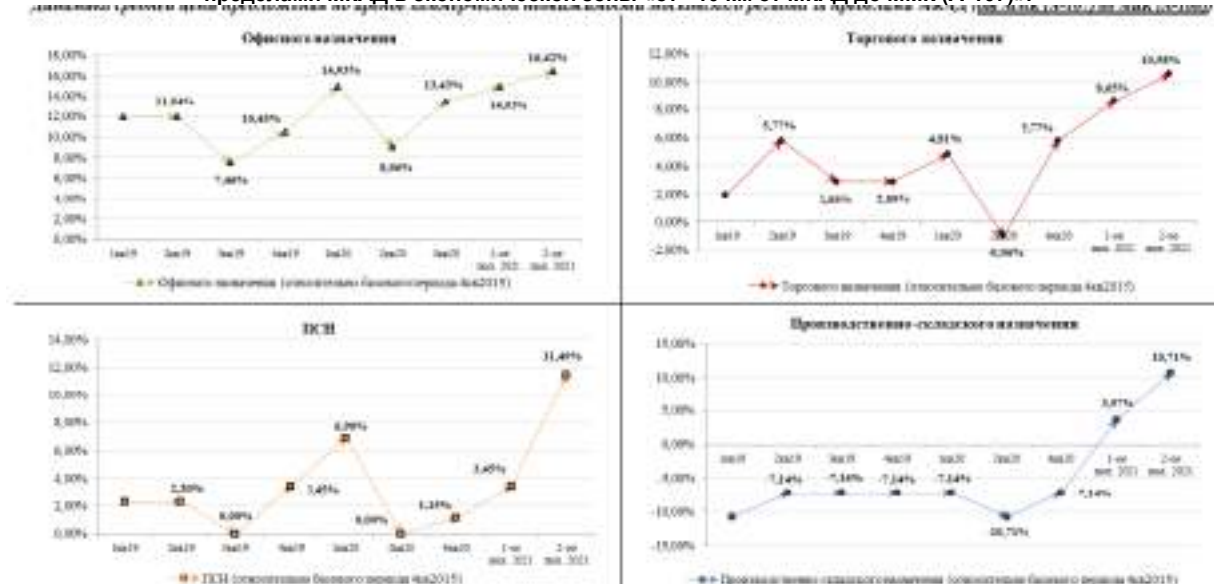


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

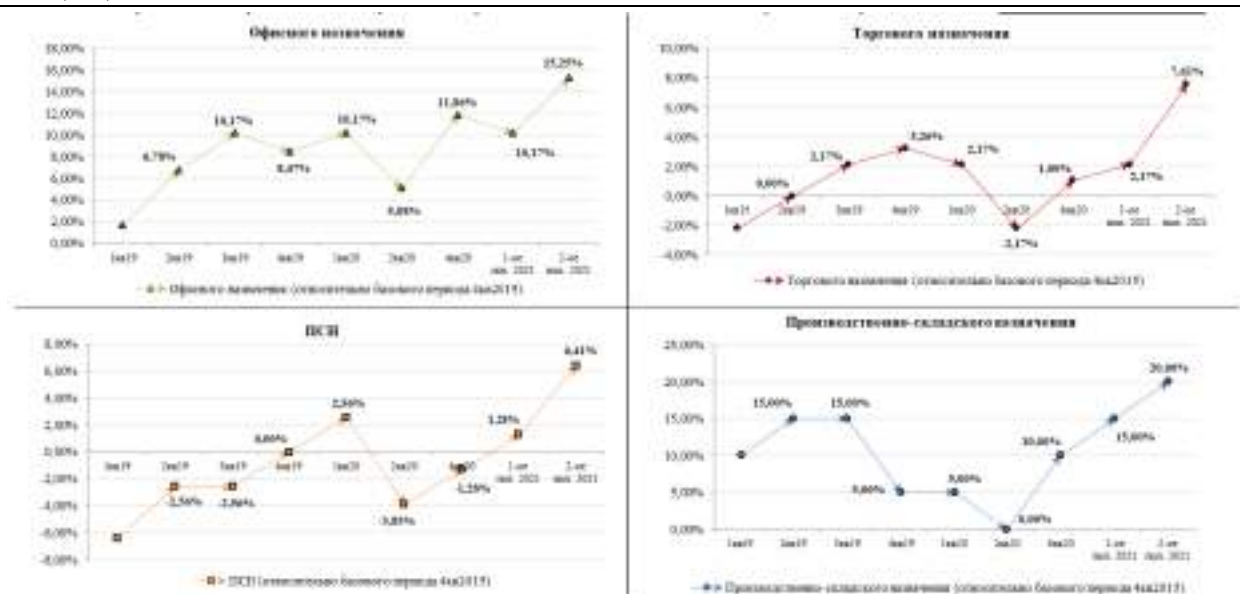


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

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

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

Таблица 21.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4x2017			4x2018			4x2019		
		Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное предложение	до 10 кв.м. от МКАД	52 500	10 000	8,33	51 100	9 600	8,67	52 500	9 900	8,63
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	58 700	8 100	8,36	63 800	5 200	7,68	62 500	5 100	7,51
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	67 200	7 800	6,78	43 200	6 700	6,75	44 500	6 900	6,43
	за пределами МБК (А-108)	81 700	6 200	6,73	81 800	7 900	8,28	81 000	8 000	8,26
Торговое предложение	до 10 кв.м. от МКАД	131 200	21 500	6,09	128 700	20 500	6,27	128 500	20 000	6,42
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	95 700	13 800	7,00	56 500	13 000	5,88	59 000	13 000	6,86
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	38 600	11 200	7,26	35 200	10 800	7,23	35 100	10 600	7,08
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	32 300	9 200	5,71	48 500	9 400	5,16
ИТС	до 10 кв.м. от МКАД	118 800	13 800	7,87	112 500	12 200	8,91	107 700	11 700	7,86
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	54 000	10 900	7,71	36 100	10 800	7,30	72 500	10 800	7,18
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	65 200	9 200	7,47	29 300	8 700	6,82	62 000	8 000	7,05
	за пределами МБК (А-108)	38 000	7 600	6,98	49 000	7 300	6,72	49 100	7 500	6,29
Промышленно-складского предложения	до 10 кв.м. от МКАД	47 500	4 700	9,68	45 100	4 000	18,15	48 400	4 700	9,67
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	34 100	4 800	8,80	30 700	4 000	9,18	33 900	4 000	8,98
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,71	23 300	2 000	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	18 700	2 300	7,76	15 300	2 000	7,68	14 900	2 000	7,45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4x2017			4x2018			4x2019		
		Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное предложение	до 10 кв.м. от МКАД	61 500	10 000	8,68	60 800	10 200	8,38	64 000	10 400	8,80
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 800	7,49	61 600	8 200	7,81
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	41 600	7 100	6,34	43 200	7 200	6,34	41 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	37 400	6 000	5,48	31 800	6 000	5,31	31 800	6 000	5,41
Торговое предложение	до 10 кв.м. от МКАД	120 300	23 600	8,87	121 600	21 000	8,79	121 500	21 100	8,86
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	79 000	11 500	5,94	61 300	12 600	5,88	82 500	14 400	5,73
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	71 200	10 800	6,99	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	49 700	8 000	6,78	30 700	8 600	6,80	31 800	8 800	6,84
ИТС	до 10 кв.м. от МКАД	102 200	11 200	7,74	103 700	11 800	7,80	104 300	11 900	7,86
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	76 100	10 800	7,06	72 300	11 800	6,80	71 800	10 900	6,52
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	39 100	8 100	6,08	38 200	9 200	6,33	37 700	9 400	6,58
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,82
Промышленно-складского предложения	до 10 кв.м. от МКАД	47 800	4 000	18,95	47 100	4 600	18,26	47 800	4 700	18,21
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	37 600	4 000	8,78	35 800	3 900	9,38	34 800	3 900	8,92
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	21 500	2 900	7,40	21 100	2 800	7,28	20 600	2 800	7,40
	за пределами МБК (А-108)	18 100	2 100	6,71	15 900	2 000	6,85	12 800	2 000	6,40

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4x2017			4x2018			4x2019		
		Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Цена/м² (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное предложение	до 10 кв.м. от МКАД	64 000	10 700	7,85	67 800	10 700	8,21	65 900	10 700	8,00
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 800	8 700	6,88	61 300	8 500	7,10
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	41 800	7 500	6,94	42 900	7 600	6,80	41 800	7 200	6,80
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,30	31 900	5 700	5,57	31 000	5 700	5,44
Торговое предложение	до 10 кв.м. от МКАД	122 900	19 300	6,23	122 800	19 600	6,26	124 300	21 000	6,39
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	81 600	14 700	5,89	61 700	14 900	5,82	78 600	14 700	5,39
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	6,90	61 600	11 400	6,08
	за пределами МБК (А-108)	30 800	8 900	6,78	30 200	8 300	6,80	36 000	8 100	6,89
ИТС	до 10 кв.м. от МКАД	101 500	13 400	7,72	102 400	13 200	7,79	100 300	13 000	7,72
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	50 900	10 600	6,08	50 200	10 600	6,75	67 400	10 600	6,36
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	36 600	9 400	6,62	34 900	9 400	5,84	53 300	9 000	5,90
	за пределами МБК (А-108)	44 300	7 500	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 000	6,15
Промышленно-складского предложения	до 10 кв.м. от МКАД	46 900	4 000	18,78	47 300	4 700	18,06	47 500	4 700	18,04
	от 10 кв.м. от МКАД до МБК (А-107)	35 900	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от МБК (А-107) до МБК (А-108)	20 800	2 800	7,44	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,40
	за пределами МБК (А-108)	17 600	2 100	5,75	17 300	2 100	5,86	17 400	2 100	8,08

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020г			2021г			2022г		
		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.м. МКАД	81 900	10 600	7,73	84 300	10 700	7,89	84 500	10 900	7,73
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	81 800	8 700	7,18	82 900	8 900	7,07	83 500	8 700	7,39
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	83 900	7 300	5,68	81 900	7 300	5,58	83 000	7 600	5,89
	за пределами БМК (А-108)	11 900	3 800	3,89	12 300	6 600	5,47	13 300	6 000	5,68
Торгового назначения	до 10 кв.м. МКАД	177 100	23 100	13,07	174 700	19 600	11,18	178 500	19 100	11,75
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	89 000	14 300	8,59	87 800	14 000	8,64	78 700	14 200	8,64
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	68 800	11 700	5,89	60 700	11 300	5,35	60 200	11 300	5,33
	за пределами БМК (А-108)	11 000	9 500	5,47	40 700	9 500	5,38	40 700	8 700	5,33
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	100 200	12 600	7,82	103 600	13 000	7,57	95 600	13 600	7,19
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 300	6,58	71 100	10 300	6,48	67 900	10 400	6,58
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	32 400	9 100	5,82	10 600	9 000	5,62	46 900	8 900	5,49
	за пределами БМК (А-108)	43 000	7 200	6,81	43 300	7 200	5,95	44 600	7 200	6,18
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	45 000	4 700	3,97	45 200	4 900	3,82	45 900	5 000	3,18
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	19 200	3 700	3,16	11 100	3 900	3,02	33 100	3 900	3,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	2,76	20 600	2 700	2,63	19 900	2 700	2,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 800	4,18	12 200	2 200	3,80	12 100	2 200	3,88
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020г			2021г			2022г		
		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.м. МКАД	83 400	10 700	7,79	83 900	10 700	7,55	83 500	11 100	7,62
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	81 800	8 900	6,82	89 400	8 900	6,66	17 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 900	7 300	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	11 900	5 900	8,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,18
Торгового назначения	до 10 кв.м. МКАД	177 100	19 100	13,88	174 700	19 600	11,18	178 500	19 100	11,75
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	81 900	14 300	8,72	81 600	13 800	8,91	80 300	13 800	8,88
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700	11 300	6,43	59 700	10 400	6,43	58 900	11 000	6,19
	за пределами БМК (А-108)	40 700	9 400	5,79	11 700	9 000	5,49	41 600	9 700	5,40
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	100 200	12 600	7,86	103 600	12 500	7,49	100 300	13 100	7,19
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 300	6,36	67 800	10 700	6,29	69 200	10 600	6,33
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 000	8 700	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900	7 400	6,87	46 800	7 100	6,37	46 900	7 600	6,86
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	45 200	4 900	3,71	46 500	4 900	3,88	43 900	5 000	3,73
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	32 700	3 900	3,08	31 600	3 900	3,08	31 400	4 000	3,08
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 300	2 600	2,88	19 300	2 500	2,71	19 300	2 600	2,82
	за пределами БМК (А-108)	11 900	2 700	5,56	11 700	2 700	5,37	11 600	2 700	5,12
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020г			2021г			2022г		
		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.м. МКАД	81 700	11 400	7,97	81 700	11 200	7,65	80 500	11 100	7,68
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	80 900	8 800	6,49	89 400	9 000	6,69	54 900	9 100	6,29
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,39	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,64
	за пределами БМК (А-108)	14 900	6 500	8,37	34 600	6 400	6,44	32 700	6 500	5,93
Торгового назначения	до 10 кв.м. МКАД	175 500	20 300	13,81	175 300	20 800	12,58	176 900	21 400	12,65
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 800	5,44	79 000	14 800	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	6,09	62 600	10 700	6,20	61 800	10 900	6,07
	за пределами БМК (А-108)	39 700	9 400	6,39	51 300	9 300	6,42	54 600	9 400	6,38
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	87 200	11 400	7,25	99 300	13 800	7,39	102 800	13 900	7,48
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	69 000	10 800	6,72	68 400	10 900	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	31 300	8 700	6,82	31 600	9 000	6,79	31 700	9 100	6,71
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 800	6,84	45 700	7 800	6,69	43 600	8 000	5,89
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	44 600	7 200	6,54	43 300	5 300	6,45	41 700	5 200	6,03
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 800	7,73	31 200	3 900	8,09	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	39 600	2 600	7,46	38 600	2 600	7,15	38 600	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	33 100	7 300	8,26	37 300	7 300	5,86	37 500	7 100	5,66
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020г			2021г			2022г		
		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.м. МКАД	80 800	11 800	7,67	81 300	11 100	7,58	80 100	11 600	7,19
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	33 600	7 700	6,38	58 300	8 800	6,93	37 600	9 300	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	48 100	7 300	5,49	40 900	7 600	5,23	41 200	7 700	5,15
	за пределами БМК (А-108)	12 500	6 200	5,24	21 700	6 400	4,86	12 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до 10 кв.м. МКАД	173 800	20 300	12,23	173 700	19 800	11,86	172 700	19 900	11,67
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	86 900	14 800	6,26	85 700	14 800	6,32	86 700	14 300	6,15
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,71	61 300	11 800	5,57	59 600	11 300	5,17
	за пределами БМК (А-108)	44 400	9 400	5,78	46 700	9 300	5,54	48 700	9 400	5,34
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	100 000	11 200	7,96	106 500	13 800	7,87	113 000	14 300	7,98
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 900	6,83	74 600	11 300	6,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,06	51 900	8 800	6,81	53 600	9 000	5,98
	за пределами БМК (А-108)	47 700	7 500	5,65	43 300	7 700	5,66	43 100	7 800	5,46
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	45 900	4 900	6,76	45 600	5 300	6,84	43 600	5 500	5,98
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	6,23	34 300	4 000	6,32	33 600	4 400	7,64
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 900	6,83
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 800	6,38	13 900	2 800	6,32	13 600	3 300	6,18
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020г			2021г			2022г		
		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.м. МКАД	81 800	12 400	7,38						
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	58 300	9 800	6,19						
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 800	5,23						
	за пределами БМК (А-108)	37 900	6 800	4,81						
Торгового назначения	до 10 кв.м. МКАД	145 000	19 500	7,44						
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	81 300	14 600	6,24						
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47						
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29						
ИЖС	до 10 кв.м. МКАД	123 400	15 700	7,86						
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 500	6,41						
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80						
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 700	5,47						
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м. МКАД	46 800	5 000	7,80						
	от 10 кв.м. МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54						
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74						
	за пределами БМК (А-108)	15 900	2 800	6,46						

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://ptgroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

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

- по итогам 2 полугодия 2021 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравнивается объемом спроса), отмечается незначительное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам 2 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 2 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 улучшения (здания), представлено в табл. 22.

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для оцениваемых улучшений (зданий)

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 23.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений (зданий)

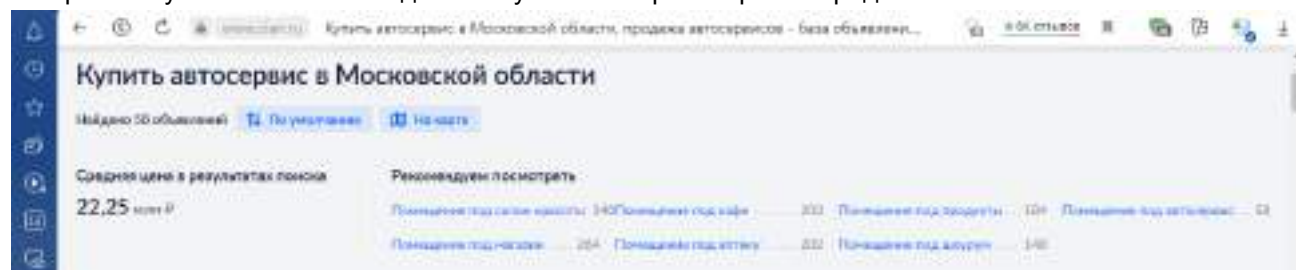
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения	не локализовался
Адрес объекта	
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2
Типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	Удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
	Класс объектов недвижимости	универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств; административно-офисные объекты, общежития
	Тип объектов недвижимости	отдельно стоящие здания с земельными участками, на которых они расположены, и незастроенные земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения*
	Общая площадь объекта	не локализовалась
	Строительный объем объекта	не локализовался
	Конструктивные элементы объекта	капитальные здания
	Наличие коммуникаций в объекте	не локализовался
	Этажность объекта	не локализовалась
	Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние, хорошее
	Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
	Год постройки	не локализовался

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

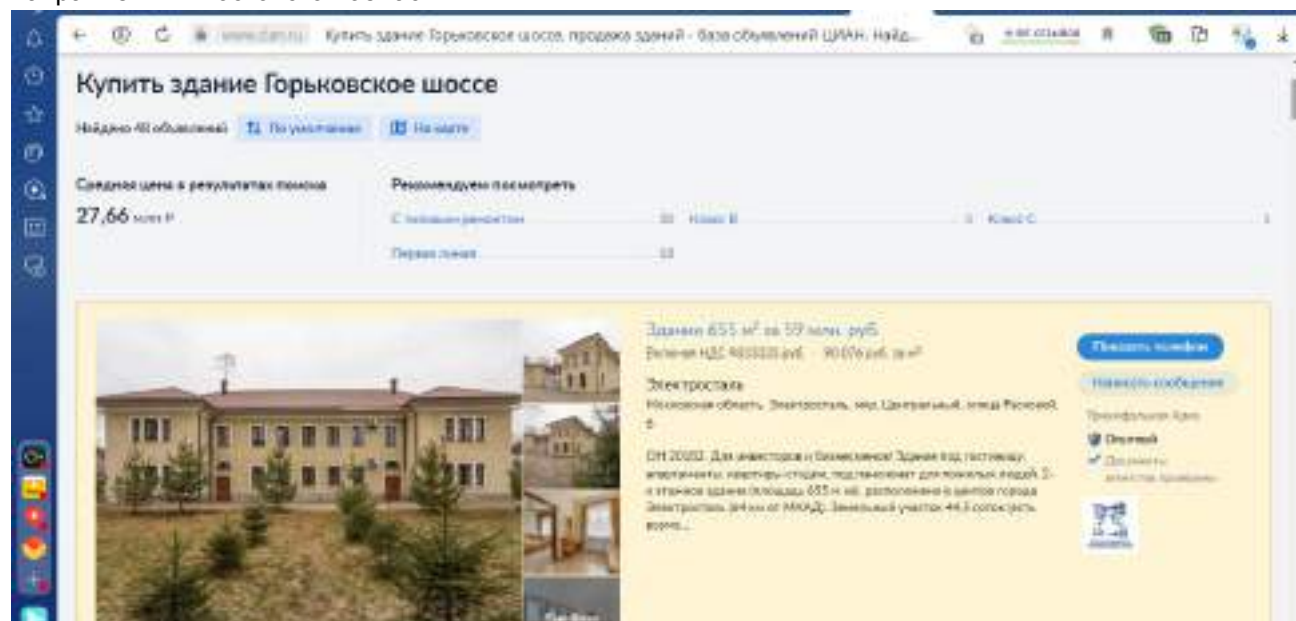
Источник: 1. Анализ Оценщика.

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



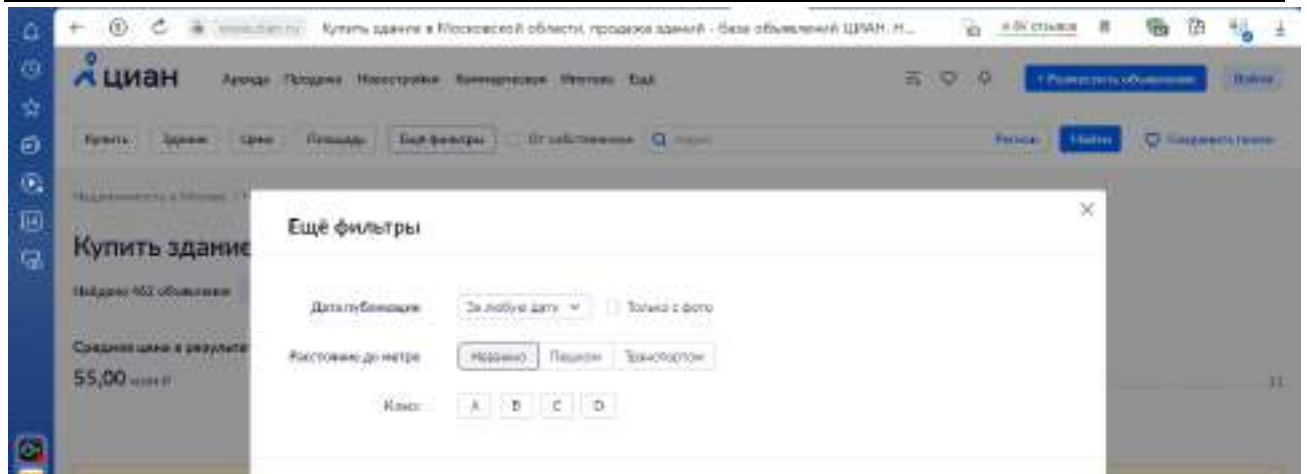
<https://www.cian.ru/kupit-pomeschenie-pod-avtoservis-moskovskaya-oblast/>

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



<https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskovskaya-oblast-gorkovskoe-shosse-066/>

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



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

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Правила отбора представлены в табл.23 данного Отчёта.

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

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 2	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 3	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 4	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37
Объект 3	Московская область, Балашиха, микрорайон Салтыковка, ул.Центральная
Объект 4	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты для обслуживания автотранспортных средств	встроенное помещение	115	0	нет данных
Объект 2	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	570	3 580	нет данных
Объект 3	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 140	1 500	нет данных
Объект 4	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300	611	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Физические характеристики объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует
Объект 3	есть
Объект 4	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшений, руб./кв. м
Объект 1	3 795 000	33 000
Объект 2	36 840 000	64 632
Объект 3	45 000 000	39 474
Объект 4	13 989 000	46 630

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшений, руб./кв. м
	мин	33 000
	макс	64 632
	среднее	45 934
	медиана	43 052
	стандартное отклонение	11 823

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 32, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 33 000 до 64 632 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

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

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

Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11
Объект 2	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9
Объект 3	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9
Объект 4	Московская область, Балашиха, Пушкинская ул., 21
Объект 5	Московская область, Реутов, Транспортная ул., 7Б
Объект 6	Московская область, Балашиха, ул. Поповка, 16

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	9
Объект 2	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	5
Объект 3	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	6
Объект 4	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	12
Объект 5	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	4
Объект 6	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание, 2 гаража	622	780	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	2 695	6 800	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	1 975	6 000	нет данных
Объект 4	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	4 240	9 960	нет данных

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 5	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание с гаражами	936	1 100	нет данных
Объект 6	объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание (здания)	981	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 1	капитальное здание (здания)	в наличии	2	хорошее	требуется косметический ремонт	нет данных
Объект 2	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	требуется косметический ремонт	нет данных
Объект 3	капитальное здание (здания)	в наличии	3	удовлетворительное	требуется косметический ремонт	нет данных
Объект 4	капитальное здание (здания)	в наличии	3	хорошее	хорошее	нет данных
Объект 5	капитальное здание (здания)	в наличии	3	удовлетворительное	хорошее	нет данных
Объект 6	капитальное здание (здания)	в наличии	4	хорошее	под чистовую отделку	2011

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 40.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 41.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	29 900 000	48 071
Объект 2	105 000 000	38 961
Объект 3	79 500 000	40 253
Объект 4	285 000 000	67 217
Объект 5	75 000 000	80 128
Объект 6	45 000 000	45 872
	мин	38 961
	макс	80 128
	среднее	53 417
	медиана	46 972
	стандартное отклонение	15 120

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 38 961 до 80 128 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения на 01.01.2022 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог						
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

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

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

Таблица 45.

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка

недвижимости представлены в табл. 46):

Таблица 46.

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

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

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 47.

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

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,44	0,52

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

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

Таблица 48.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,65	0,69
Земельные участки под жилую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

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

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

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

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

Таблица 50.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,72	0,75

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

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

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

Таблица 51.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение	
		Среднее	Доверительный интервал

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

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

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

Таблица 52.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,82	0,81	0,84
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов.	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки.	ТЗ № 3	0,82	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки.	ТЗ № 4	0,78	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий.	ТЗ № 5	0,76	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города.	ТЗ № 6	0,81	0,81	0,84

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

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

Тип объекта недвижимости

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

Таблица 53.

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

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

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

Этаж расположения объекта

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

Таблица 54.

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

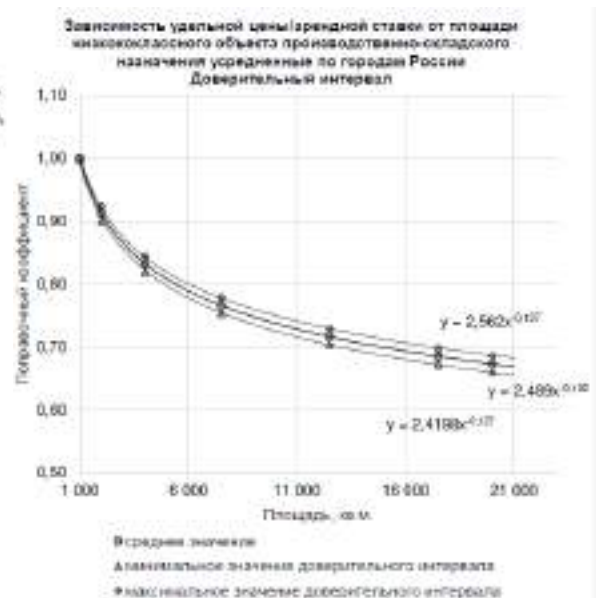
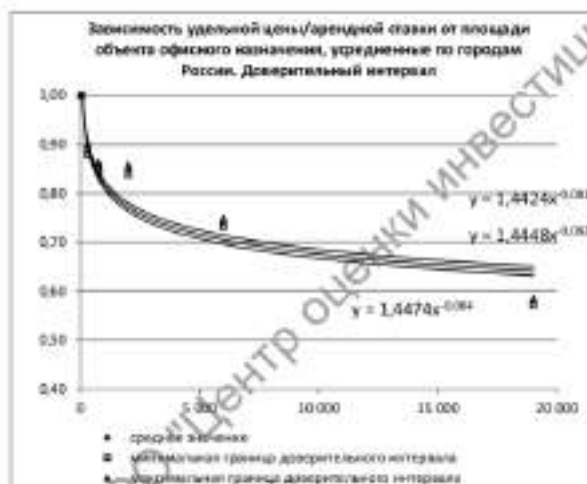
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Площадь объекта недвижимости

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

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



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

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

Техническое состояние объекта недвижимости

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

Таблица 55.

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

Наименование показателя		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,25
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,73
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонта)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

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

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

Таблица 56.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для

Состояние отделки объекта недвижимости

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

Таблица 57.

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

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

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

Наличие отопления

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

Таблица 58.

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

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

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

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

Площадь земельного участка

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

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

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

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

Таблица 59.

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

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

Диапазон площади объекта оценки, кв.м	Диапазон площади объекта аналога, кв.м				
	< 1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10
> 10 000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

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

Таблица 60.

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

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

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

Таблица 61.

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

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

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

Таблица 62.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

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

Наличие коммуникаций

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

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

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

Таблица 63.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%

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

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

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

Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ).

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

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики,

отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. (см. табл. 64).

Таблица 64.

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

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

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

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

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

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

Таблица 65.

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

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

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

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

Таблица 66.

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

Наименование коэффициента		Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Коэффициент изменения удельной цены			

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

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

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

Таблица 67.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

- по итогам 2 полугодия 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 2 полугодия 2021 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается незначительное снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

Таблица 68.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

где:

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

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

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

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

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

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

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

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

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

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

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

где:

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

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

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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

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

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

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:

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

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

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

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

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

где:

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

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

Расчет стоимости затрат на замещение здания: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 10 000 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006 стр.173). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	7 466
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	4 756	до 10 000
Общая площадь, кв. м	1 102,4	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1 этаж – 3,2 м; 2 этаж – 2,6 м	4,4 м
Этажность	2	2
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный, бутобетонный или сборный железобетонный
- каркас		
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные, деревянные оштукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит
- перекрытия и покрытие	железобетонные	железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рулонная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
- проемы	двери - фабричной работы, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	дощатые, в санузлах - из керамической плитки
- отделка	штукатурка, побелка	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	673,12	9,02
- стены	1342,62	17,98
- перегородки	223,28	2,99
- перекрытия и покрытие	746,46	10
- кровля	299,87	4,02
- проемы	746,46	10
-полы	596,15	7,98
- отделка	596,15	7,98
-прочие конструкции	673,12	9,02
- особостроительные работы	874,25	11,71

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
-отопление и вентиляция	263,22	3,53
- водоснабжение и канализация	153,57	2,06
- электроосвещение	179,35	2,4
-слаботочные устройства	98,74	1,32
ИТОГО	7 466	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 73.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 73.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	673,12	1	1	0,00
- стены	1342,62	1	1	0,00
- перегородки	223,28	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	746,46	1	1	0,00
- кровля	299,87	1	1	0,00
- проемы	746,46	1	1	0,00
-полы	596,15	1	1	0,00
- отделка	596,15	1	1	0,00
-прочие конструкции	673,12	1	1	0,00
- особостроительные работы	874,25	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	263,22	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	153,57	1	1	0,00
- электроосвещение	179,35	1	1	0,00
-слаботочные устройства	98,74	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

Ц_{пер}, Ц_{пол}, Ц_{карк} – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

h_o, h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Согласно справочным данным:

Цпер = 746,46

Цпол = 596,15

Цкарк = 0

hа = 4,4м

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

$h_o = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9$ м.

Подставив значения в формулу получаем поправку на различие в высоте этажа:

$Ch = 694,13$ руб./куб.м.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00 + 694,13 = 694,13$ руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 10 000 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 4 756 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

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

где:

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

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

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

Учитывая, что года издания справочников совпадает, данная поправка может быть применена сразу к двум справочникам.

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

Поскольку в бюллетене представлены приросты цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2015 г. соответствует дате 01 января 2016 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2016 г., а индекс по состоянию на дату оценки (март 2022 г.) соответствует индексу на конец сентября. Таким образом $\text{Кинфл} = 134,199 / 106,207 = 1,26$.

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	
			Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
(с)		Март 12	79,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,005	-0,521
		Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,911	Июнь 18	116,723	0,585	90,400	5,006
		Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,578	94,146	4,143
		Декабрь 12	95,748	5,909	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,116
		Март 13	97,734	2,127	65,715	1,280	Март 19	120,518	0,791	96,665	1,503
		Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
		Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,644	3,189
		Декабрь 13	105,590	1,184	68,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,100	100,977	0,409
		Март 14	102,129	-0,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,906	7,854
		Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	109,367	-0,333
		Сентябрь 14	104,506	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
		Декабрь 14	105,504	0,951	72,874	8,150	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
		Март 15	106,419	0,488	77,699	6,421	Март 21	129,666	0,672	111,454	1,054
		Июнь 15	107,289	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	130,950	0,991	110,515	-0,869
		Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,391	Сентябрь 21	132,035	0,826	111,892	1,237
		Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,117	0,820	113,249	1,223
		Март 16	106,277	0,066	90,613	3,552	Март 22	134,198	0,813	114,616	1,207
		Июнь 16	107,243	0,909	89,269	-1,483	Июнь 22	135,281	0,806	115,983	1,193
		Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,303	Сентябрь 22	136,365	0,800	117,350	1,179
		Декабрь 16	110,295	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,445	0,794	118,717	1,165
		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	85,800	0,090	Сентябрь 23	140,692	0,775	122,817	1,125
		Декабрь 17	115,666	1,297	86,646	0,870	Декабрь 23	141,774	0,769	124,154	1,113
							Март 24	142,856	0,763	125,551	1,101

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов (прибыль девелопера)

Тип объекта недвижимости	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисные объекты	9,6%	21,2%	15,4%
Торговые объекты	11,2%	24,9%	18,0%
Объекты свободного назначения	9,8%	22,3%	16,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.52.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

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

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 14 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

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

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	7 466
Поправки первой группы, руб.	694,13
Поправки второй группы, в т.ч.	1,686
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,260
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,115
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	13 757,98
Количество единиц сравнения, куб. м	4 756
Стоимость объекта, руб.	65 432 953
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	65 433 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

65 433 000 руб.

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

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002 стр.269). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	3 121	до 2 500
Общая площадь, кв. м	769	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1,2 этажи – 3,1 м; 3 этаж – 3,02 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, асбоцементные, деревянные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные плиты	сборные железобетонные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	рубероидная
- проемы	двери - заводского изготовления, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, окраска	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	464,54	10,99
- стены	887,11	20,98
- перегородки	83,91	1,98
- перекрытия и покрытие	464,54	10,99
- кровля	431,55	10,21
- проемы	845,14	19,99
-полы	167,82	3,97
- отделка	83,91	1,98
-прочие конструкции	464,54	10,99
-отопление и вентиляция	104,88	2,48
- водоснабжение и канализация	104,88	2,48
- электроосвещение	83,91	1,98
-слаботочные устройства	41,95	0,99

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
ИТОГО	4 229	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код глМ4.04.006.0002.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 78.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 78.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная вост. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00$ руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K = \frac{3\,121}{2\,500} = 1,25$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 69, для подобного соотношения объемов величина поправки равна 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,26.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 79.

Таблица 79.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов (прибыль девелопера)

Тип объекта недвижимости	Min значение	Max значение	Среднее значение
Универсальные производственно-складские объекты	9,9%	20,2%	15,0%
Специализированные высококласные складские объекты	11,7%	22,1%	16,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,7%	20,0%	15,4%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,8%	16,2%	12,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,2%	21,1%	16,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 57.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 11,2% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта

недвижимости составляет 8 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,112)^{8/12} - 1 = 0,073 \text{ или } 7,3\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 7,3%, что соответствует коэффициенту 1,073.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 80.

Таблица 80

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,622
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,260
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,073
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 859,44
Количество единиц сравнения, куб. м	3 121
Стоимость объекта, руб.	21 408 312
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	21 408 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

21 408 000 руб.

Расчет стоимости затрат на замещение гаража, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объемно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	1 996	до 2 500
Общая площадь, кв. м	467,5	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	3,4 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом

Преобладающий материал:

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рубероидная
- проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 82.

Таблица 82.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	464,54	10,99
- стены	887,11	20,98
- перегородки	83,91	1,98
- перекрытия и покрытие	464,54	10,99
- кровля	431,55	10,21
- проемы	845,14	19,99
-полы	167,82	3,97
- отделка	83,91	1,98
-прочие конструкции	464,54	10,99
-отопление и вентиляция	104,88	2,48
- водоснабжение и канализация	104,88	2,48
- электроосвещение	83,91	1,98
-слаботочные устройства	41,95	0,99
ИТОГО	4 229	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код М4.04.06.002.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 83.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 83.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00$ руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 2 500 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 1 996 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2010 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,26.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где: D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях

в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 79.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 11,2% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 5 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,112)^{5/12} - 1 = 0,045 \text{ или } 4,5\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 4,5%, что соответствует коэффициенту 1,045.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,580
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,260
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,045
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	6 681,82
Количество единиц сравнения, куб. м	1 996
Стоимость объекта, руб.	13 336 913
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	13 337 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

13 337 000 руб.

Определение износа оцениваемых зданий

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на замещение объекта;

I_{ϕ} - величина физического износа;

$I_{\phi н}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого имущества определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их стоимости замещения.

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

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

- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

может быть определен на уровне 80 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 100 и 80 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данных моделей представлена на рис. 19 и 20.

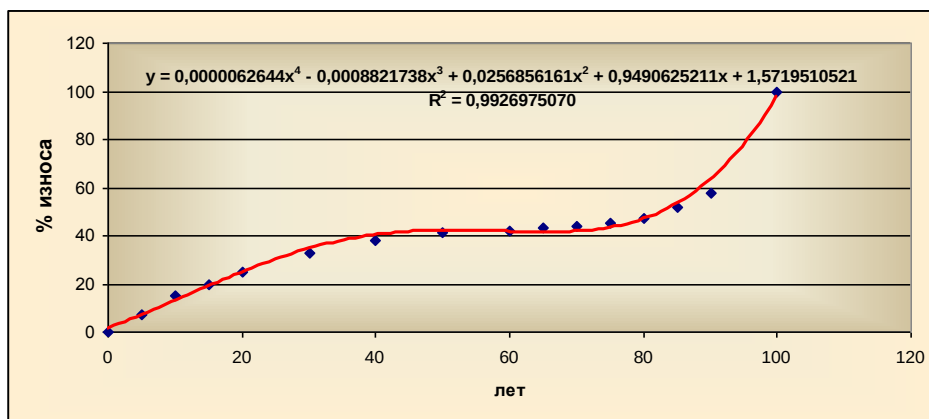


**Рис. 19. Зависимость физического износа от срока жизни объекта
(для объектов со сроком службы 100 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

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

Таблица 85.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа	
Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	1,5719510521
Y_1	0,0000062644
Y_2	- 0,0008821738
Y_3	0,0256856161
Y_4	0,9490625211

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

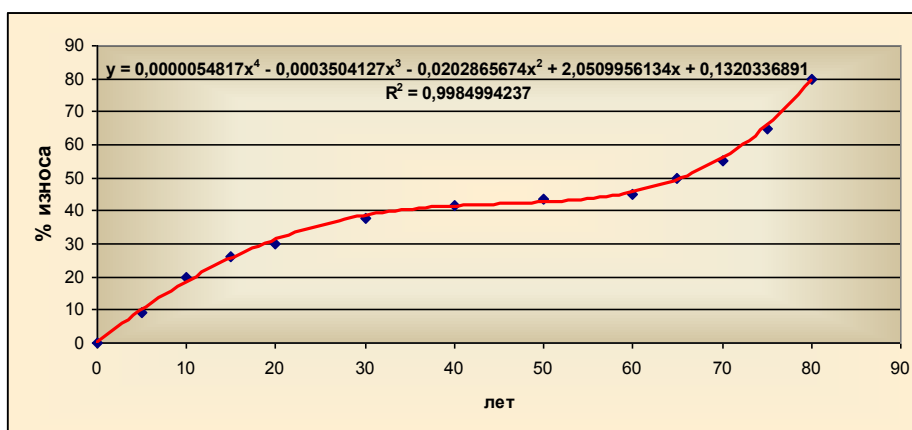


**Рис. 20. Зависимость физического износа от срока жизни объекта
(для объектов со сроком службы 80 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 86 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 86.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа	
Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	0,1320336891
Y_1	0,0000054817
Y_2	-0,0003504127

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2022 г. (согласно заданию на оценку);
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию в эксплуатацию:
 - нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 1968 год;
 - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 1973 год;
 - гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

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

$$T = 2022 - 1968 = 54 \text{ года}$$
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001:

$$T = 2022 - 1973 = 49 \text{ лет}$$
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

$$T = 2022 - 1968 = 54 \text{ года}$$

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемых зданий, с учетом округлений, составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 43,2%;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 42,1%;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 43,2%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 87.

Таблица 87.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	$\Phi_{\text{физ.}}$ %	$\Phi_{\text{функ.}}$ %	$\Phi_{\text{внеш.}}$ %	$C_{\text{изн.}}$, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-	21 408 000	43,2	0	0	12 159 744

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.1} %	Ф _{функ.1} %	Ф _{внеш.1} %	С _{изн.1} руб.
15/011/2007-149.					
Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001.	65 433 000	42,1	0	0	37 885 707
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.	13 337 000	43,2	0	0	7 575 416

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1 Общие положения

В настоящем разделе стоимость оцениваемых зданий определялась на основе использования следующей зависимости:

$$C_{зд.} = C_{ИК} - C_{ЗУ},$$

где:

$C_{ИК}$ - общая стоимость имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и здания, расположенного на нем, руб.;

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, входящего в состав имущественного комплекса, руб.

Так как, согласно заданию на оценку, в настоящем отчете определяется стоимость только зданий (улучшений) без земельных участков, то для определения стоимости каждого из зданий, входящих в состав имущественных комплексов, необходимо определить стоимость этих имущественных комплексов и стоимость земельных участков, на которых они расположены.

В связи с этим, необходимо определить стоимость земельных участков, выделенных для эксплуатации объектов-аналогов.

6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Определение удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки.

Земельный участок не входит в состав Объекта оценки, однако информация об удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки необходима для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода, поскольку объекты-аналоги являются единственными объектами недвижимости (зданиями с учётом прав на земельные участки, на которых расположены здания-аналоги).

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов),

как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
 - Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
 - Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
 - Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
 - Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) цен и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения рыночной стоимости улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Выбор методологических подходов к оценке.

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

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

Описание подхода.

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

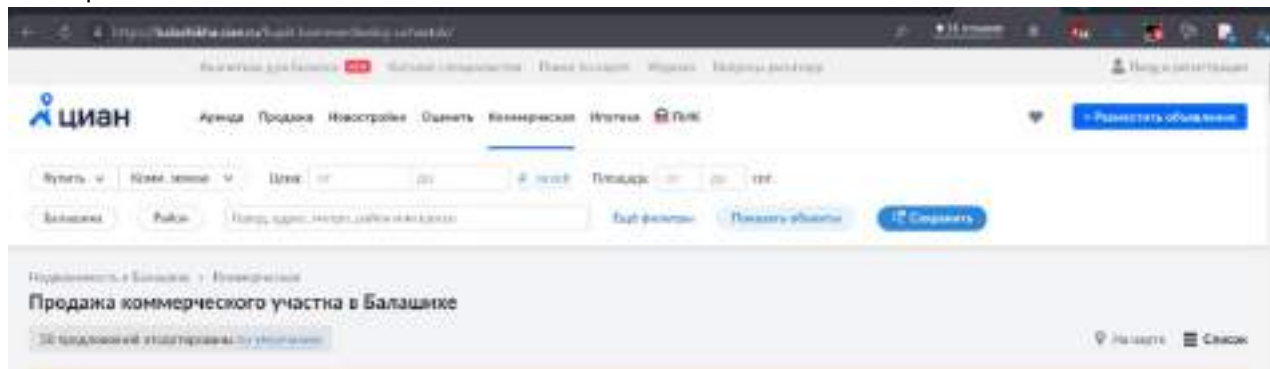
Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже.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

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

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

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

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



В оценочной практике при определении стоимости земельных участков выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; назначение; размер земельного участка; наличие коммуникаций. В качестве аналогов использовались объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и по физическим характеристикам с земельным участком, на котором расположены оцениваемые здания.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.88):

Таблица 88.

Характеристики аналогов				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	https://onrealty.ru/balashikha/kypit-uchastok/29909823	https://kvartelia.ru/balashikha/prodam/zemlya-promnaznacheniya-10-sot-mikrorayon-gagarina-5384028	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/196824070/	
Общая площадь, кв.м.	5 600	1 000	7 000,0	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	50 000 000	6 500 000	53 100 000	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	8 929	6 500	7 586	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Месторасположение	Московская область, Балашиха, М7 18-й км	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	18	1	5	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Коммуникации	электричество и центральный водопровод заведены на участков	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл.88 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на местоположение (удаление от МКАД);
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на площадь;
- на наличие коммуникаций.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на характер передаваемых прав.

Оценивается право собственности. В расчётах использованы предложения по продаже участков, в которых к покупателю переходят права собственности по аналогам №1 и 3. Корректировка не требуется для данных аналогов. Для аналога №2, который находится в долгосрочной аренде, была применена поправка в размере $(1 / 0,85 - 1) * 100\% = +17,6\%$, рассчитанная на основе нижеприведенной информации (табл.89):

Таблица 89.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.67.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

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

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

- 1) в свободном доступе отсутствуют более поздние исследования зависимости удельной стоимости участка от расстояния до МКАД на Восточном направлении Московской области;
- 2) рынок земельных участков можно считать установившимся: тенденция снижения стоимости при удалении от МКАД характерна для всех временных периодов;
- 3) корректировка будет проводиться в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты исследования 2014 года, не может существенно повлиять на точность расчётов.

Ниже представлена копия страницы Справочника:

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Московская область)

Восточное направление

Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 31

Удалённость от МКАД областного центра, км.	Удалённость от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	-70%	-80%	-87%	-91%	-94%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%	-91%
41 - 60	> 100%	40%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%
61 - 80	> 100%	> 100%	40%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	40%	0%	-33%	-55%	-70%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	40%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	40%	0%	-33%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	40%	0%

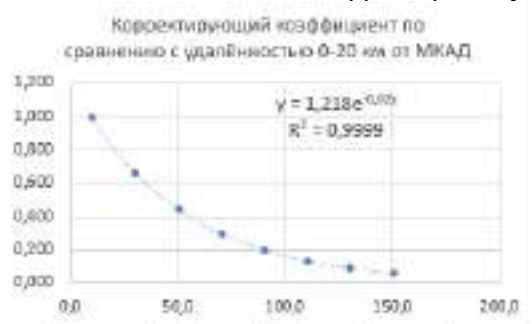
На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость величины корректировки по сравнению с принятой за «базовую» удалённостью «10 км от МКАД» (табл.90).

Таблица 90.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД

Интервал удалённости от МКАД, км.	Величина корректировки, %	Удалённость от МКАД, км., середина интервала	Корректирующий коэффициент по сравнению с 10 км от МКАД
0	20	0	1,000
21	40	30,5	0,660
41	60	50,5	0,440
61	80	70,5	0,300
81	100	90,5	0,200
101	120	110,5	0,130
121	140	130,5	0,090
141	160	150,5	0,060

Наиболее точно данные корректировки удалось описать следующей функцией:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога. Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.91):

Таблица 91.

Определение корректировки на удалённость от МКАД

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Месторасположение	Московская область, Балашиха, М7 18-й км	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	18	1	5	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{-0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	0,8498	1,1939	1,1021	1,2107
Поправка на	1,4247	1,0141	1,0985	

**месторасположение,
коэффициент**

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.92).

Таблица 92.

**Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения
на 01.01.2022 г.**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. **Земли ИЖС** - для индивидуального жилищного строительства, **земли ЛПХ** - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, **земли ДНП** - для дачного строительства, **земли СНТ** - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

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

прилегающих территорий.

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг -5,0% для земельных участков из Земель населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки, для группы «А» согласно примечанию к таблице.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Однако, проанализировав имеющиеся предложения по продаже аналогичных земельных участков в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии такой зависимости среди использованных аналогов. Это может быть связано с тем, что в случае необходимости участок может быть размежеван и продан частями.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным использовать корректировку на площадь, т.к. введение корректировки должно снижать различия между удельной стоимостью аналогов, а в данном случае введение корректировки увеличит это различие.

Поправка на обеспеченность коммуникациями.

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

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

В табл. 93 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 93.

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

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

Земельные участки под МЖС

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

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

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

Данный ценообразующий фактор для объекта оценки и объектов аналогов №2 и №3 совпадают – корректировка не требуется. Между объектом оценки и объектом аналогом №1 выявлены различия по данному фактору – у объекта оценки коммуникации проходят по границе а у объекта аналога №1 на участок заведены электроснабжение и центральное водоснабжение. Корректировка рассчитана в соответствии с данными представленными в табл.93.

$$K = ((1/1,18 \cdot 1/1,10) - 1) \cdot 100\% = -22,95\%$$

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в

Таблица 94.

**Определение удельной рыночной стоимости земельного участка
в районе расположения Объекта оценки**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	5 600	1 000	7 000	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	50 000 000	6 500 000	53 100 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	8 929	6 500	7 586	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	17,6	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 929	7 644	7 586	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, М7 18-й км	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина	Московская область, Балашиха, мкр. 15А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	18	1	5	0,3
Значение функции $y = 1,218e^{-0,02x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	0,8498	1,1939	1,1021	1,2107
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,4247	1,0141	1,0985	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 721	7 752	8 333	
Поправка на торг, %	-5,0	-5,0	-5,0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 085	7 364	7 916	
Поправка на коммуникации, %	-22,95	0	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 311	7 364	7 916	
Количество корректировок	3	3	2	
Весовой коэффициент	0,286	0,286	0,429	
Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м				8 165

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение}] * 100\%$.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – количество корректировок.

Расчёт рыночной удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки представлен в таблице 94.

Таким образом, рыночная удельная стоимость прав собственности на земельный участок

в районе расположения Объекта оценки составляет округленно 8 165 руб./кв.м.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости оценки объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам недвижимости Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

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

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

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

Объем доступных Оценщику данных и правила отбора объектов анализа приведен в разделе 3.2.2 данного Отчета. В качестве аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемыми зданиями, при этом учитывался также один из основополагающих принципов оценки - принцип замещения, который гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

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

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; размер земельного участка; площадь; наличие коммуникаций; техническое состояние и уровень отделки помещений.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл.95 и табл.96):

Таблица 95.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости зданий гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/234342734/	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskovskaya-oblast-42/ry-gorodskoy-okrug-balashiha-4698/g-balashiha-72700/c-kommerciya/t-prodam/14033549-proizvodstvennyy-kompleks	https://cre.mirkvartir.ru/281029614/	
Общая площадь, кв.м	115,0	570,0	1140,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	3 795 000	36 840 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 900	1 500	
Передаваемые права	право	право	право	право

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
	собственности	собственности	собственности	собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул.	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение, тип объекта	встроенное помещение: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	отдельно стоящее здание: обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым	нет	нет	есть	оценивается только объект недвижимости

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 96.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости здания конторы-общезития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_622_m_2301884236	https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/210790238/	
Общая площадь, кв.м	622,0	2695,0	1975,0	1102,4
Стоимость в руб.	29 900 000р.	105 000 000р.	79 500 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	780,0	6 800,0	6 000,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	9	5	6	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение	ОСЗ свободного назначения, возможно использовать под хостел, гостиницу, офис, в составе 2 гаража	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ контора-общезитие
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Техническое состояние помещений, уровень отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл.95 и 96 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды

корректировок:

при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на тип объекта;
- на площадь;
- на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

при определении рыночной стоимости здания конторы-общезития:

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

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые объекты и аналоги расположены в Восточном и Юго-Восточном направлениях Московской области в населенных пунктах, расположенных вблизи областного центра – г.Москвы, что, по мнению Оценщика, сопоставимо с оцениваемыми зданиями, однако удалённость от МКАД различна.

Для корректировки на удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общезития (табл.97).

Таблица 97.

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

Локализационная зона МР	Направление от МКАД, в котором располагается оцениваемый объект	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа владения (руб./кв.м, ± НДС)												
			Офисные помещения			Торговые помещения			НСН			Производственно-складские помещения			
			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	Село	до 10 км	40 000	150 000	87 000	45 000	250 000	136 000	45 000	212 000	109 000	20 000	87 500	43 100	
	Село-поселок	до 10 км	38 000	125 000	79 000	42 000	210 000	118 000	35 000	183 000	100 000	21 500	87 700	57 800	
	Восток	до 12 км	40 000	134 000	74 000	44 000	208 000	137 000	39 000	201 000	98 000	18 000	87 200	67 800	
	Восток-село	до 10 км	44 000	138 000	78 000	44 000	219 000	105 000	36 000	206 000	125 000	19 500	76 100	61 200	
	В.б.	до 10 км	30 000	150 000	67 000	40 000	323 000	152 400	46 700	230 000	128 000	10 000	88 000	61 100	
	Восток-село	до 13 км	61 000	179 000	118 000	70 000	328 000	178 000	49 000	203 000	140 000	19 700	100 000	94 700	
	Восток	до 10 км	49 000	145 700	97 000	46 000	319 000	149 000	49 000	210 000	145 000	30 000	88 000	86 100	
	Село-поселок	до 10 км	53 000	154 000	107 000	51 000	309 000	143 000	35 000	217 000	121 000	21 200	88 500	63 700	
	Село	до 10 км	23 000	85 000	62 000	36 000	178 000	88 000	40 000	182 000	72 000	18 000	71 000	66 700	
	Село-поселок	до 10 км	20 000	75 000	63 000	29 000	170 000	87 000	35 000	180 000	76 000	21 000	68 000	27 000	
до 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Восток	до 17 км	14 000	100 000	47 400	19 000	177 000	69 000	75 000	137 000	65 400	6 300	58 800	79 000	
	Восток-село	до 10 км	17 000	88 700	59 400	28 000	178 000	77 700	26 000	143 000	72 000	8 300	78 800	56 800	
	В.б.	до 10 км	24 200	163 000	65 000	33 000	192 000	88 000	31 000	159 000	93 000	14 000	79 000	37 700	
	Восток-село	до 15 км	32 000	87 300	68 000	33 000	210 000	106 000	32 000	173 000	86 000	12 500	81 000	61 700	
	Восток	до 10 км	27 000	85 400	59 100	26 000	159 000	83 000	25 000	147 000	60 400	9 000	81 000	38 600	
	Село-поселок	до 10 км	37 000	138 000	75 000	33 000	220 000	114 000	41 000	164 000	105 000	19 000	79 300	61 700	
	Село	до 25 км	21 000	74 000	46 000	23 000	120 000	58 000	25 000	120 000	64 700	6 000	60 000	71 400	
	Село-поселок	до 10 км	12 000	78 000	41 000	12 000	100 000	58 000	21 000	100 000	58 000	6 000	58 000	23 500	
	Восток	до 25 км	14 000	78 000	22 000	15 000	115 000	55 000	19 000	87 000	49 000	2 000	58 700	12 900	
	Восток-село	до 20 км	16 000	78 000	26 000	16 000	105 000	52 000	19 000	113 000	48 000	4 000	62 000	15 300	
до МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	В.б.	до 20 км	16 000	82 500	44 000	17 000	125 000	66 000	22 000	118 000	63 000	6 000	58 000	19 200	
	Восток-село	до 20 км	20 000	77 000	42 000	19 000	100 000	70 000	20 000	120 000	50 000	8 000	61 700	24 000	
	Восток	до 17 км	16 000	78 000	36 400	20 000	120 000	70 700	18 000	97 000	55 400	5 700	58 000	19 100	
	Село-поселок	до 20 км	12 000	100 000	45 000	21 000	104 000	70 700	20 000	125 000	67 400	7 000	58 000	19 700	
	до МКАД (А-108) до МКАД (А-109)	Село	до 25 км	11 000	71 000	39 000	10 000	127 000	59 000	22 000	114 000	49 000	5 000	61 000	19 700
		Село-поселок	до 10 км	11 000	78 000	39 000	12 000	87 000	48 000	16 000	70 000	48 000	3 000	58 000	11 100
		Восток	до 25 км	12 000	80 000	42 000	17 000	127 000	60 000	18 000	111 000	50 000	1 000	58 000	16 200
		Восток-село	до 20 км	12 000	80 000	35 000	12 000	136 000	57 000	18 000	136 000	54 000	2 000	56 500	14 000
		В.б.	до 25 км	12 000	82 000	35 000	15 000	115 000	50 000	18 000	80 000	38 000	4 000	59 000	16 500
		Восток-село	до 20 км	12 000	82 000	38 000	15 000	125 000	60 000	17 000	80 000	36 000	1 500	59 000	14 700
Восток		до 20 км	12 000	82 000	38 000	15 000	125 000	60 000	17 000	80 000	36 000	1 500	59 000	14 700	
Село-поселок		до 20 км	12 000	82 000	38 000	15 000	125 000	60 000	17 000	80 000	36 000	1 500	59 000	14 700	
Село		до 25 км	11 000	71 000	39 000	10 000	127 000	59 000	22 000	114 000	49 000	5 000	61 000	19 700	
Село-поселок		до 10 км	11 000	78 000	39 000	12 000	87 000	48 000	16 000	70 000	48 000	3 000	58 000	11 100	

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.98, 99), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл.97:

Таблица 98.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания гаражей

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость производственно-складских объектов, руб./кв.м.
0	12	6	47 500
12	38	25	29 000
38	68	53	13 900
68	143	105,5	11 100

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

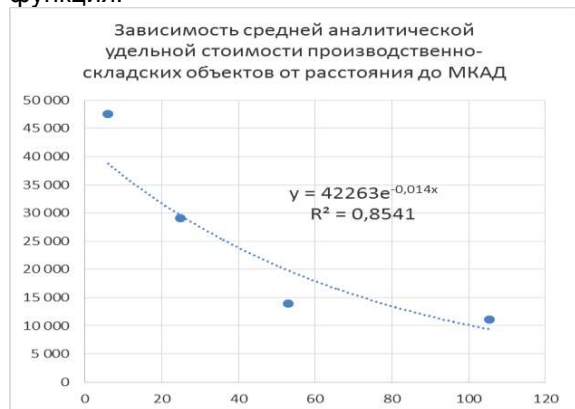
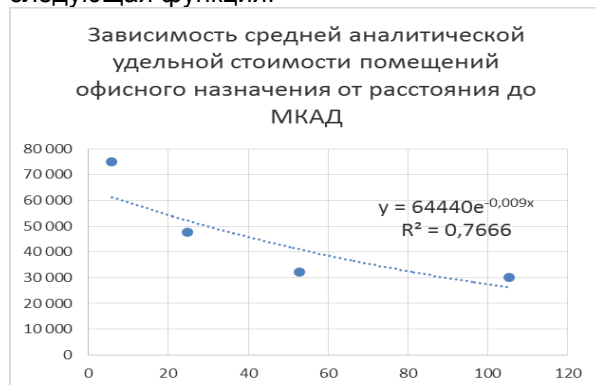


Таблица 99.

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

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	6	74 900
12	38	25	47 500
38	68	53	32 100
68	143	105,5	29 800

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общекития была построена следующая функция:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога.

Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл.100 и табл.101):

Таблица 100.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке зданий-гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное

Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Значение функции $y = 42263e^{-0,014x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	39405,7600	34257,7220	38586,8675	42085,8676
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,068	1,229	1,091	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 101.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке здания конторы-общезития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Местоположение	Московская область, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	9	5	6	0,3
Значение функции $y = 64440e^{-0,009x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	59426,1615	61604,4777	61052,5249	64266,2467
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,081	1,043	1,053	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на тип объекта.

Оцениваются отдельно стоящие здания. В качестве аналогов были использованы как здания, так и встроенное помещение (аналог №1), однако, учитывая тот факт, что стоимость земельного участка вычиталась из стоимости аналогов №2 и 3, поскольку объектами оценки являются только здания (без учёта прав на земельный участок), корректировка на тип объекта не вводилась.

Поправка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.102, 103).

Таблица 102.

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

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

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

Таблица 103.

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

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

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

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг -12,4% для зданий гаражей, учитывая ограниченное количество потенциальных покупателей для данного вида недвижимости, и среднюю скидку на торг -10,8% для объектов свободного назначения при расчёте рыночной стоимости здания конторы-общезития.

Поправка на функциональное назначение.

Оценивается здание конторы-общеджития, таким образом, все помещения могут быть отнесены к административным. Ниже приведены коэффициенты перехода к помещениям другого назначения (табл.104).

Таблица 104.

**Значения величины поправки на назначение частей комплекса
по отношению к производственно-складским**

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,43	1,50	1,47
Отношение удельной цены бытовой части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,20	1,23	1,22

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

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

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

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

- для аналога №1

$$1,47 / [(1,47 \cdot (622 - 50) + 1 \cdot 50) / 622] = 1,0265 \text{ (или +2,65\%);}$$

- для аналога №2

$$1,47 / [(1,47 \cdot (950 + 135) + 1 \cdot (2695 - 950 - 135)) / 2695] = 1,2363 \text{ (или +23,63\%);}$$

- для аналога №3

$$1,47 / [(1,47 \cdot (615,6 + 553) + 1 \cdot (1975 - 615,6 - 553)) / 1975] = 1,1502 \text{ (или +15,02\%).}$$

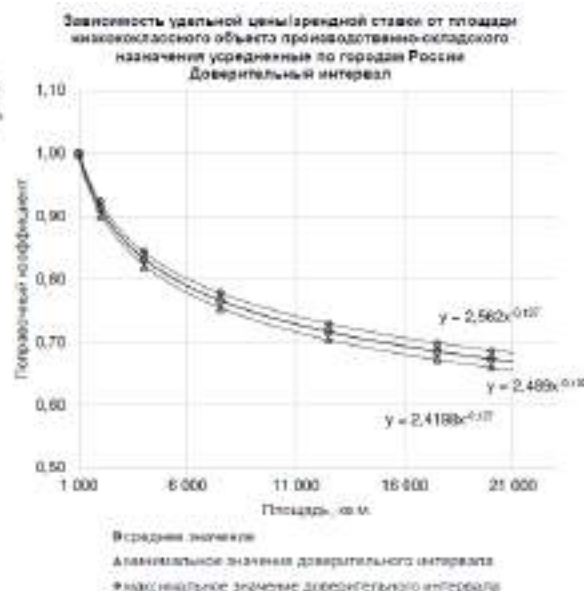
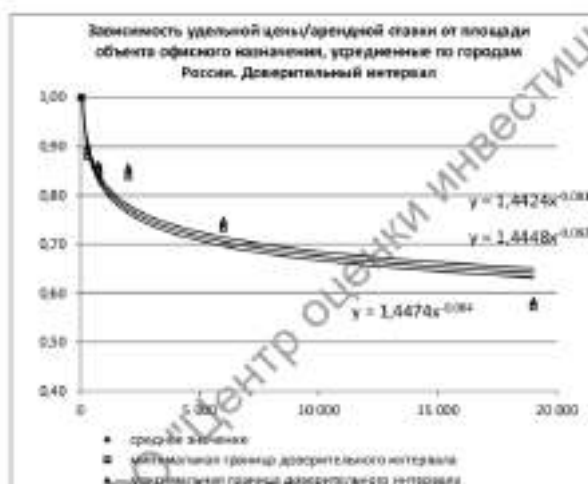
Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычитал стоимости участков из стоимости объектов-аналогов, исходя из рассчитанной ранее удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки на уровне 8 165 руб./кв.м. (см.табл.94) и площади участка в составе аналога.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:

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



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

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

Корректирующие коэффициенты могут быть определены как отношение значений вышеуказанных функций для объектов оценки к значениям данных функций для аналогов. Величины корректировок определены в табл.105-106.

Поправка на техническое состояние здания.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 105.

Таблица 105.

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

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

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

Оценивается здание в удовлетворительном состоянии, поэтому при определении стоимости здания: конторы-общезития к аналогам №1 и 2 в хорошем состоянии необходимо применить корректировку, определённую в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом:

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

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

При оценке стоимости гаражей использован аналог №3, в составе которого имеется движимое имущество, не связанное с недвижимым (оборудование), что повышает стоимость аналога №3 по сравнению с объектом оценки, т.к. объекту оценки являются только объекты недвижимости. По данным аналитического портала statirelt.ru, автосервисные и авторемонтные здания и помещения с оборудованием стоят в среднем дороже на 20% (см. табл. 106):

Таблица 106.

Значения корректировки на оборудование, мебель и технику – наличие/отсутствие

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11

2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,18	1,35	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	2,08	2,89	2,45
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,65	3,20	2,35
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04
11	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,20	1,38	1,28
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,13	1,29	1,20
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,06	1,19	1,12
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,18	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,04	1,16	1,09

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

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

$$(1 / 1,20 - 1) * 100\% = -16,7\%.$$

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

Определение рыночной стоимости зданий представлено в табл. 107 – 109.

Таблица 107.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80600

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	115,0	570,0	1140,0	769,0
Стоимость в руб.	3 795 000	36 840 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 900	1 500	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул. Промышленная, 37	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,068	1,229	1,091	
Скорректированная стоимость, руб.	4 053 060	45 276 360	49 095 000	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-18,97	
Скорректированная стоимость, руб.	4 053 060	44 613 240	39 526 434	
Поправка на торг, %	-12,4	-12,4	-12,4	
Скорректированная стоимость, руб.	3 550 481	39 662 091	34 848 751	
Площадь участка, кв.м.	0,0	3580,0	1500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	8 165	8 165	8 165	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	8 165	8 165	8 165	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	0	-31 843 500	-12 247 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	3 550 481	7 818 591	22 601 251	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	30 874	13 717	19 826	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,778	0,961	1,053	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	24 020	13 182	20 877	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, %	0,0	0,0	-16,7	
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	24 020	13 182	17 391	
Количество внесённых поправок	3	4	6	
Весовой коэффициент	0,444	0,333	0,223	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 915
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				14 546 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 108.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:04:01457:002

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	115,0	570,0	1140,0	467,5
Стоимость в руб.	3 795 000	36 840 000	45 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	0	3 900	1 500	
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Городок Б, ул. Кирова, 36	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
		Промышленная, 37		
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	5	15	6,5	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,068	1,229	1,091	
Скорректированная стоимость, руб.	4 053 060	45 227 200	49 095 000	
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств, производственно- складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно- складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно- складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно- складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-18,97	
Скорректированная стоимость, руб.	4 053 060	44 613 240	39 526 434	
Поправка на торг, %	-12,4	-12,4	-12,4	
Скорректированная стоимость, руб.	3 550 481	39 619 027	34 848 751	
Площадь участка, кв.м.	0,0	3580,0	1500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	8 165	8 165	8 165	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	8 165	8 165	8 165	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	0	-29 230 700	-12 247 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	3 550 481	10 388 327	22 601 251	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	30 874	13 851	19 826	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,831	1,064	1,125	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	25 656	14 737	22 304	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, %	0,0	0,0	-16,7	
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скадр}}$ за 1 кв.м., руб./кв.м	25 656	14 737	18 579	
Количество внесённых поправок	3	4	6	
Весовой коэффициент	0,444	0,333	0,223	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				20 423
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				9 548 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 109.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:04:01430:001

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	622,0	2695,0	1975,0	1102,4
Стоимость в руб.	29 900 000	105 000 000	79 500 000	
Площадь земельного участка, кв.м	780,0	6 800,0	6 000,0	
Местоположение	Московская область, Балашиха, проезд Трудовых Резервов, 11	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Жуковского, 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	9	5	6	0,3
Поправка на местоположение, коэффициент	1,081	1,043	1,053	
Скорректированная стоимость, руб.	32 321 900	109 515 000	83 713 500	
Функциональное назначение	ОСЗ свободного назначения, возможно использовать под hostel, гостиницу, офис, в составе 2 гаража	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ контора-общежитие
Поправка на функциональное назначение, %	2,65	23,63	15,02	
Скорректированная стоимость, руб.	33 178 430	135 393 395	96 287 268	
Поправка на торг, %	-10,8	-10,8	-10,8	
Скорректированная стоимость, руб.	29 595 160	120 770 908	85 888 243	
Площадь участка, кв.м.	780,0	6800,0	6000,0	4370
Вид права	аренда	собственность	собственность	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	8 165	8 165	8 165	
Поправка на передаваемые права	0,850	1,000	1,000	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	6 940	8 165	8 165	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-5 413 200	-55 522 000	-48 990 000	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	24 181 960	65 248 908	36 898 243	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	38 878	24 211	18 683	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,954	1,076	1,049	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	37 090	26 051	19 598	
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на техническое состояние здания, %	-18,0	-18,0	0,0	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	30 414	21 362	19 598	
Количество внесённых поправок	6	6	5	
Весовой коэффициент	0,313	0,313	0,374	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м				23 555
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС				25 967 000

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются чуть более чем на 30%.
 Определено по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение] * 100%.

Данные различия оценщик считает принять в условиях настоящего геополитического и макроэкономического положения России в мире в связи с проведением специальной военной операции на Украине и введением в отношении России со стороны запада беспрецедентных экономических санкций, неизбежно оказывающих влияние на все сферы экономики в том числе и на рынок недвижимости.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – количество корректировок.

Расчёт рыночной оцениваемых зданий приведен в табл.106-108.

Результаты расчета стоимости зданий, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, без учета стоимости земельных участков, выделенных для эксплуатации зданий и прилегающей территории, представлены в табл. 110.

Таблица 110.

Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 546 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	25 967 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 548 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 111.

Таблица 111.

Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	12 159 744	14 546 000	не использовался
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	37 885 707	25 967 000	не использовался
6	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес	7 575 416	9 548 000	не

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
	объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141			использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 111.

Таблица 111.

Результаты расчета стоимости объекта оценки, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	12 159 744	0,4	14 546 000	0,6	13 600 000

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	37 885 707	0,4	25 967 000	0,6	30 700 000
3	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	7 575 416	0,4	9 548 000	0,6	8 800 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 112.

Таблица 112.

Результаты расчета стоимости зданий без учета НДС, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 600 000	1,20	11 300 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	30 700 000	1,20	25 600 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 800 000	1,20	7 300 000
Итого:	53 100 000		44 200 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

44 200 000

(Сорок четыре миллиона двести тысяч)

рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 300 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 300 000

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

Оценщик

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. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.
3. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).
6. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
10. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
12. Сборник расчетных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

Аналоги для определения удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки:1. <https://onrealty.ru/balashikha/kypit-uchastok/29909823>

The screenshot shows a real estate listing on the website onrealty.ru. The main title is "УЧАСТОК, 56 сот. НА ПРОДАЖУ В БАЛАШИХЕ, М-7 ВОЛГА, 18-Й КИЛОМЕТР". The location is "Московская область, Балашиха, М-7 Волга, 18-й километр". The price is listed as "50 000 000 ₽". The listing is from the agency "«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»". The description states: "Продается земельный участок, Балашиха, М-7 Волга, общей площадью 56 соток, правильной формы, качественная земля, плодородности, РЗМ - для размещения диаметры мерного центра и административно-делового центра. Коммуникации: электричество 100 кВт, центральный водопровод. В собственности". The "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ" section shows: "Общая площадь: 56 сот.", "Площадь участка: 56 сот.", and "Наличие земельного участка: с правом постоянного пользования". The "ОБЪЕКТ НА КАРТЕ" section shows a map of the location.

УЧАСТОК, 56 сот. НА ПРОДАЖУ В БАЛАШИХЕ, М-7 ВОЛГА, 18-Й КИЛОМЕТР

Московская область, Балашиха, М-7 Волга, 18-й километр

50 000 000 ₽

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок, Балашиха, М-7 Волга, общей площадью 56 соток, правильной формы, качественная земля, плодородности, РЗМ - для размещения диаметры мерного центра и административно-делового центра. Коммуникации: электричество 100 кВт, центральный водопровод. В собственности.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь:	56 сот.
Площадь участка:	56 сот.
Наличие земельного участка:	с правом постоянного пользования

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

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

Земля пром назначения, 10 сот.
Московская область, Балашиха, микрорайон Гагарина

6 500 000 ₽

Дмитрий +7(925)477-42-75

Оформить заявку | Написать отзыв | Жалоба

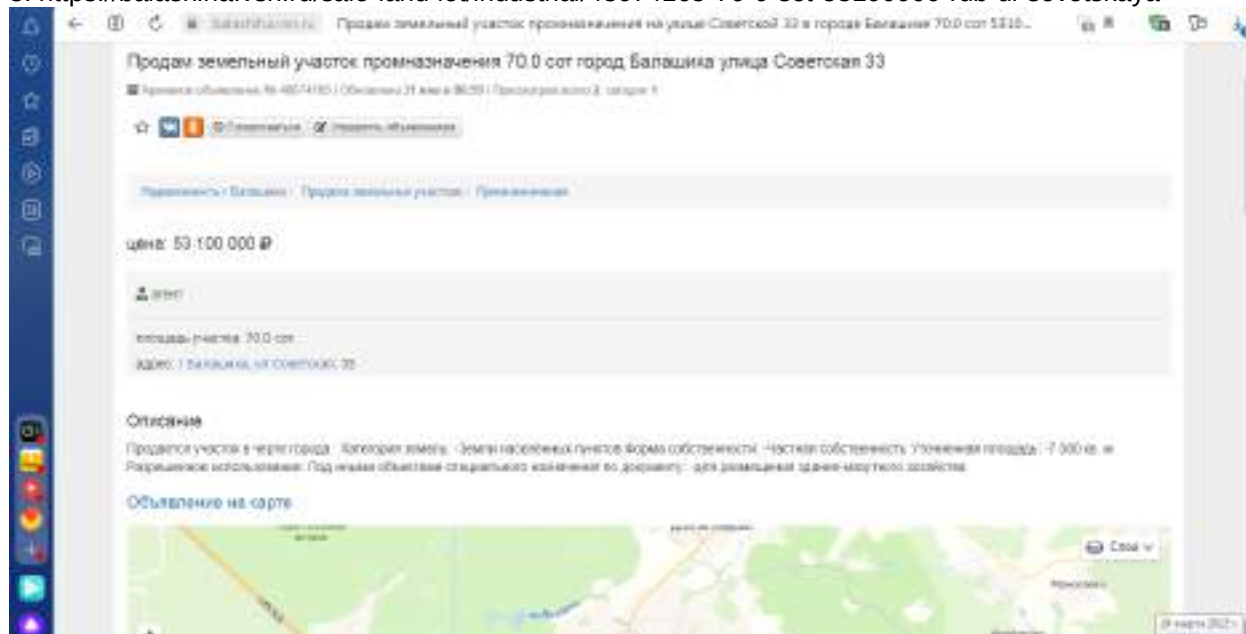
Описание: Предлагается на продажу участок правильной формы под общей вид пользования территории. Переезд линии у дороги. Высокий трафик. Все коммуникации центральные и подведены к участку, прямые договоры. Подключение любых мощностей. Есть возможность приоритетного окупаемости. Рядом с участком достраиваются и сданы несколько жилых комплексов, в перспективе район будет густонаселенным.

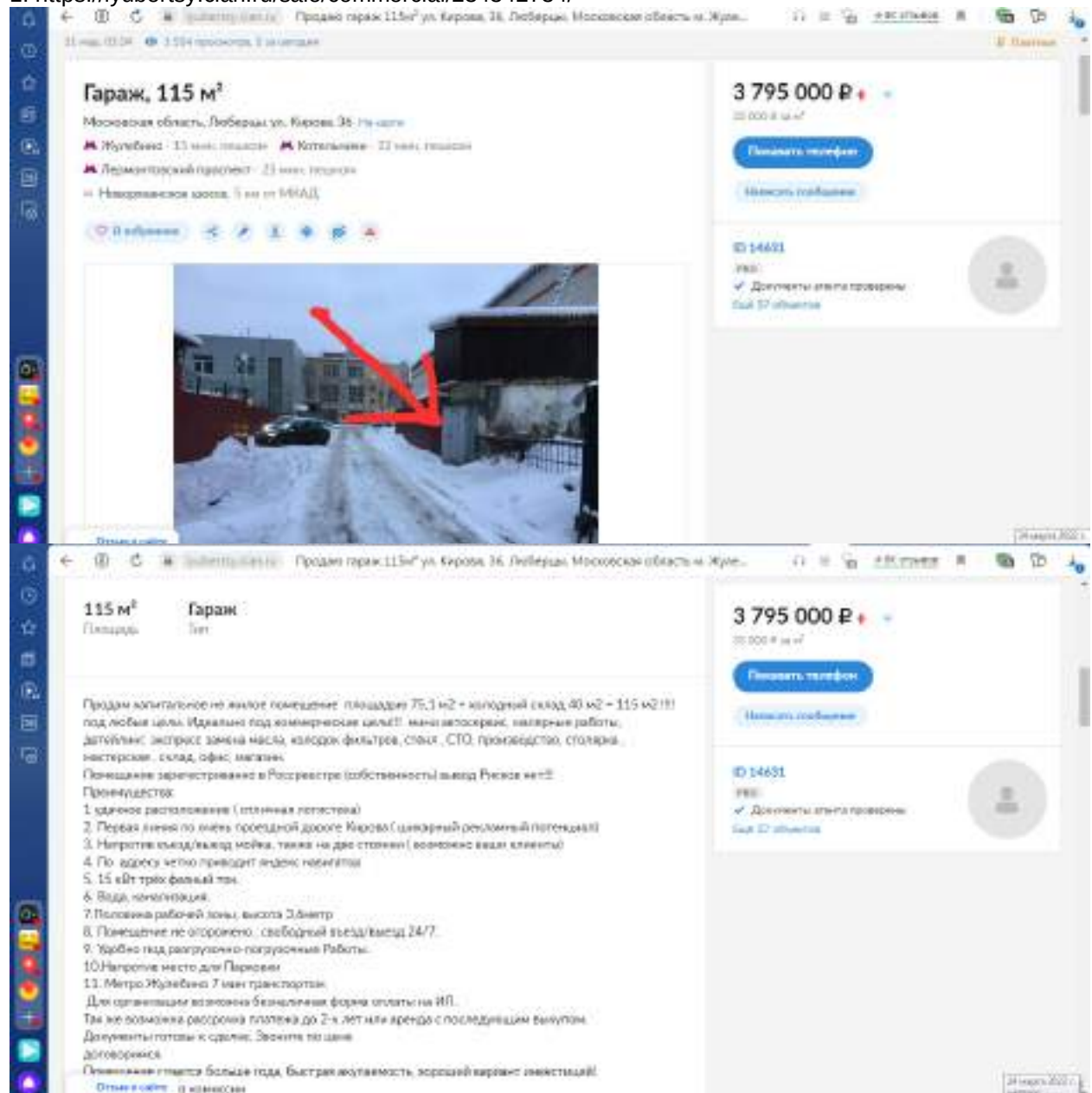
Параметры объекта
Площадь участка: 10 сот
Удаленность от города: 11 км от центра города

Расположение на карте

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

3. <https://balashiha.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/48674165-70-0-sot-53100000-rub-ul-sovetskaya>



Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:1. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/234342734/>


Гараж, 115 м²
 Московская область, Люберцы, ул. Кирова 36 1-й этаж

Жульбино - 13 мин. поездом Котельники - 23 мин. поездом
 Лежневский проспект - 23 мин. поездом
 Новорязанская дорога, 5 км от МКАД

3 795 000 Р +

Показать телефон

Написать сообщение

ID 14631

РРБ

✓ Документы были проверены
 Сдел 37 объектов

115 м² Гараж
 Плиты Нет

Продам капитальное жилое помещение: площадь 75,1 м² + холодный склад 40 м² = 115 м²!!! под любая цель. Идеально под коммерческие цели!! мини-автосервис, малые работы, детский сад, интернет-замена масла, калорифильеры, спорт, СТО, производство, столовая, мастерская, склад, офис, магазин.

Помещение зарегистрировано в Росреестре (собственность) выезд Русских нет!

Преимущества:

1. удобное расположение (отличная логистика)
2. Первая линия по м/у проезду Кирова (шикарный рекламный потенциал)
3. Непротивоположен мойке, также на две стороны (возможно выезд клиенты)
4. По адресу четко привозит много клиентов
5. 15 кВт трех фазный ток
6. Вода, канализация
7. Полная рабочая зона, высота 2,6 метра
8. Помещение не опорожнено, свободный въезд/выезд 24/7
9. Удобно под разгрузочно-погрузочные работы
10. Напротив метро для Парковки
11. Метро Жульбино 7 мин транспортом

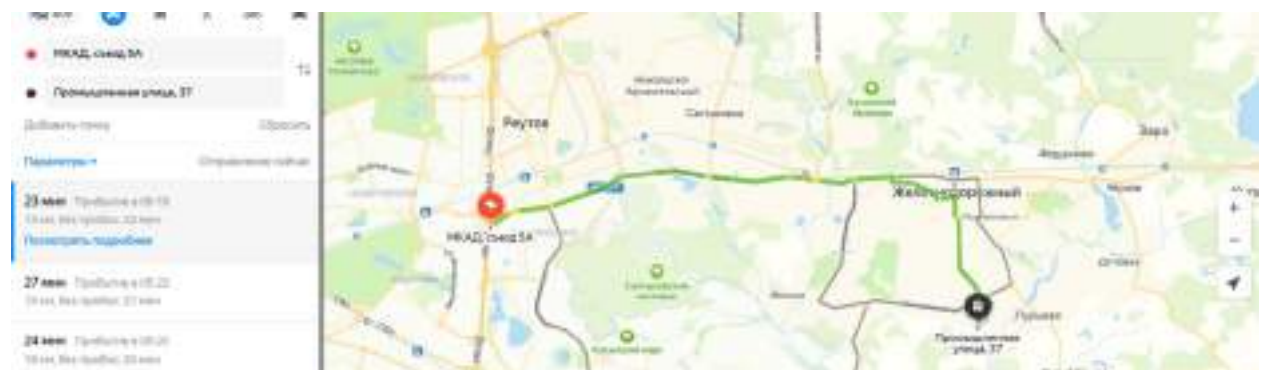
Для организации вложения безлимитная форма оплаты на ИП.

Так же возможна аренда платная до 2-х лет или аренда с последующим выкупом.

Документы готовы к сделке. Звоните по цене договоримся.

Помещение стоит больше года. Быстрая реализуемость, хороший вариант инвестиций!

Открыть в окне

[illegible]

3. <https://cre.mirkvartir.ru/281029614/>

Продажа псн (помещение свободного назначения) 1500 м², 1/1 этаж Центр...

ПСН (помещение свободного назначения), 1500 м², 1/1 этаж

45 000 000 ₽ 30 000 ₽/м²

1500 м² 1 из 1 45 000 000 ₽

Москва, Московская область, Балашиха, Балашиха-Торгов. Центральная ул.

Автосервис, торговое помещение, офис. Продам автосервис по обслуживанию легкового и грузового транспорта + магазины (продовольственный) на земельном участке 1500м. земля и объекты в собственности. Общая площадь помещений 1140 кв.м. 1) административное помещение (торговая линия) 142 кв.м (56м+56м+30м) 2) цокольный этаж 56 м. 3) бокс под слесарный ремонт, шиномонтаж и пост сход-развала 130кв.м/со 2-м этажом 32м) с 2-ми въездными воротами. 4) бокс 200кв.м (135м + 70м) под ремонт легкового а/м так же для въезда, станция под кузовной ремонт. 5) основное здание 580кв.м (3000куб.м) высота потолка от 5 до 7 м. с помещением для персонала для отдыха и проживания (душевые, туалеты, санузел) офисное помещение на втором этаже, 6) виа для слесарных работ с крупнотоннажным транспортом, полностью укомплектован – 2 этажа, профессиональная матерная камера, пневмомаслозака по всему боксу. 7) подъемно-транспортное оборудование для слесарки, малярки, жестянки и дымоотвода, подбор краски, имеются столы под холодный склад 200кв.м. все коммуникации (газ, электричество, вода, канализация), имеются видеонаблюдение, интернет с собственным сервером, площадка перед въездом 300кв.м, участок примыкает к соседнему участку (адрес 1-й этаж, б/м от вида). Продаётся полностью или по отдельности.

Связаться с продавцом

Зарплата



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

Продажа помещения свободного назначения 300м² Московская область, Любе...

300м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

13 989 000 Р
45 630 Р за м²

Ссылка на рекламный щит

УСН

Позвонить телефону

Аккредитованная компания
ЖилКомСервис

Дополнительные услуги

Действующий АВТОСЕРВИС в капитальном Здании 300 кв.м на Земельном 611 кв.м (все в СОБСТВЕННОСТИ). Отопление - котел на отработке. Вода - скважина на 45 метров. Канализация - септик. Эл. мощность - 25 кВт, 3-х фазовый ток. Покровочная камера. Огороженная территория. Видеонаблюдение и прочие оборудование. Складной покат.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните менеджеру объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	13 989 000 Р	Налог	УСН
Стоимость	45 630 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Откликнуться

24 марта 2022 г.

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

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_622_m_230184236

Свободного назначения, 622 м² **29 900 000 Р**

Добавить в избранное Добавить заметку 2 марта в 10:26

Показать телефон
Написать сообщение

Александр
частное лицо
на Avito с октября 2018

Подписаться на продавца

+7 2301804236 +7 494 (+3)

О помещении
Общая площадь: 622 м²

Расположение
Московская область, Балашиха, пр. Трудовая Резерво, 11 [Ссылка на карту](#)

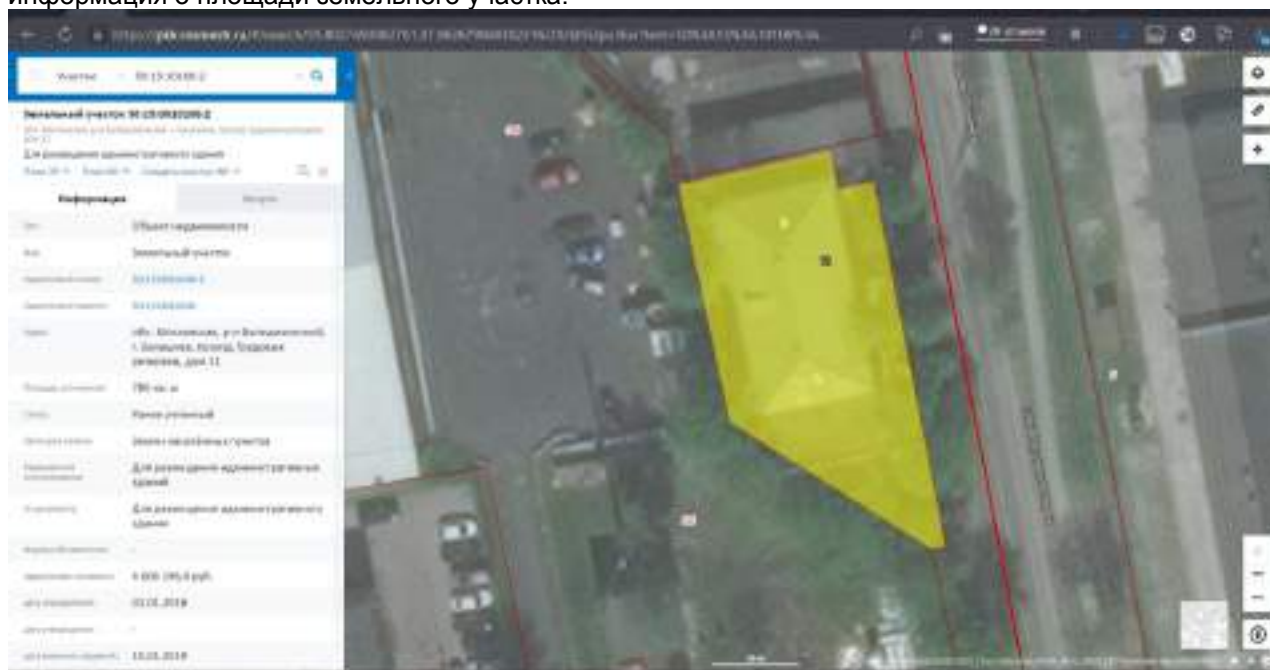
Описание
Продажа отдельно стоящего здания 622 кв.м. свободного назначения в Балашихе. Здание двухэтажное с огороженной территорией. С хорошей транспортной доступностью, переезд линии домов, завод прямо с двора, удобный выезд на федеральную трассу М 7. Имеются 2 гаража, спортивный зал, баня-сауна, административные помещения. Планировка кабинетная. Возможна перепланировка. Все коммуникации есть. Подходит для использования под производство, торговый центр, магазин, гостиницу, hostel, витринный офис. Земельный участок площадью 7,8 сотки в долгосрочной аренде на 49 лет.

[Пожалуйста](#)

Похожие объявления

Балашиха, 1970 кв.м. [Посмотреть](#) [497 кв.м.](#) [Посмотреть](#)

информация о площади земельного участка:



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

Склад в Люберцах, Котельническая ул., 9, Продам

Продам склад
Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9
195 000 000 руб./м²

Руслан
+7(985)130-73-71
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на kvartelia.ru

Позвонить по телефону
Позвонить по телефону
Этот сайт объявлений

49 Показать фото
Создать отзыв



Склад в Люберцах, Котельническая ул., 9, Продам

Описание
Продается производственно-складской комплекс, расположенный на 65 сотках, состоящий из производственного-опорного здания 2250 м2, из 950м2 офисных помещений и 1300м2 производственных-остатков для отдельных стоянок складские помещения 100м2 и 210м2, отдельно стоящее здание бытовки (постанова) с туалетом и ду, 130м2. Все помещения в хорошем рабочем состоянии. Отопление от своего паротепловода низкого давления и котельной. Хорошо асфальтированные дороги и территория. НПП, круглосуточная охрана. Все в собственности. Подробнее по телефону.

Параметры объекта
Площадь: 3250 м²
Котельная: 0

Расположение на карте



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

Продаю здание 1975м² ул. Жуковского, 9, Московская область, Люберцы

79 500 000 Р

40 254 м²

Позвонить телефону

ЖилиКомСервис

Дополнительные услуги

Здание, 1 975 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Томасино рп, ул. Жуковского, 9. Пятиэтаж

Новорязанское шоссе, 8 км от МКАД - Старомосковское шоссе, 33 км от МКАД

Панорама

Открыть в сайте

1 975 м² 3 этажа

Площадь Этажность

Продается производственная база на Зем. уч. 0.6 Га с административным 3-х эт. зданием и производственными площадями общей площадью 1975 кв.м. Все в Собственности. 1. Земельный участок под производственные цели, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 6 000 кв.метров; 2. 3-х этажное офисное здание с подвалом площадью 1-й пристройкой, общей площадью 615,6 кв. метров (административное здание); 3. Одноэтажное офисное здание с подвалом и пристроенным кирпичным отопительным цехом, общей площадью 553 кв.м. (административное здание); 4. Металлический отопительный ангар-цех, общей площадью 357,7 кв.м.; 5. Кирпичное отопительное одноэтажное здание в составе два паркинга, бывший цех металлообработки, цеха, туалеты М и Ж, подсобное помещение, общей площадью 197,6 кв.м.; 6. Щитовой отопительный дом с чердаком, общей площадью 78,3 кв.м. (законный дом); 7. Кирпичная полузаглубленная котельная (старая), площадью 56,2 кв.м.; 8. Кирпичное здание котельной, площадью 46,5 кв.м/этаж; 9. Два холодных кирпичных полузаглубленных гаража с подсобными помещениями, общей площадью 56,9 кв.м.; 10. Здание производной - помещение для охраны площадью 15,7 кв. метров. Оперативный показ, дополнительная информация по телефону.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые

Открыть в сайте

24 апреля 2021 г.

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

Здание, 3 040 м²
 Московская область, Балашиха мкр. Балашиха-2 Пудинский ул., 21 1-й этаж
 = Горьковского шоссе, 12 этаж МКАД = Щаповского шоссе, 30 этаж МКАД

285 000 000 Р
 95 750 Р за м²
 Ссылка на актуальный ценник
 УОН

3 040 м²
 Площадь

3 этажа
 Этажность

Продажа отдельно стоящего здания, г. Балашиха, ул. Пудинская, Площадь - здание 3040 кв.м, кроме того теплоточная площадка 3200 кв.м., земельный участок 9960 кв.м., в собственности. В настоящее время действующий ПАНСИОНАТ, 50 благоустроенных номеров, возможно разместить до 150 гостей, с услугами различных оздоровительных мероприятий, консультациями медицинских специалистов, зоны отдыха, сауна, полностью оборудованная плавательная. Территория озеленена и благоустроена вся зона двора. Здание находится в экологически чистом месте с обилием зеленого насаждения, на берегу озера. Пансионат расположен в шаговой доступности от остановок общественного транспорта, недалеко от Горьковского шоссе, удобное транспортное сообщение с Москвой. Возможна покупка в кредит от 5% годовых на срок до 15 лет. Платеж около 2 000 000 рублей в месяц.
 Ответственный специалист: Вольский Виктор

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Виктор Вольский
 4,9 - 4

29 марта 2022 г.

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

Здание, 936 м²

Московская область, Реутов, Транспортная ул., 7Б (на карте)

Горьковского шоссе, 4 км от МКАД — Новоленинское шоссе, 5 км от МКАД

75 000 000 Р

30 129 Р за м²

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

936 м² **3 этажа**

Площадь Этажность

Предлагается здание площадью 936 м² с земельным участком в 11 соток. Земля находится в безвозмездной аренде с правом выкупа. В здании расположено 3 цеха, по 125 м², 115 м², 90 м² соответственно, высота потолков 5,6 м². На втором этаже расположены офисы в количестве 12 шт., имеются сан. узлы, кухня. На мансарде расположено общежитие для рабочих. Всего 14 комнат, 5 санузлов, 3 душа, кухня. На участке расположены центральная канализация, центральное отопление, газ можно подвести. Кондиционеры в каждом офисе. Большую часть площади занимает арендаторы. По всем вопросам звоните!

Номер объекта #1/549211/1515

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните менеджеру объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

[Открыть в сайте](#)

23 мая 2022 г.

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

Здание, 981 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Половая, 16. Новое
 Новороско - 24 мин. пешком
 Носовинское шоссе, 4 км от МКАД - Горьковское шоссе, 5 км от МКАД

45 000 000 Р
 +6 372 Р за м²
 Показать телефон

ID 18272
 Опытный агент
 ✓ Документы агента проверены
 Бюро в области

981 м²
 Площадь

4 этажа
 Этажность

2011
 Год постройки

Продажа здания 2011 года постройки, без отделки. Высота потолка 3.50, проведен газ и электричество.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 Позвонить

Условия сделки			
Цена	45 000 000 Р	Налич	ИПЕ включен
Ставка	45 372 Р за м²	Тип сделки	7 500 000 Р
			Свобода в продаже

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







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

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Балашиха, мкр. 1 Мая

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Нежилое строение

№ 21 по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	001:001-4194
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

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



3212879

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестГарант"	Договор купли-продажи, заключен ЗАО "Агрофарма "Первое мая" и ООО "ИнвестГарант" от 05.07.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права Запись в ЕГРП от 17.08.2005г. № 50-50-15-025/2005-161	Доля: нежилая-общее имущество, общая кв. 1102,40 кв. м, лит. А, Б, В
	Сведения о зарегистрированных правах в БТИ отсутствуют		

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
эксплуатация территории	1300,6

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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
асфальтирован	769,00
канализация	769,00
электр. провод. от ГЭМ на улице	769,00
телефоны	769,00
холодоснабжение	769,00
вентиляция	769,00

VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта

Литера В (Гориз.) Год постройки 1968 Число этажей 2Литера В1 (Прокладка) Год постройки 1968 Число этажей 1Литера В (Холодная прокладка) Год постройки Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (нежилая территория)

Строительный объем - 1121 куб.м

Итого общая площадь 769,0 м²; из нее:лит. В 737,9 м²лит. В1 31,1 м²из нее: Нежилые помещения: общая площадь 769,0 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 466,2 м², вспомогательная площадь 102,8 м².

Назначение нежилого строения:

Использование: Нежилая торговля Кол-во мест, мощность и др.

V. Описание зданий и сооружений

Наименование	По наружному обмеру		
	площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м
1	3	4	5
Общ. жилае	236,50	6,70	1 583,60
Капиталка	118,10	9,97	1 177,60
Гараж- 1 этаж	794,60	3,30	2 581,60
Гараж- 2 этаж	34,70	2,90	100,60
Пристройка	37,70	3,00	113,00
Дополнит. пристройка	3,70	2,67	10,00

VI. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Литера В		
		Физический износ здания - 47 % Число этажей 2
1	Фундаменты	железобетонный
2	Корпус, стены и перегородки	стены - кирпичные; перегородки - кирпичные, гипсовитонные, асбоцементные, деревянные
3	Покрываша и перекрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	мягкая рулонная кровля симметричная с перекрытием
5	Полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка
6	Проземы	двери - двойные створные, двери - заводского изготовления, ворота - металлические
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические работы и электромонтажные устройства	центральное отопление; водопровод; канализация; горячее водоснабжение; вентиляция; электроснабжение; телефон
9	Прочие работы	откосы бетонные
Литера В1		
		Физический износ здания - 5 % Число этажей 1
1	Фундаменты	железобетонный
2	Корпус, стены и перегородки	кирпичные
3	Покрываша и перекрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	мягкая рулонная кровля, симметричная с перекрытием
5	Полы	линолеум по бетону или основанию
6	Проземы	двери - заводского изготовления
7	Отделочные работы	стены - штукатурка, обои, потолки - штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические работы и электромонтажные устройства	Центральное отопление; электроснабжение; сантехника; вентиляция
9	Прочие работы	откосы
Литера е		
		Физический износ здания - 0 % Число этажей 1
1	Фундаменты	бутовые столбы и деревянные сваи
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытия	деревянные
4	Кровля	мягкая кровля по обрешетке
5	Полы	плитка по бетону или основанию
6	Проземы	двери - заводского изготовления
7	Отделочные работы	стены - штукатурка, окраска; потолки - пластиковые подвесные
8	Электромонтажные устройства	внутреннее освещение
9	Прочие работы	

VII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

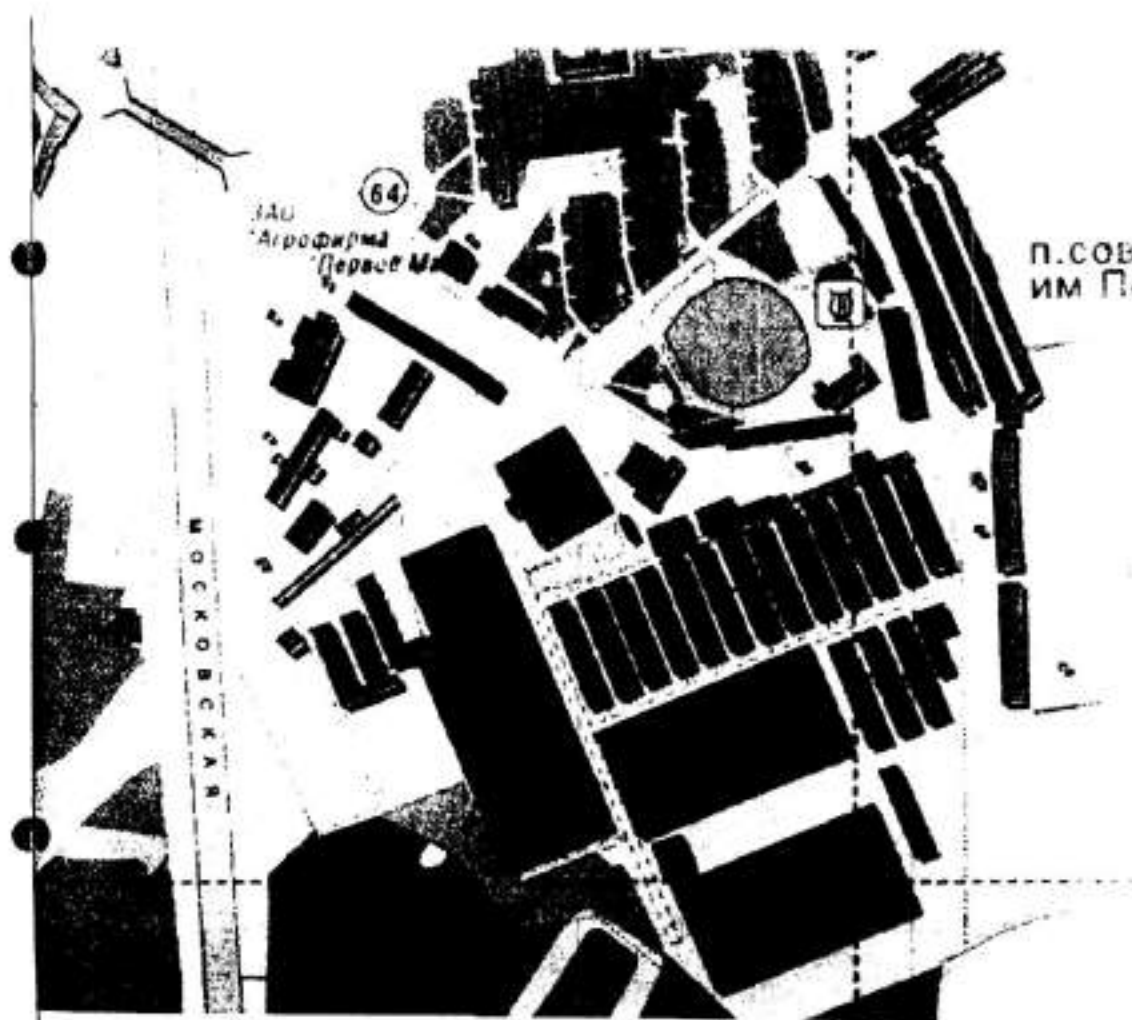
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
1	2	3	4
В	Гараж	47	35879,32
В1	Пристройка	5	1892,58
е	Холодная пристройка	0	110,25
		Итого:	37873,15

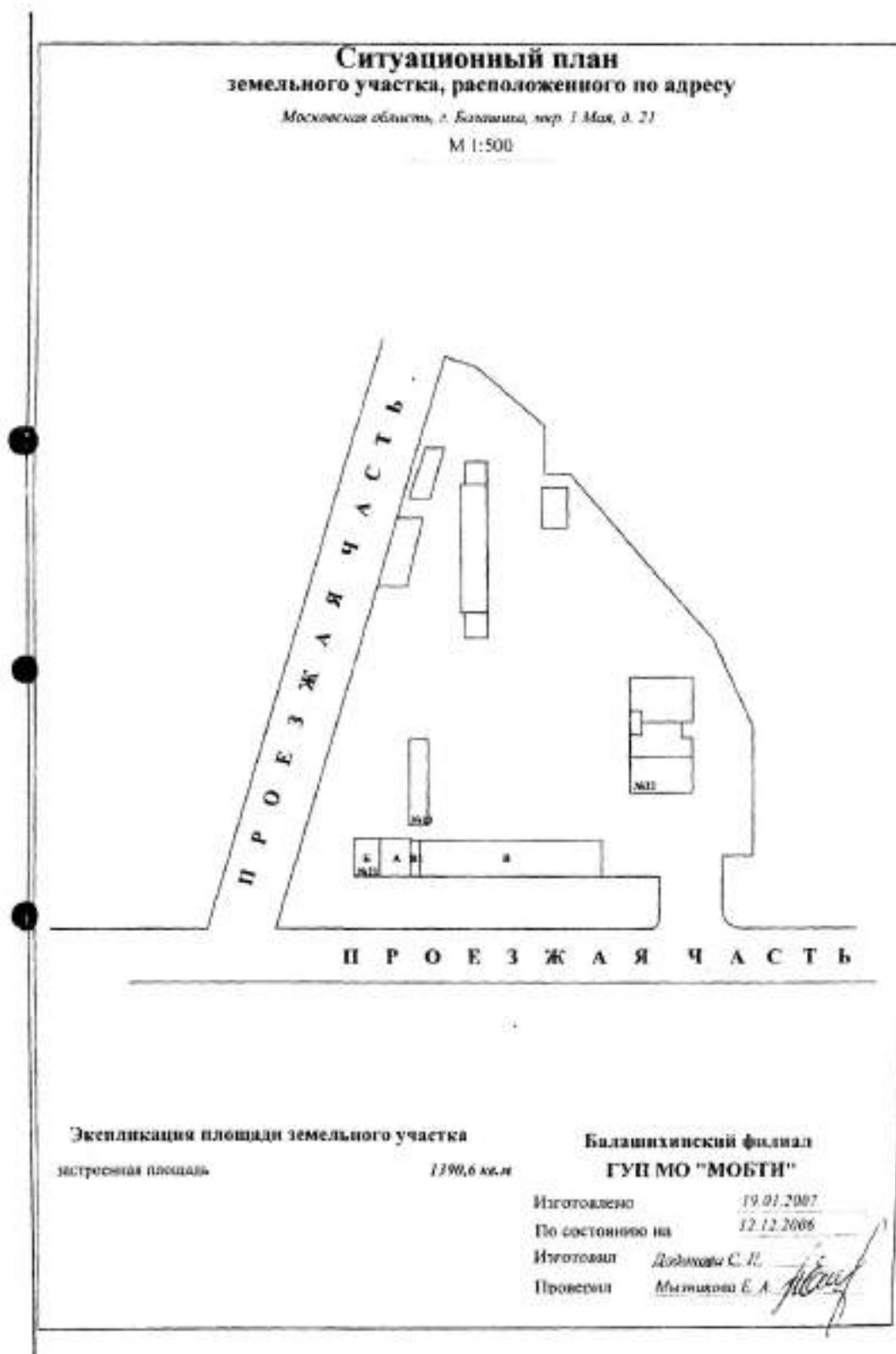
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах Т.

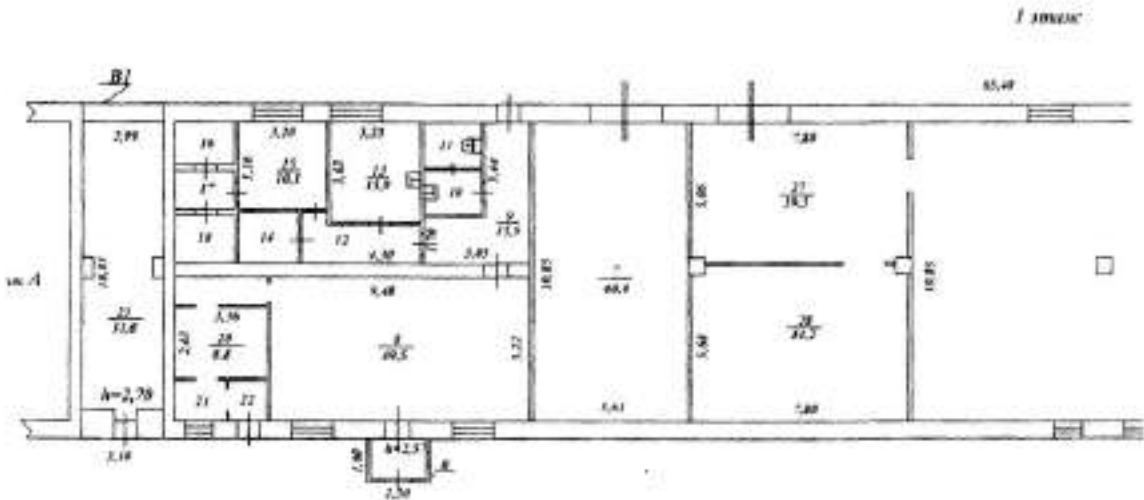
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





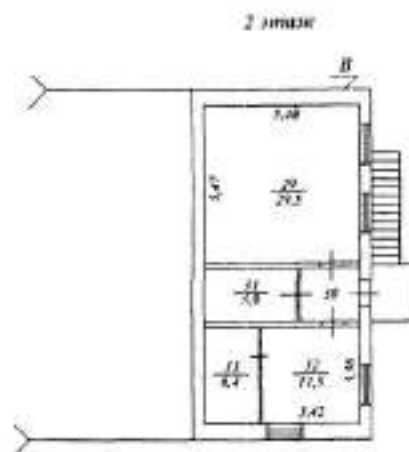


**Полтажный план
(Нежилое строение)
расположенного по адресу**
Московская область, г. Балашиха, мкр. 3 ЦО
М.1.300

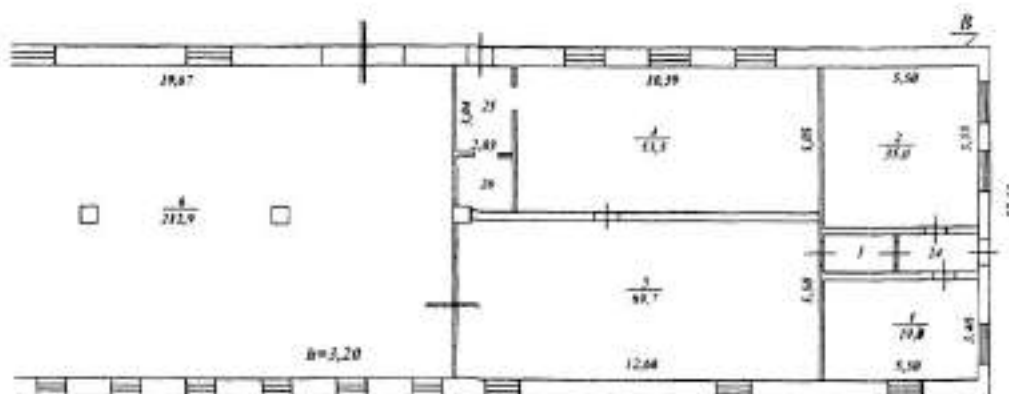


ПЛАН
(наименование)
по адресу
ул. 1 Мая, д. 27

sup. 1 Mar. 1927.



1 APRIL 2007



Балашихинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 19.01.2007

По состоянию на: 12.12.2006

Hervorming *Beleidsmaat C, B*

Проверил: Мельников Е. А.

2-2008
S. King

Экспликация к поэтажному плану Нежилые строения

находящегося в городе (другом поселении) *г. Балашиха, мкр. 1 Мая*
этажи (пер.)

дом № 21

Эт. этаж	М. поме- ще- ния	№ по эта- жу	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Сред- няя величина пере- устрой- ств или пере- планиро- вания площади поэтажа
						основная	вспомогат. технич.		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	кабинет	5.50*3.45	19,0	19,0		3,20	
		2	мастерская	5.50*7.28-2.40*1.00	35,0	35,0			
		3	коридор	1.23*2.60	3,2		3,2		
		4	мастерская	10.59*1.93	53,5	53,5			
		5	мастерская	5.50*12.60-0.22*0.40	69,7	69,7			
		6	гараж	(8.67*10.23-(0.1*0.3*2)	212,9	212,9			
		7	гараж	(8.83*3.4)	60,9	60,9			
		8	помещение	3.45*5.22	49,5	49,5			
		9	коридор		15,9		15,9		
		10	умывальник		3,0		3,0		
		11	туалет		3,0		3,0		
		12	коридор	1.30*3.97-1.44*0.6	6,4		6,4		
		13	подсобное	3.61*3.25	11,8		11,8		
		14	кладовая	1.97*3.73	3,4		3,4		
		15	кабинет	3.20*3.76	10,1	10,1			
		16	подсобное	2.16*1.4	3,0		3,0		
		17	коридор	1.30*2.13	3,0		3,0		
		18	подсобное	2.08*1.71	3,6		3,6		
		19	коридор	3.30*1.02	3,4		3,4		
		20	подсобное	3.30*2.63	8,8		8,8		
		21	подсобное	1.87*1.43	2,6		2,6		
		22	тамбур	1.45*1.23	1,8		1,8		
		23	помещение	2.98*10.85-0.4*0.73*2-0.78*0.6-0.78*0.4	31,1	31,1			
		24	коридор	2.91*1.23	3,6		3,6		
		25	коридор	2.03*3.04	6,2		6,2		
		26	подсобная	1.89*2.03	3,8		3,8		
		27	мастерская	5.06*7.68-0.20*0.45-0.20*0.33	39,3	39,3			
		28	мастерская	5.68*7.80-0.43*0.22-0.25*0.22	44,2	44,2			
2	1	Итого по этажу 1			711,9	625,2	86,7	2,60	
		29	помещение	5.40*5.47	29,5	29,5			
		30	коридор	2.10*1.83	3,8		3,8		
		31	подсобное	3.22*1.63	5,9		5,9		
		32	помещение	3.42*3.36	11,5	11,5			
		33	подсобное	1.9*1.26	6,4		6,4		
		Итого по этажу 2			57,1	41,0	16,1		
Итого:					769,0	666,2	102,8		

Нежилые здания и помещения

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

Перечень прилагаемых документов

№№ в.п.	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Сметный план	лист-1
2	План расположения объектов	лист-1
3	Полный план	масштаб 1:200; листов-1
4	Полный план к полному плану	лист-1

Особые отметки

Паспорт изготовлен 19 января 2007 г.

Исполнил Доданова С. П.Проверил Мызников Е. А.

Паспорт выдан " " 2007г.

Директор филиала

Г.И.Красильникова

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

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

Контора-общекитие

(Континентальная область недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Балашихинский г. Балашиха
Нектр-Понтовский с.о.
улица И.С.Р. - пос. Совхоз им. 1 Мая
№ здания (участка) д.21

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

Дата составления технического паспорта

*Примечание: адрес указан
на основании выписки
из Б.О.Р. на - 1527*

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

М.П.



887440

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

2. Общие сведения (Контракт-общеежитие)
3. План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия) - см. Приложение
4. Эскиз к плану здания или сооружения - см. Приложение.

[illegible]

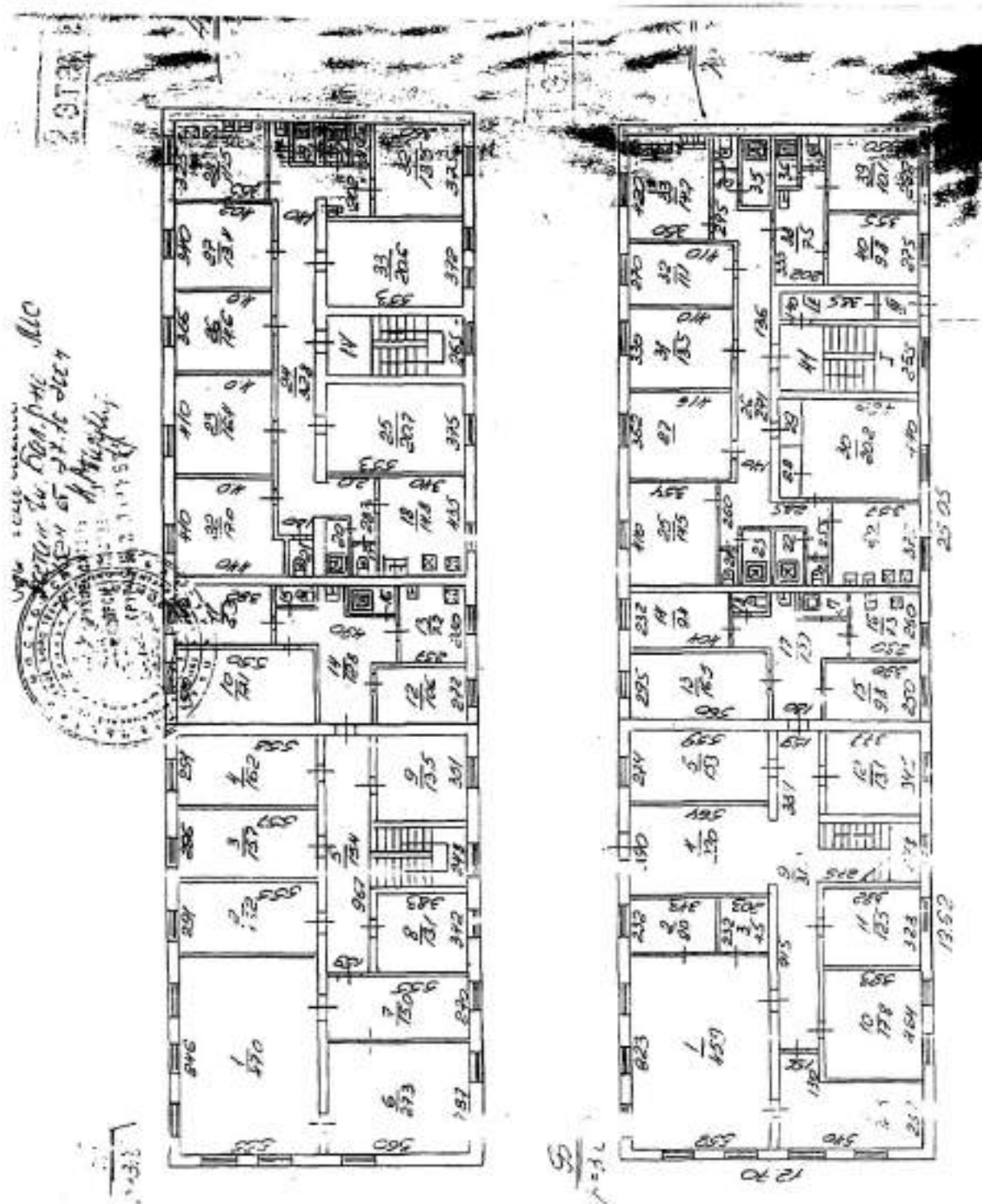
5. Запись о правообладателях.

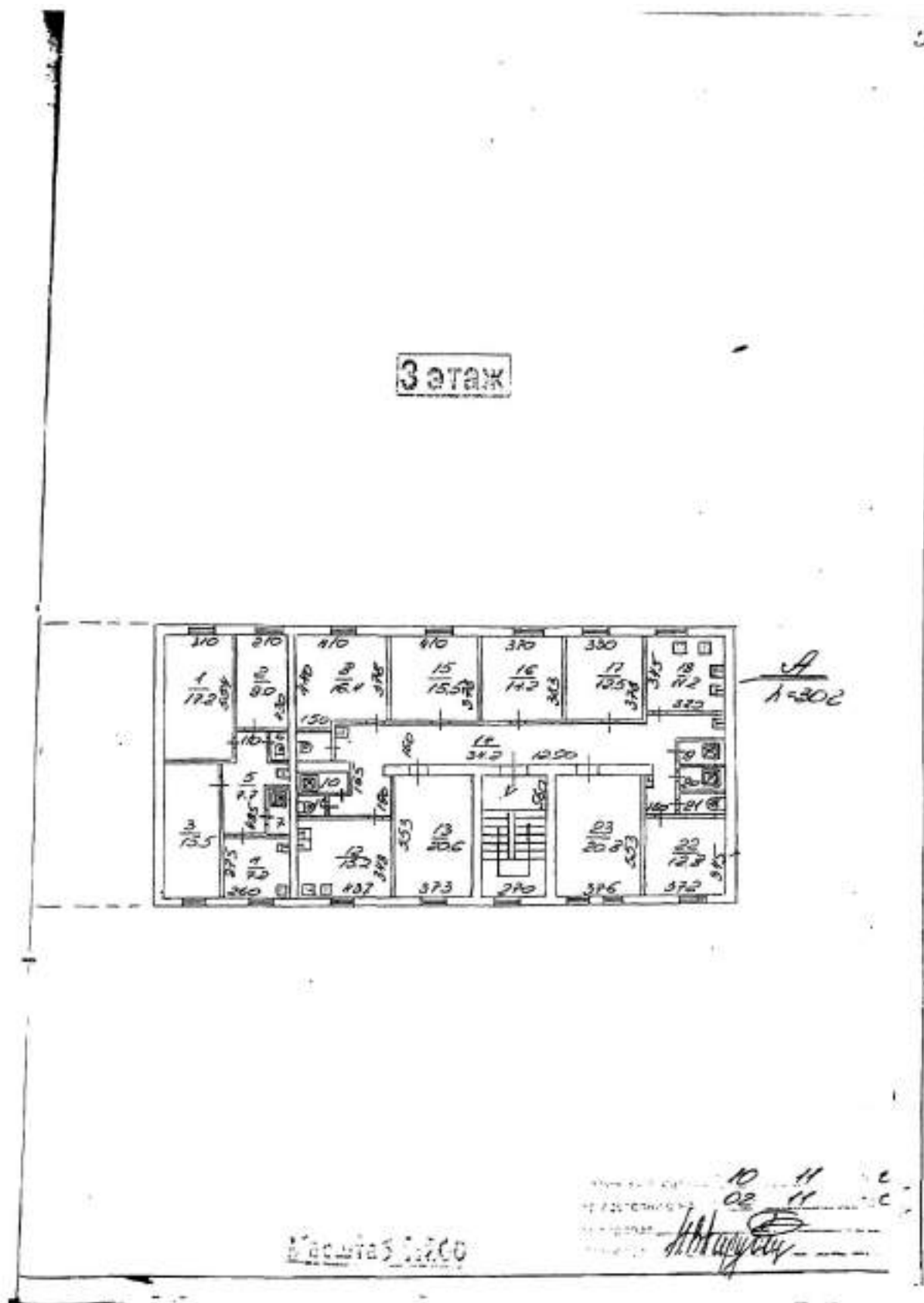
[illegible]

Технический паспорт

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

[illegible]





ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. I Мая д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торговое и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярские, больничная палата и т.д.	Фор- мула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строи- нию	Высота помещений по высотному обмеру
						основная	вспомогате- льная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
B	2	I	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,3	1,3	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

10

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

г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Литера	Этаж (подвал и т.д.)	Номер помещения (квартиры и др.)	Номер по плану строения (комнаты, коридор и т.п.)	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общестроительного назначения
							Площадь помещений	Жилая	Подсобная	Лоджия, балкон, террас, веранд и т.п.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	2	II	18	Кухня		14,8	14,8				3,18	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			24	Коридор		32,8	32,8					32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7				57,7
			IV	Лестничная кл.								13,2

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера	Этаж (наименование с 1-го этажа и номер помещения)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещение общегосударственного назначения
							Площадь помещений	Жилая	Помещения	Лоджии, балконы, террасы, веранды и с. коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			5,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8	-			
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
			Итого по 3 этажу:			244,1	244,1	154,5				89,6
			V	Лестничная к.								

Совхоз им. 1-го мая

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 344 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

(зданий, сооружений, передаточных устройств)

Гаран и мех. мас-терская

Первоначальное свидетельство

№ 69

Сельхозучет. форма № 1

Инвентарный номер	Проект (архив)	Дата и № акта о вводе в эксплуатацию	Норма амортизации (в %)	
			на полное восстановление	на капитальный ремонт
0701 1504		норма официал	25 2783	2 1113

Отметка об оприходовании объекта

бухгалтерская запись	персональная стоимость
дата №	сумма
11-68	588,97

Отметка об индивидуальном выбытии

бухгалтерская запись	прочие выбытия
дата №	сумма
10-98	25 см. на ком. керос. 728147.00

Достройки (дооборудования, реконструкции)

бухгалтерская запись
дата № сумма
11-71 25 37576.4
11-72 25 20068.9
11-79 22
11-92 25

Капитальный ремонт

бухгалтерская запись
дата № сумма
11-71 25 37576.4
11-72 25 20068.9
11-79 22
11-92 25

Материалы, размеры и прочие сведения

использованный объект	материалы, размеры и прочие сведения
сиринизу. др. сир	
сиринизу.	
рунду	
3888	
947	
бетон асф.	

Описание объекта

сиринизу. др. сир

сиринизу.

рунду

3888

947

бетон асф.

Описание объекта

сиринизу. др. сир

сиринизу.

рунду

3888

947

бетон асф.

Описание объекта

сиринизу. др. сир

сиринизу.

рунду

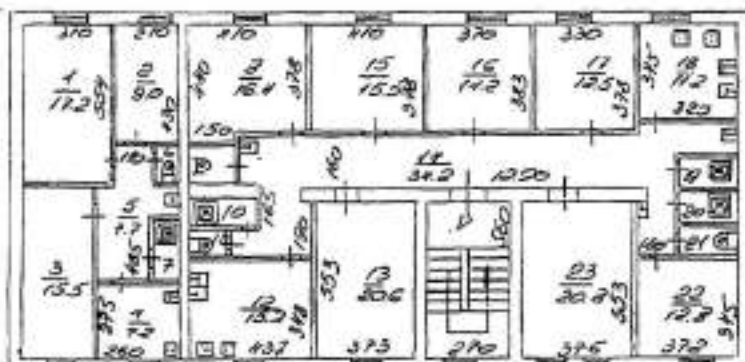
3888

947

бетон асф.

3

3 этаж



A
A=300

2007-2008

10 11 04
02 11 04

7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
 Балашихинский р-н, Нестра-Поповский с.п., пос. Софрино им. 1 Мая, Центральная усадьба, д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д. <i>Адрес: ул. им. М. В. Володина д. 1524</i>	мул. под-счета пло-щади поме-щения	общая в т.ч.		Итого по помеще-нию, эта-жу, строе-нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогател-ная		
Б	1	1	1	Кабинет		45,9		45,9	
			2	Касса		8,0		8,0	
			3	Кладовая			4,5	4,5	
			4	Вестибюль			22,0	22,0	
			5	Кабинет		15,3		15,3	
			7	Кабинет		16,5		16,5	
			9	Коридор			31,2	31,2	
			10	Кабинет		17,8		17,8	
			11	Кабинет		12,5		12,5	
			12	Кабинет		13,1		13,1	
			13	Кабинет		16,5		16,5	
			14	Кабинет		9,4		9,4	
			15	Кабинет		9,8		9,8	
			16	Кухня			7,3	7,3	
			17	Коридор			12,5	12,5	
			18	Туалет			1,2	1,2	
			19	Душ			2,4	2,4	
				Итого:		164,8	81,1	245,9	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торговая и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.д.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д.	Фер- мула по- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по по- меще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещений по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,6		47,6	3,16
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		19,6		19,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестничная			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

[illegible]

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

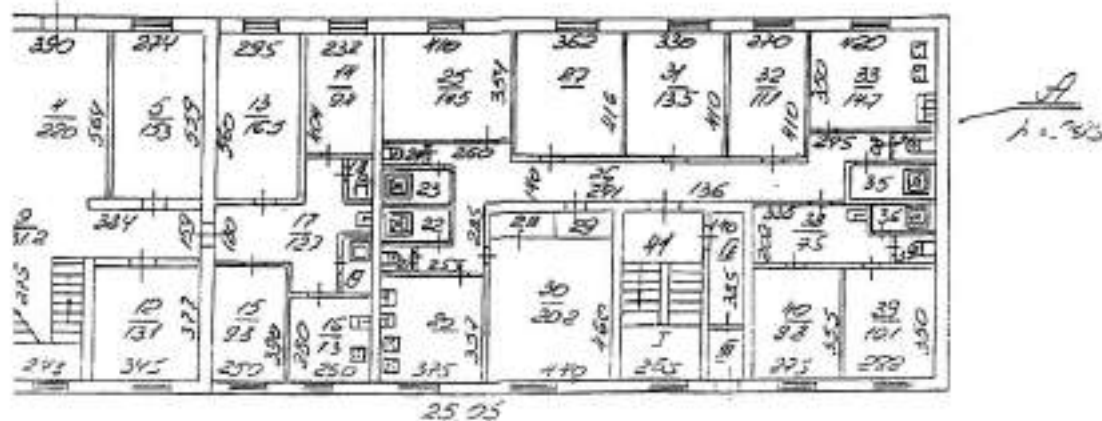
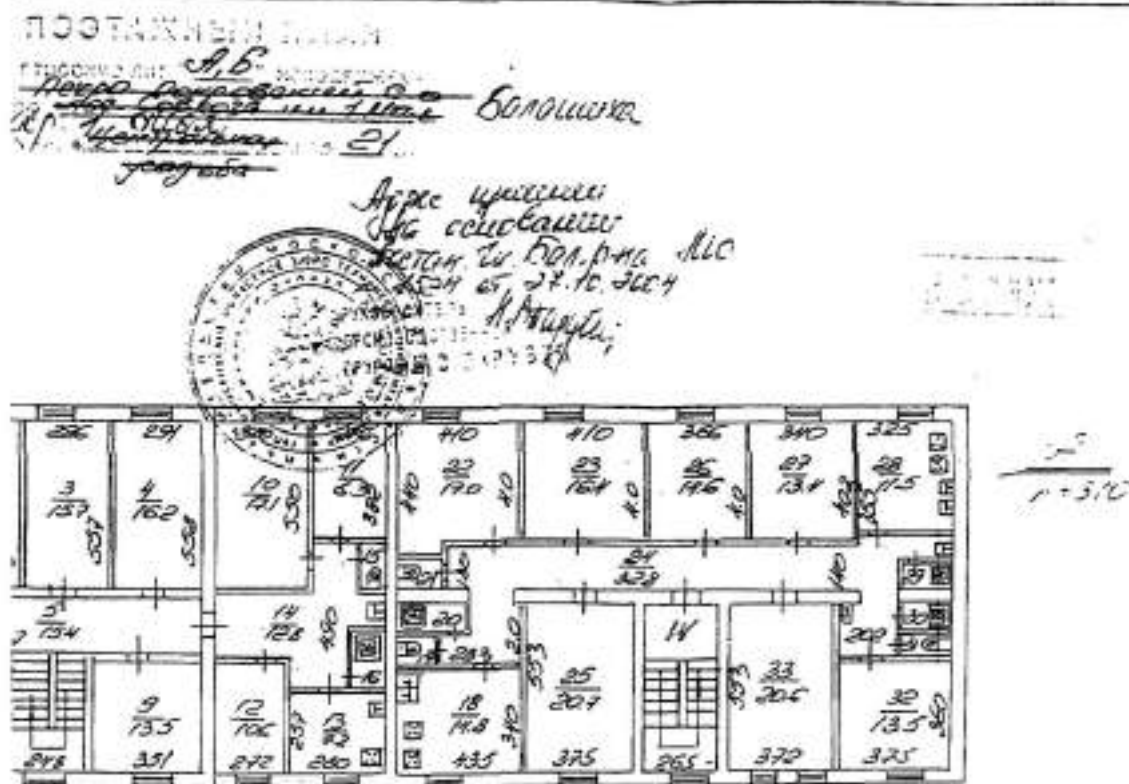
г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

с.Валентинов, ЖКР.1 этаж 0.1.1

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

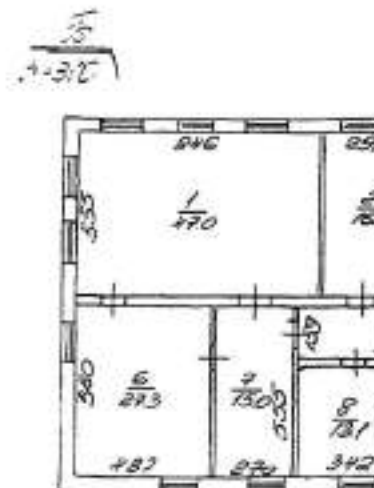
ЭКСПЛИКАЦИЯ									
к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) <i>Балашиха</i>									
Дата замера и этажа по плану	Этажи (начиная с первого и кон- чая последним)	Их назначение (квартиры, тор- гового, склад- ского и т. п.)	№ по плану строения, комна- ты, кухня, коридор и т. п.	Назначение час- тей помещений: жилая комната, кitchen, ванная, спальня, комна- та, большая палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общеквартирные			
						Площадь кв. м	жилая площадь	общая площадь	общая площадь
					1 этаж	148.3	94.3	3.8	80.2
					2 этаж	185.4	129.7	-	55.7
					3 этаж	244.1	154.5	-	89.6
						607.8			
				I	Лестничн. к.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. к.				
				V	Лестничн. к.				

[illegible]



$\mu_{\text{data}} = 365.0$
 $\sigma_{\text{data}} = 129.6$

10 11 04
02 14 08
J. L. Williams



11024
Seymour - 11024
Hawley - 11024
Hawley - 11024

ЭКСПЛ

г. Балашиха

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

Дата сдачи в эксплуатацию	Этажи (наименование этажа и этажа)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения (комната, кухня, коридор и т.п.)	Назначение помещений (комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общедомовые			
						Площадь кв. м	жилая	общая	общая
					1 этаж	178.3	94.3	3.8	80.6
					2 этаж	185.4	129.7	-	59.7
					3 этаж	244.1	194.5	-	59.6
						607.8			
				I	Лестничн. кл.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. кл.				
				V	Лестничн. кл.				

6

Приложение № 1. На объектах жилищного строительства
встроенные жилищные комплексы

САЦИЯ *мкр*
ка. Савва *1/400*
о улице _____ (переулке) № 21

о внутреннему обмеру в квартирные отраз, в том числе *получено* *10.10.2004* *А.Тарасов*

Кодовый суден. латация		Кладовые		Архитект.		Кладовые		Кладовые		Кладовые		Высота помещения по высоте книжки книжки
Код	Код	Код	Код	Код	Код	Код	Код	Код	Код	Код		
				104.8	81.1						424.2	
				200.2	48.5						434.1	
											244.1	
				365.0	129.6						1102.4	
											15.1	
											5.4	
											2.1	
											15.2	
											15.1	

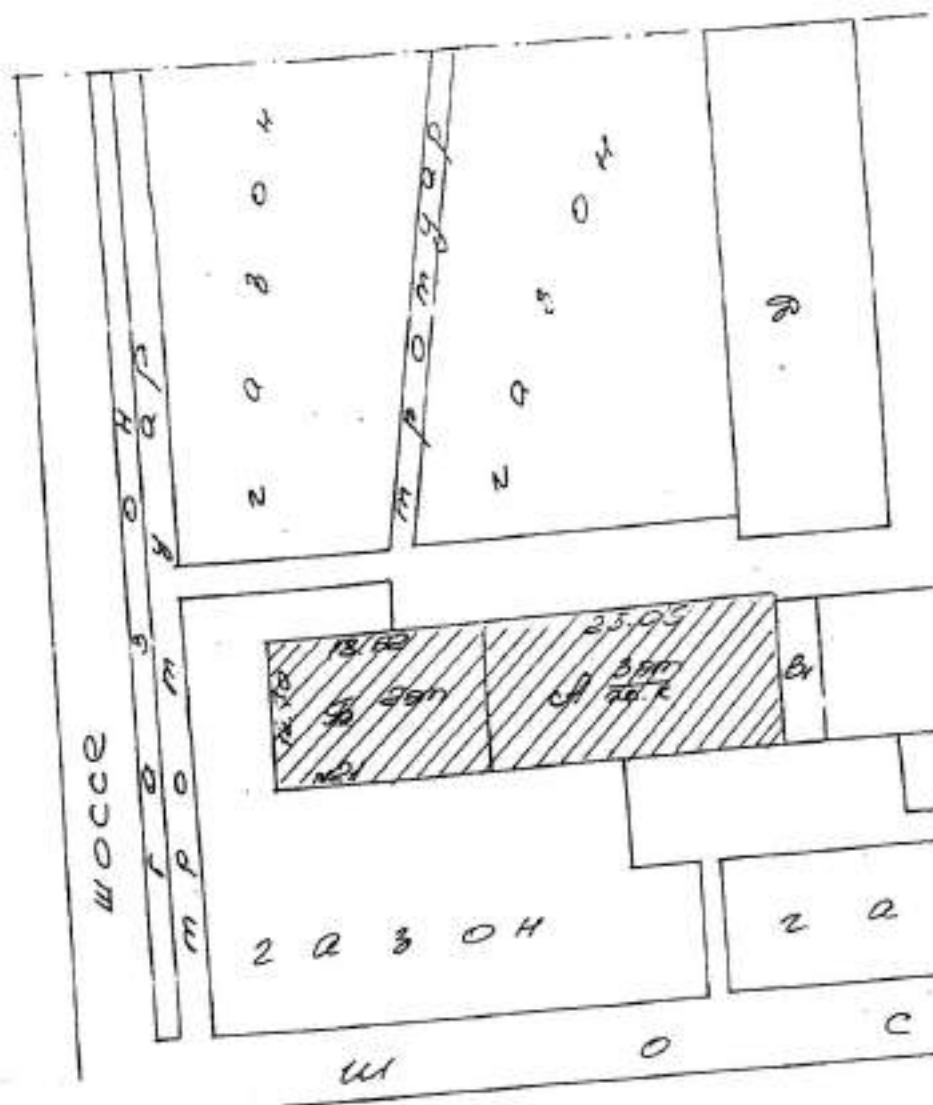
Сотрудники

Keywords: *depression, mood, mood disorder, mood disorder with anxiety, mood disorder without anxiety, mood disorder with anxiety, mood disorder without anxiety, mood disorder with anxiety, mood disorder without anxiety*

Hammett, R. W., *ibid.*, 1960, 4, 2.

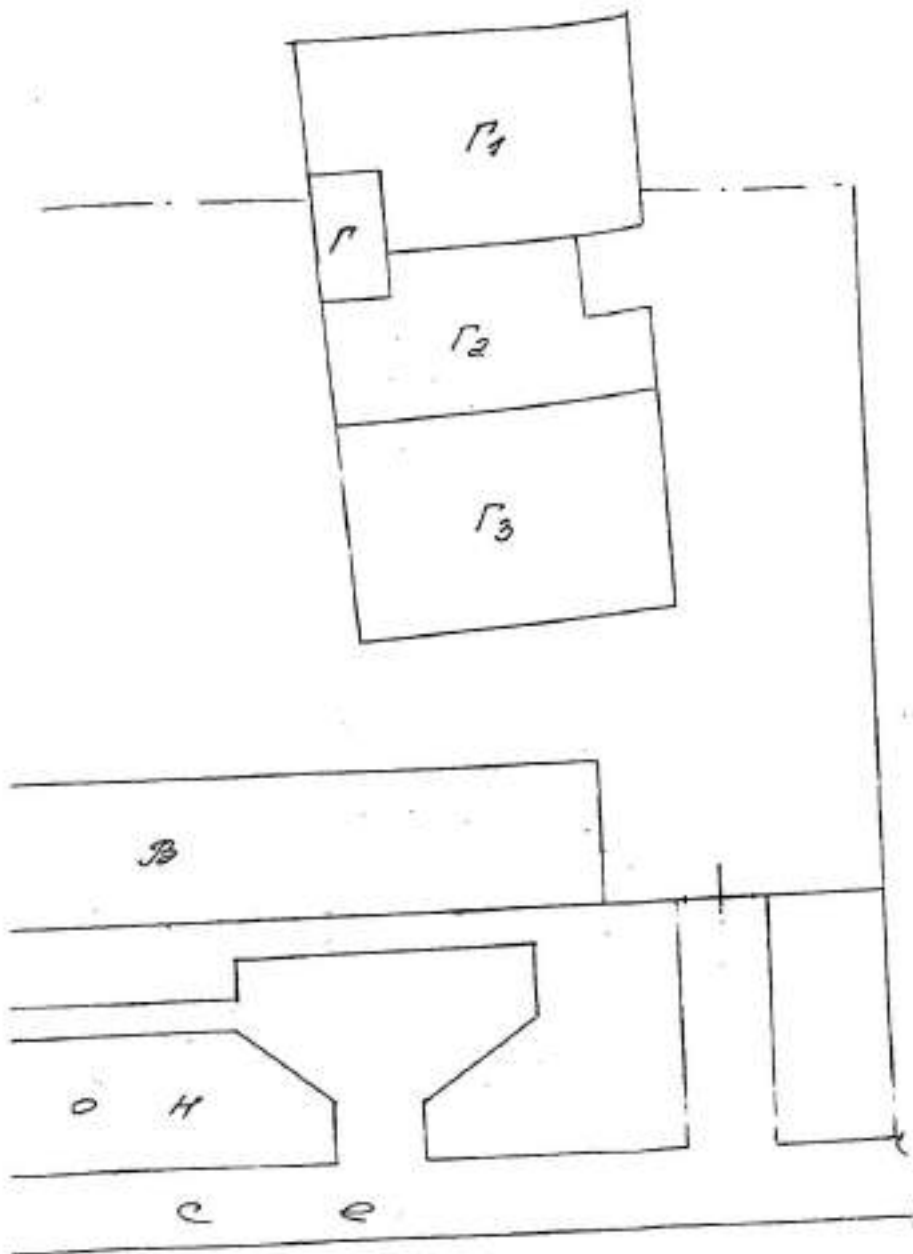
map LR

מחיר: 100 ₪



1386,9

Участок
по плану
№ 4
21



10.11.04
22.11.04
И.В. Козлов

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Балашиха

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 23 по улице (пер.) микр. 1 Мая Лит. Д

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

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

1872742

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

серия, тип проекта _____

Литера Д (литер) Год постройки Число этажей

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
(иногда отмечаются)Строительный объем - 1826 куб.мИтого общая площадь 467,5 м²; из них:лит. Д 467,5 м²:из них: Нежилые помещения: общая площадь 467,5 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 497,3 м², вспомогательная площадь 50,2 м².**Нежилые здания и помещения**

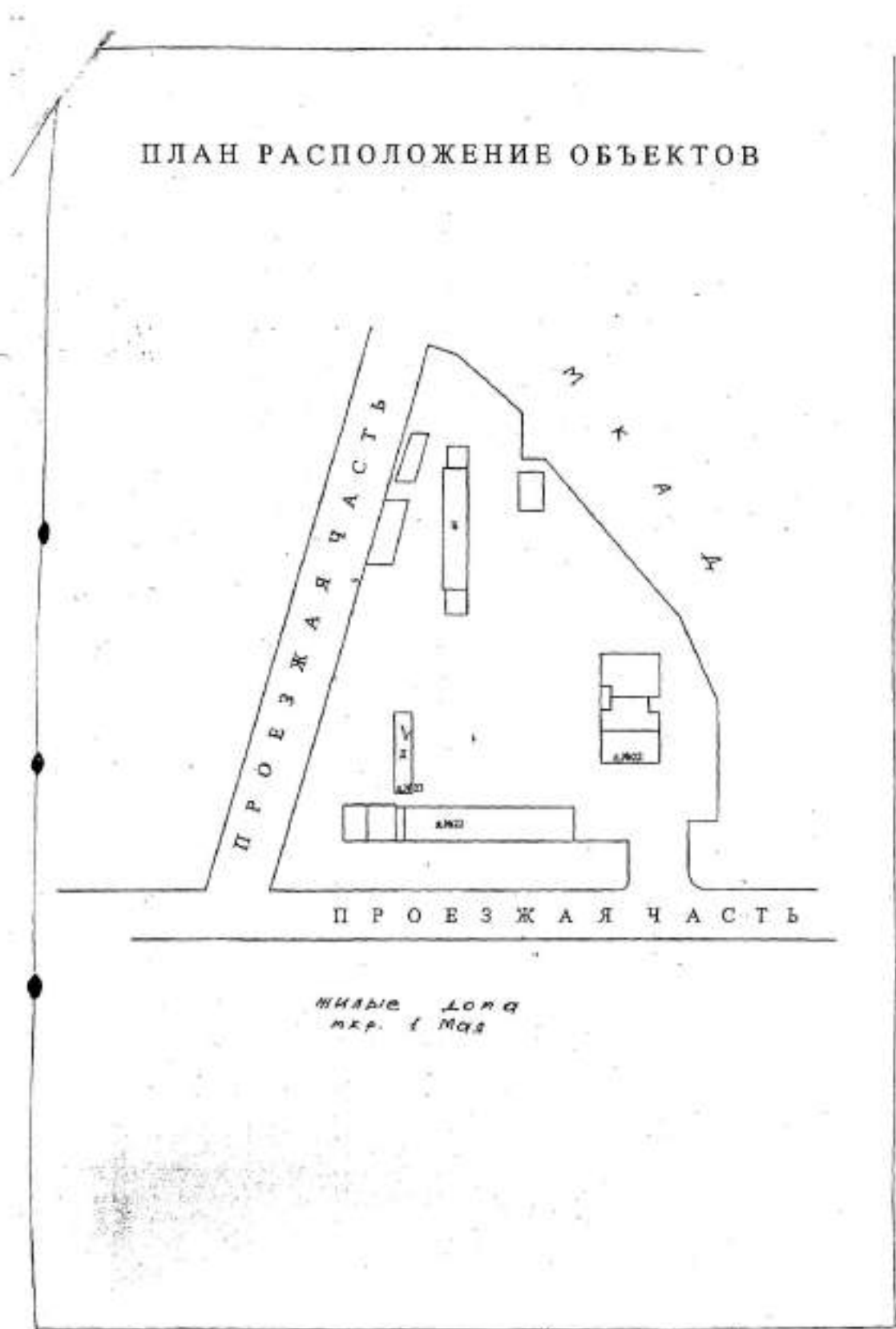
Назначение помещений	Площадь, кв. м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

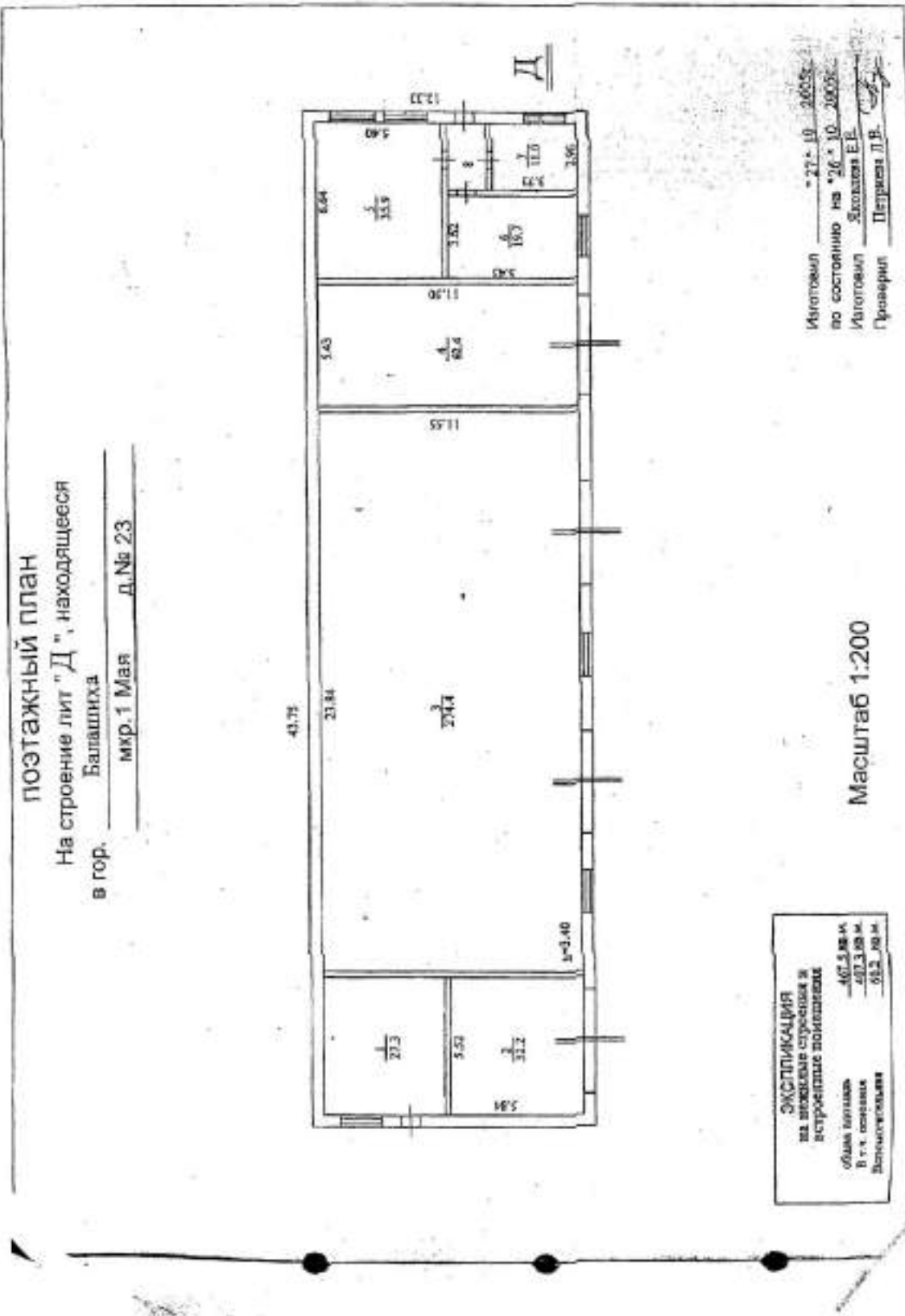
3

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3	Число этажей
	Литера <u>Д</u>	Физический износ здания - <u>40</u> %	
1	Фундаменты	ж/б	
2	Каркас, стены и перегородки	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные	
3	Полы и перекрытия	ж/б	
4	Кровля	мягкая рулонная кровля	
5	Поты	бетонные, подвесные	
6	Проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - деревянные створные	
7	Отделочные работы	штукатурка, покраска, лакокрасочные материалы	
8	Внутренние санитарно-технические работы и электромонтажные устройства		
9	Прочие работы		

Ли тера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4





Экспликация к поэтажному плану гражданское (жилое),

находящегося в городе (другом поселении) г. Балашиха
по улице (пер.) микр. 1 Мая

дом № 23

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Средняя высота (пересобрано)
						основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Д	1	1	проходная	$3,52 \times 4,53$	27,30	27,3		3,40	
Д	1	2	гардероб	$5,52 \times 5,84$	32,20	32,2			
Д	1	3	гардероб	$23,84 \times 11,33 - 0,3 \times 0,3 \times 3,2 \times 2$	274,40	274,4			
Д	1	4	гардероб	$5,49 \times 11,55$	62,40	62,4			
Д	1	5	подсобное	$6,64 \times 5,40$	35,90		35,9		
Д	1	6	раздевалка	$3,62 \times 5,43$	19,70		19,7		
Д	1	7	кабинет	$3,73 \times 2,96$	11,00	11,0			
Д	1	8	коридор	$2,89 \times 1,53$	4,60		4,6		
				Итого по помещению:	467,50	467,3	60,2		

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (ранее не измерялось пом. № 4).

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

Вид благоустройства	Площадь
водопровод	467,5
канализация	467,5
отопл. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	467,5
холодные души с горячей водой	467,5
горячее водоснабжение централизованное	467,5
газовое снабжение сетевое	467,5
мусораспредел.	467,5
лифты пассажирские	467,5
напольный электроплиты	467,5
электричество	467,5

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, метра)
1	2	3	4
7.10.2005	Закрытое акционерное общество "Агрофарм "Перово Мох"	Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/РФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдана повторно 04.10.2005г.) В БТИ предъявлено Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.08.2005г. дела № 2-167/05 и ГУ ФРС МО не зарегистрировано.	Собств. 469,7 кв.м, лит. Д

V. Стоимость здания

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

25 748,4 руб.

олиная балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

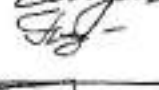
действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № в/п	Наименование документа	Примечание (миссия, количество листов, прочие)
1	2	3

Паспорт изготовлен 27 Октября 2005 г.

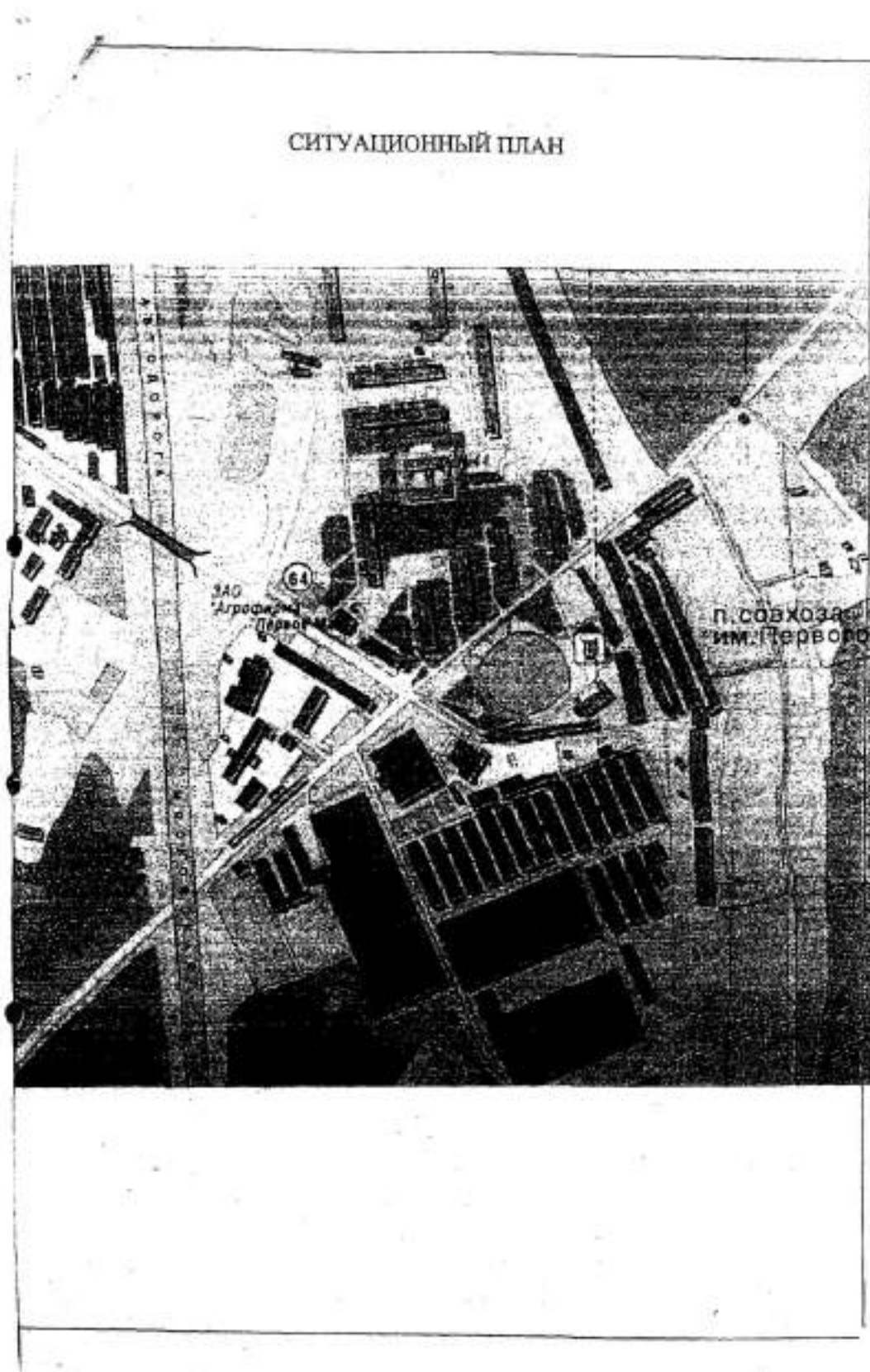
Исполнил Яковлева Е.Е. 

Проверил Петричева П.В. 

Паспорт выдан " 15 июля 2005 " 2005г.

Директор филиала Г.И. Красильникова 

Главный инженер
Гурова Е.В.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-038-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом 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 приемом от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Саломенинский наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, 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. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интере- сы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за приписыва- 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 ли- ца, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисле- нных в п. 4.1 Правил) успешный наступивший в законную силу решение арбитражного суда или приговор Страховщика факт признания юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов 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 нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой напич- ки 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. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров 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 Страхов- щику 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 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный в п. 5.2 срок настоящий До- говор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действием которых начи-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым подаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страховщика, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость понесенных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя – в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, применяемых в силу закона условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Кликуовой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Договора № 02-15/516/20-с от 26.12.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21005B40R2196

СТРАХОВАНИЕ 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, определенных 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:**

единовременно 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, поименованным 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. Островная, д.4,

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
204 (Двести четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.