

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-208

от 18 мая 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:	18 мая 2022 г.
Дата составления отчета:	18 мая 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	53
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Общие понятия оценки	57
5.3. Общее описание методов оценки улучшений	57
5.4. Согласование результатов оценки	63
5.5. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	63
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	65
6.1. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом	65
6.2. Определение стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	74
6.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом	74
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	76
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	77
ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

«18» мая 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 208 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют

Оценка проведена по состоянию на 18 мая 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 ОАО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости здания трансформаторной подстанции, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учёта НДС:

161 000

**(Сто шестьдесят одна тысяча)
рублей**

2. Итоговая величина справедливой стоимости здания строителя, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учёта НДС:

818 000

**(Восемьсот восемнадцать тысяч)
рублей**



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

Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданиям на оценку, которые являются Приложениями №1 и №2 к Дополнительному соглашению № 208 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **18 мая 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **18 мая 2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **18 мая 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **18 мая 2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582.
Место нахождения Оценщика	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)».
Почтовый адрес Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г.
Номер контактного телефона	Стаж работы оценщиком с 2012 года.
	Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.
	Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
	+7 (495) 229-49-71

Сведения об оценщике

Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	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.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 208 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	18 мая 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-208

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке			Итоговая стоимость без НДС**, руб.
		Затратный, руб.	Сравнительный (рыночный)*, руб.	Доходный, руб.	
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	161 000	не использовался	не использовался	161 000
2	здание - строителей, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	818 000	не использовался	не использовался	818 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

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

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

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

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей города (земли, расположенные вдоль транспортных артерий, проходящих по центру города, автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов) – ТЗ № 6, в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50-50-15/035/2005-506	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б
50:15:04:01399:005	Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1

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

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

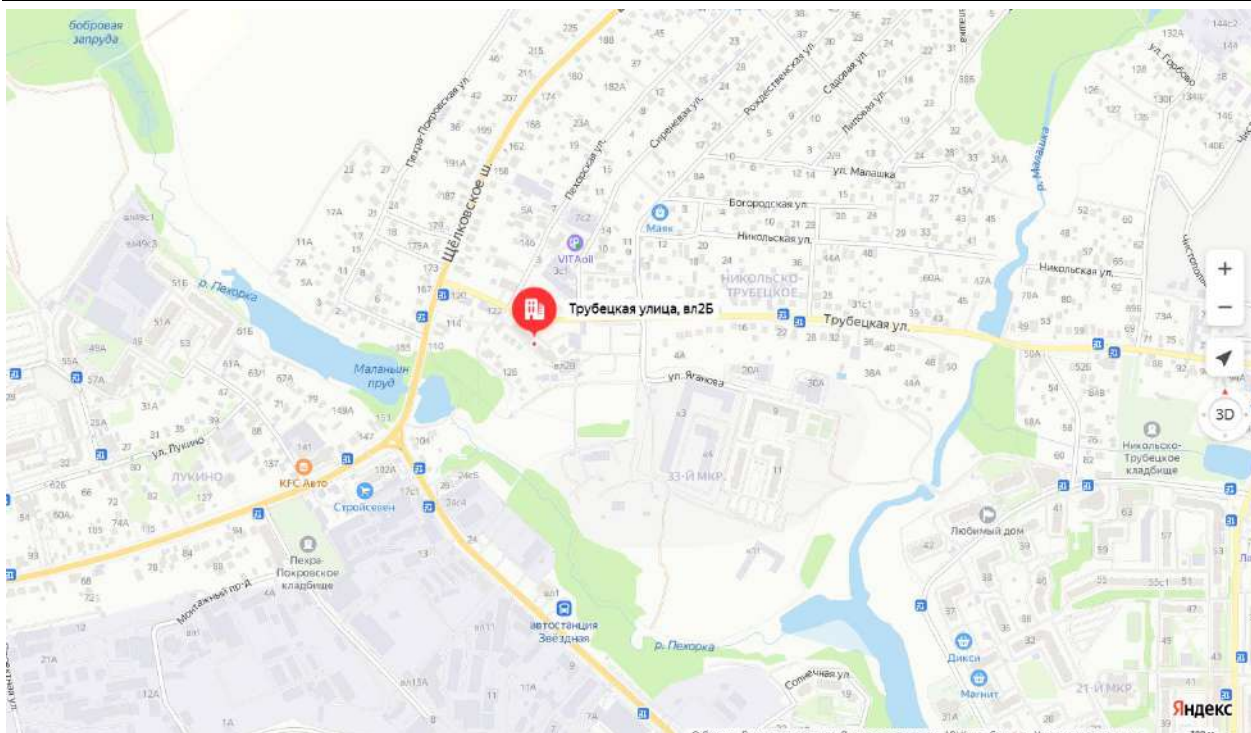


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

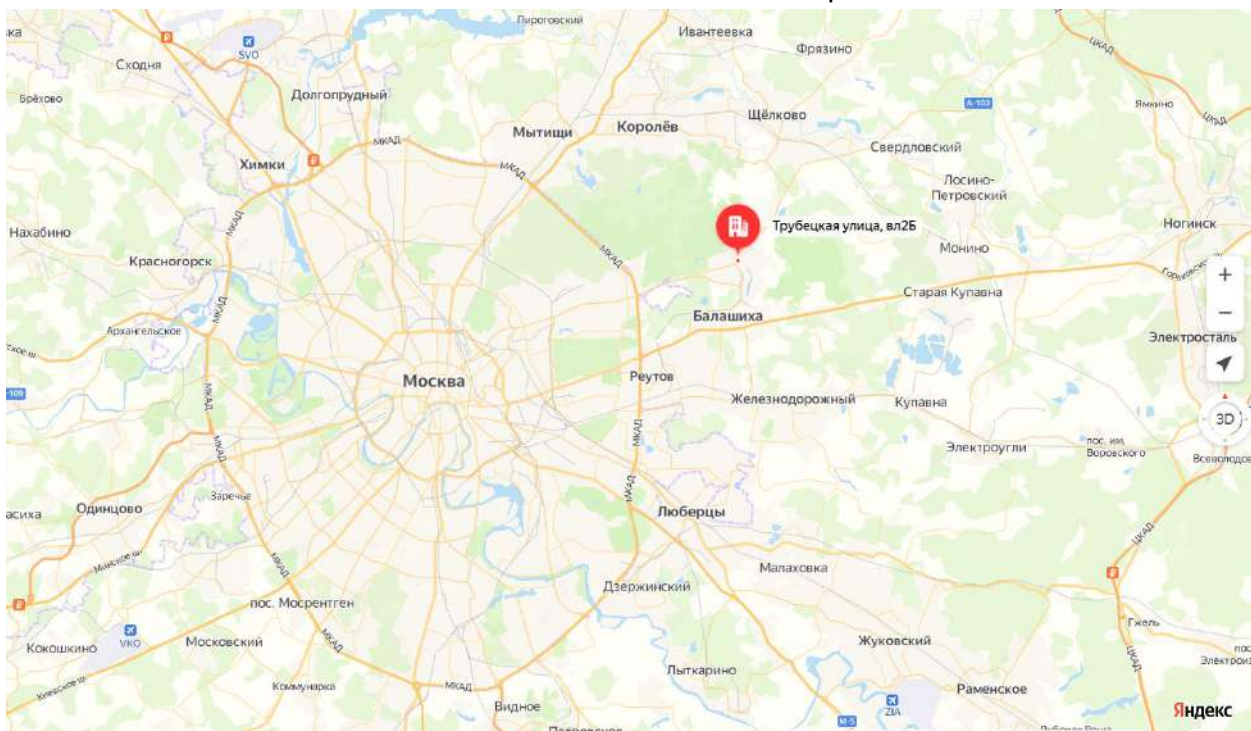


Рис. 2. Местоположение объектов оценки относительно Москвы.

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

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. ²	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости	Удаление от МКАД, км.
50-50-15/035/2005-506	ТЗ№2, в пределах 15 км от МКАД (по Щелковскому шоссе)	507,3	64,418	ТЗ № 5	7,8 км по Щелковскому шоссе
50:15:04:01399:005	ТЗ№2, в пределах 15 км от МКАД (по Щелковскому шоссе)	507,3	64,418	ТЗ № 5	7,8 км по Щелковскому шоссе

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

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

2. Данные заказчика

Таблица 7.

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

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

² Данные Росстата по Московской области за январь 2022г. Источник: <https://gogov.ru/average-salary/balashikha>

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

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

2. Результаты осмотра

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов оценки

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

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

Фотографии оцениваемых зданий представлены на фото ниже.

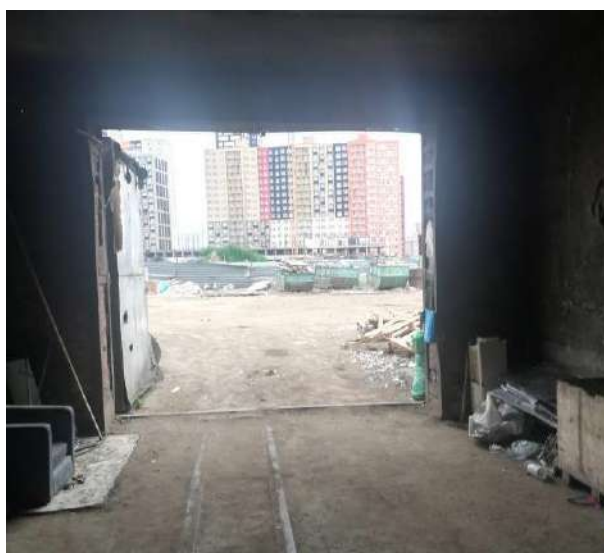
- Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв. м, инв. № 2-7831-1Е, лит. 1Е, кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/035/2005-506, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2 Б:





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







2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г.

⁴ https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжились устойчивое расширение выпуска в ключевых сырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источнику: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eed1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь–март 2022г⁵

Основные экономические и социальные показатели

⁵ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5

1) Вторая оценка.

2) Оперативные данные.

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ³⁾	96,0 ⁴⁾

3) Оценка.

4) Предварительные данные.

	Март 2022 г.	В	% к	I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к марту 2020 г.	февралю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

	Февраль 2022 г.	В	% к	Январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.	Справочно		январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	январю 2021 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

Индекс выпуска товаров и услуг в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I квартале 2022 г. - 105,0%.

Индекс промышленного производства в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I квартале 2022 г. - 105,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в I квартале 2022 г. - 108,5%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в I квартале 2022 г. - 105,1%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2022 г. - 103,2%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,8%, в I квартале 2022 г. - 103,0%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в I квартале 2022 г. - 103,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 146,8%, в I квартале 2022 г. - 127,0%.

Индекс производства металлургического в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в I квартале 2022 г. - 103,2%.

Индекс производства машин и оборудования, в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,4%, в I квартале 2022 г. - 119,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 54,5%, в I квартале 2022 г. - 86,0%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,9%, в I квартале 2022 г. - 98,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I квартале 2022 г. - 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в I квартале 2022 г. - 104,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 382,9 млрд рублей, в I квартале 2022 г. - 848,9 млрд.рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2022 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 16 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 438 тыс. гектаров (в 2,0 раза больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 274 тыс. гектаров (в 1,6 раза больше).

Животноводство. На конец марта 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,9 млн голов (на 2,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,7% меньше), свиней - 26,9 млн (на 2,0% больше), овец и коз - 21,5 млн (на 3,8% меньше), птицы - 549,1 млн голов (на 1,0% больше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2022 г. составил 806,3 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 1905,1 млрд рублей, или 104,5%.

Жилищное строительство. В марте 2022 г. возведено 898 многоквартирных домов.

Населением построено 40 тыс. жилых домов. Всего построено 102,7 тыс. новых квартир.

В I квартале 2022 г. возведено 2,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 125,4 тыс. жилых домов. Всего построено 337,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,3 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2022 года.

Грузовые перевозки. В I квартале 2022 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 1424,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 660,3 млрд, автомобильного - 64,6 млрд, морского - 9,7 млрд, внутреннего водного - 6,4 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного - 682,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2022 г. составил 87,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 20,7 млрд, автомобильного -

20,2 млрд, воздушного - 46,3 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2022 г. составил 3755,1 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 10241,9 млрд рублей, или 103,6%.

Оборот общественного питания в марте 2022 г. составил 165,8 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 483,8 млрд рублей, или 105,9%.

Платные услуги населению. В марте 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1015,3 млрд рублей, или 105,7% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2022 г. - на 2991,6 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в марте 2022 г. составил 12078,2 млрд рублей, или 99,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов мало- го предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.

В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 107,6%, в том числе на продовольственные товары - 106,7%, непродовольственные товары - 111,3%, услуги - 104,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2022 г. составил 109,1%, с начала года - 111,1% (в марте 2021 г. - 100,8%, с начала года - 101,9%).

В марте 2022 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 6,7% (в марте 2021 г. - на 0,8%).

Цены на **непродовольственные товары** в марте 2022 г. увеличились на 11,3% (в марте 2021 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на **услуги** в марте 2022 г. выросли на 4,0% (в марте 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 марта 2022 г. составила 19826,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 5,3% (с начала года - на 7,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 105,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,9%, в обрабатывающих производствах - 104,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В марте 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 101,5%, в том числе в растениеводстве - 100,3%, в животноводстве - 102,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2022 г., по предварительным данным, составил 102,2%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2022 г., по оперативным данным, составила 80417,1 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3655,8 млрд рублей, или 4,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2021 г. - 5,9%, на конец января 2022 г. - 4,7%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2022 г., по оперативным данным, составила 76616,5 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3367,4 млрд рублей, или 4,4% от общего объема дебиторской задолженности (на конец февраля 2021 г. - 5,2%, на конец января 2022 г. - 4,4%).

Уровень жизни населения. В I квартале 2022 г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 15822,2 млрд рублей и увеличился на 10,4% по сравнению с I кварталом 2021 года.

Денежные **расходы** населения в I квартале 2022 г. составили 17101,4 млрд рублей и увеличились на 15,8% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 14671,9 млрд рублей, что на 16,7% больше, чем в I квартале 2021 года. В I квартале 2022 г. **сбережения** населения уменьшились на 1279,2 млрд рублей (в I квартале 2021г. - на 433,9 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2022 г. составила 57344 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,0%.

Пенсии. В марте 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16888 рублей и по сравнению с мартом 2021 г. увеличился на 7,0%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2022 г. составила 74,5 млн человек, из них 71,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В марте 2022 г. 3,1 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 марте 2022 г. составил 4,1% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В I квартале 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 марта 2022 г. составила 145,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 220,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 156,9 тыс. человек, или на 0,11%). В январе-феврале 2022 г. наряду с естественной убылью (-178,7) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-41,8) тыс. человек.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁶

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.

Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: 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 и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

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 германский 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 построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило 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.

⁶ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и 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 нужны войны 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, как главного геополитического конкурента, 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 под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную 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 спецоперации 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 международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансирована высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого 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 другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

1. 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. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. 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 возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, 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.

4. 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).

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 (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,

2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svsl/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg,

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.04.2022 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁷.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-февраль 2020 года	январь-февраль 2021 года	январь-февраль 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	111,0	112,5	111,7
СТРОИТЕЛЬСТВО	78,0	97,3	164,8
ИНВЕСТИЦИИ	107,7 (2019 год)	93,0 (2020 год)	102,4 (2021 год)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	108,2	104,9	103,9
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	93,8	101,4	109,0
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	107,1 (январь)	104,4 (январь)	111,4 (январь)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 236	56 969	64 418
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за декабрь 2021 года – февраль 2022 года)	2,6	4,0	2,9

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

2

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ
в январе-феврале 2022 года

по объемам



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

3

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»⁸).

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).

⁷ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10898435>

⁸ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

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

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

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

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

Таблица 10.

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

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

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/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. 11.

Таблица 11.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. 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); Носовихинское
	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; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купава; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятинское (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электротгорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; г. Егорьевск; пгт. Белоозерский	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луковичи	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36
	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	5,80
	за пределами МБК (А-108)	45 400	8 300	5,47
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80
	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/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	40 000	150 000	82 300	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700	20 000	97 500	43 100
	Северо-восток	до ≈10 км	38 000	126 400	79 200	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000	21 300	87 700	52 800
	Восток	до ≈12 км	30 000	114 600	74 900	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000	18 000	94 200	47 500
	Юго-восток	до ≈10 км	44 700	130 000	79 100	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700	15 300	76 100	41 200
	Юг	до ≈10 км	30 100	150 300	97 800	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000	19 400	88 900	41 100
	Юго-запад	до ≈15 км	41 600	170 000	118 100	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500	19 700	100 000	54 700
	Запад	до ≈10 км	49 500	145 200	92 000	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600	30 000	95 000	50 100
	Северо-запад	до ≈15 км	33 800	154 800	107 300	32 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900	21 200	80 200	43 700
	Север	от ≈10 до ≈28 км	23 000	86 000	62 100	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600	14 000	71 700	36 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	20 700	75 000	53 000	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600	11 900	65 100	27 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Восток	от ≈12 до ≈38 км	15 600	100 000	47 500	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400	6 200	59 800	29 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	17 000	88 700	50 400	23 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900	8 700	75 800	36 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	25 200	103 900	65 000	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500	14 000	75 000	37 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	32 300	93 300	60 300	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800	12 500	70 100	41 700
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	27 300	85 400	50 100	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600	9 900	61 000	38 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	33 600	130 800	76 900	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300	19 900	75 200	41 700
	Север	от ≈28 до ≈55 км	21 500	74 400	46 600	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700	6 800	60 000	27 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	12 000	78 200	41 700	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800	6 000	68 800	22 500
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	14 000	70 300	32 100	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500	3 100	38 200	13 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	16 400	70 000	36 300	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200	4 300	42 900	15 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	от ≈28 до ≈62 км	16 100	92 500	44 800	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500	6 300	58 600	19 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	19 000	75 000	42 500	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400	8 000	63 500	24 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	70 300	36 500	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500	5 200	50 000	24 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	12 300	100 000	45 800	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400	3 000	50 000	19 700
	Север	от ≈55 до ≈125 км	13 000	71 000	39 600	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300	3 900	41 000	19 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км	11 000	70 100	29 800	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900	3 000	25 000	11 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	15 000	90 700	42 900	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400	1 600	55 000	16 300
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	12 600	69 700	35 000	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200	2 600	56 500	14 800
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	15 100	42 200	25 200	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800	4 000	35 000	16 500
за пределами МБК (А-108)	Запад	от ≈66 до ≈140 км	12 000	82 100	28 200	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600	1 500	45 000	14 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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.

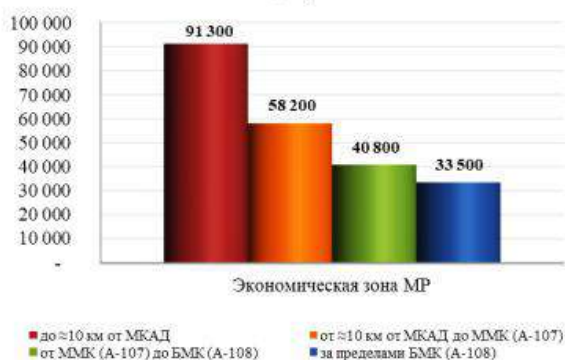


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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.

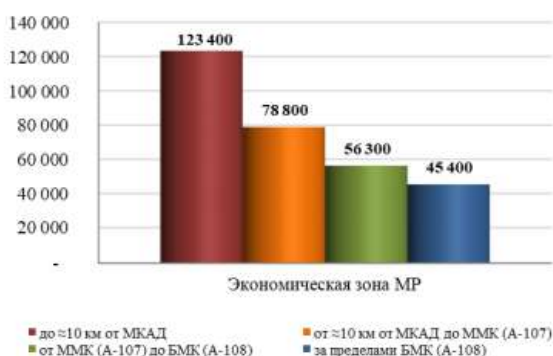


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

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.

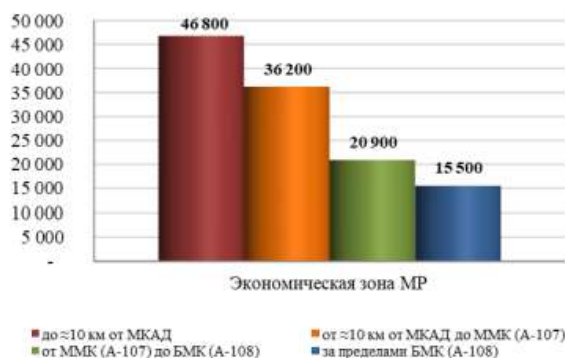


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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. 14.

Таблица 14.

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	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ~10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800	58 200
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

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

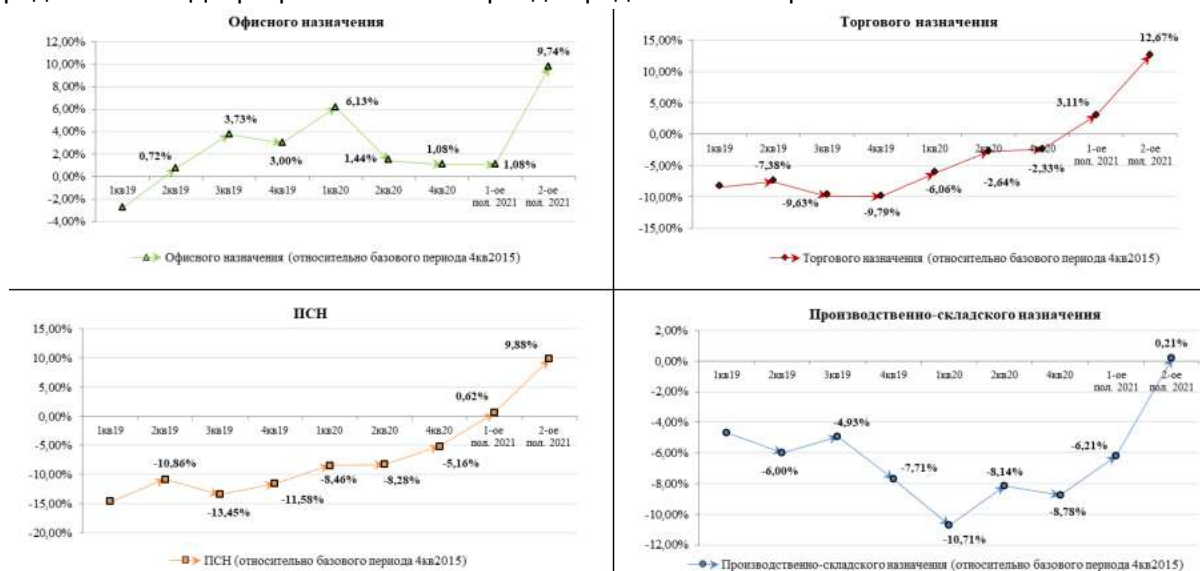


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

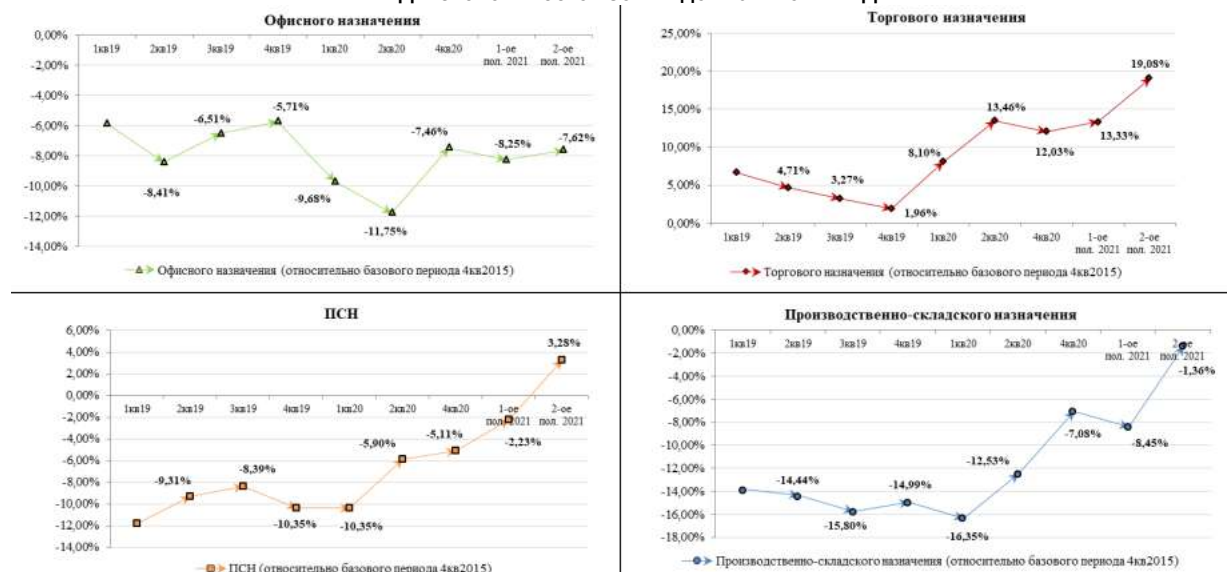


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

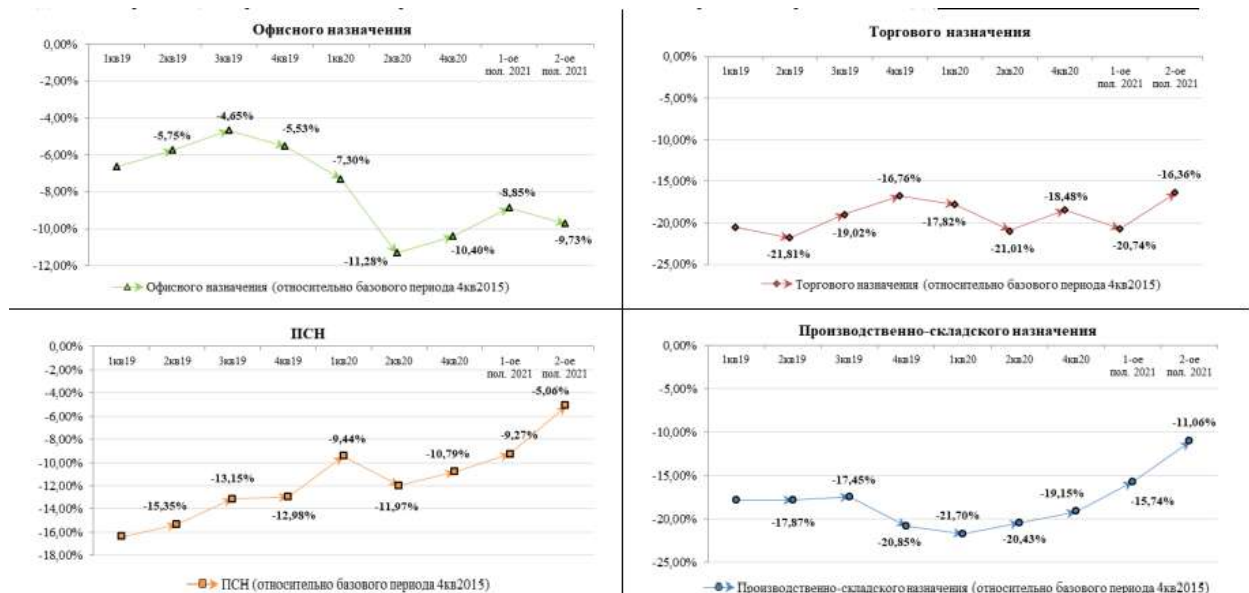


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

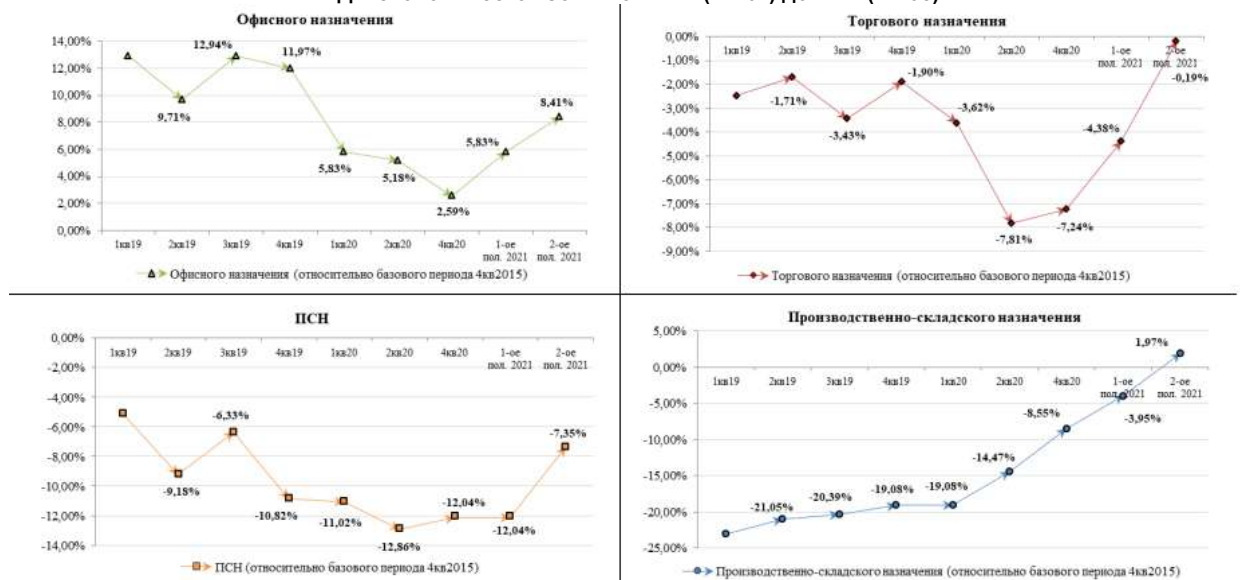


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	18 000	11 700	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900	3 000	9 000	6 400
	Северо-восток	до ≈10 км	4 500	17 300	10 400	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800	2 400	9 000	5 800
	Восток	до ≈12 км	4 000	18 000	10 800	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000	2 200	9 200	5 500
	Юго-восток	до ≈10 км	4 000	20 000	11 900	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200	2 400	10 200	5 500
	Юг	до ≈10 км	4 200	20 000	11 800	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900	2 400	10 400	5 800
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	15 500	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500	3 000	12 000	6 800
	Запад	до ≈10 км	6 000	24 000	13 400	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900	3 000	10 000	6 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	25 000	13 500	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100	2 300	10 800	5 800
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	12 600	9 100	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400	1 800	9 000	5 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	15 000	9 200	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300	1 800	8 300	4 700
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 400	14 400	8 400	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100	1 300	8 000	3 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 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 ≈28 км.	4 400	14 400	9 500	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500	1 600	8 000	5 300
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 100	9 900	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600	1 800	8 500	5 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	14 900	9 100	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700	1 800	8 400	5 100
Север	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	20 000	11 500	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700	2 400	9 000	5 500
	Север	от ≈28 км до ≈44 км.	3 000	14 400	8 600	3 000	30 000	11 400	3 600	18 000	8 800	1 700	5 400	3 000

Сводные данные рынка аренды п.п. за пределами МКАД																
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)													
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения				
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке		
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 900	14 400	8 600	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800	1 200	5 400	3 000		
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	14 400	8 000	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200	1 200	5 800	3 500		
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	12 000	6 600	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900	800	5 400	2 300		
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 300	12 000	5 900	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	800	5 000	2 200		
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	2 600	14 800	8 300	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200	1 000	7 500	3 000		
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	8 500	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400	1 100	6 500	3 500		
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 000	14 400	9 000	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400	700	7 600	3 900		
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	7 600	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000	700	6 800	3 600			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)													
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения				
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке		
			Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200	3 500	18 000	7 400	700	5 600	2 400
			Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	3 500	17 000	7 300	700	3 600	1 600
			Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300	3 600	20 000	9 400	600	5 800	2 700
			Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000	4 200	18 800	9 800	600	6 000	2 500
			Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	3 600	16 000	9 000	1 200	5 100	2 400
			Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900	3 600	15 500	7 000	700	5 200	2 500
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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.

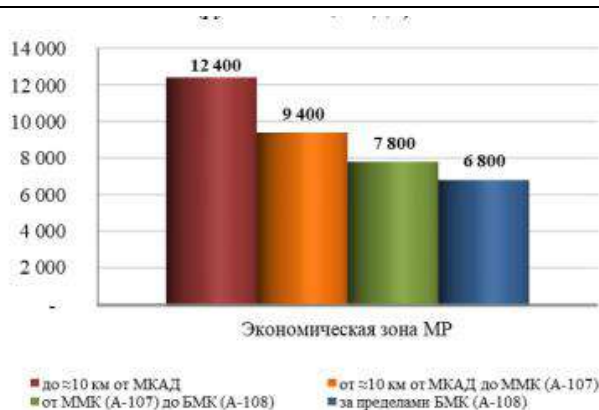


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 МКАД (А-107)».

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (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.

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.

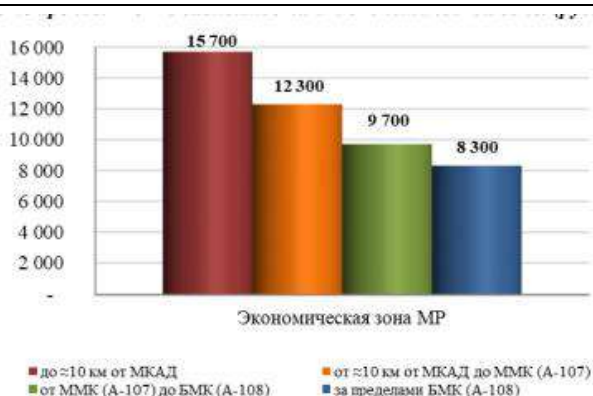


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

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 ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 400 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 ММК (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 2 200 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 МБК (А-108)».

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

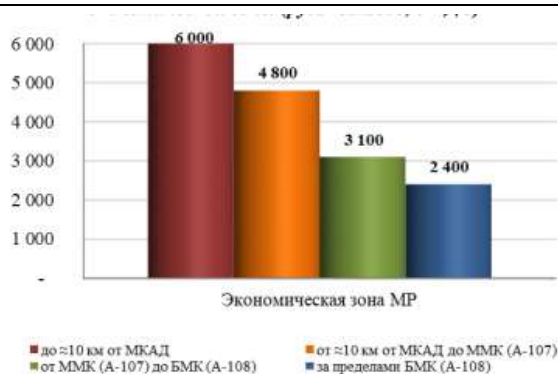


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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. 16.

Таблица 16.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

продолжение таблицы

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

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

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

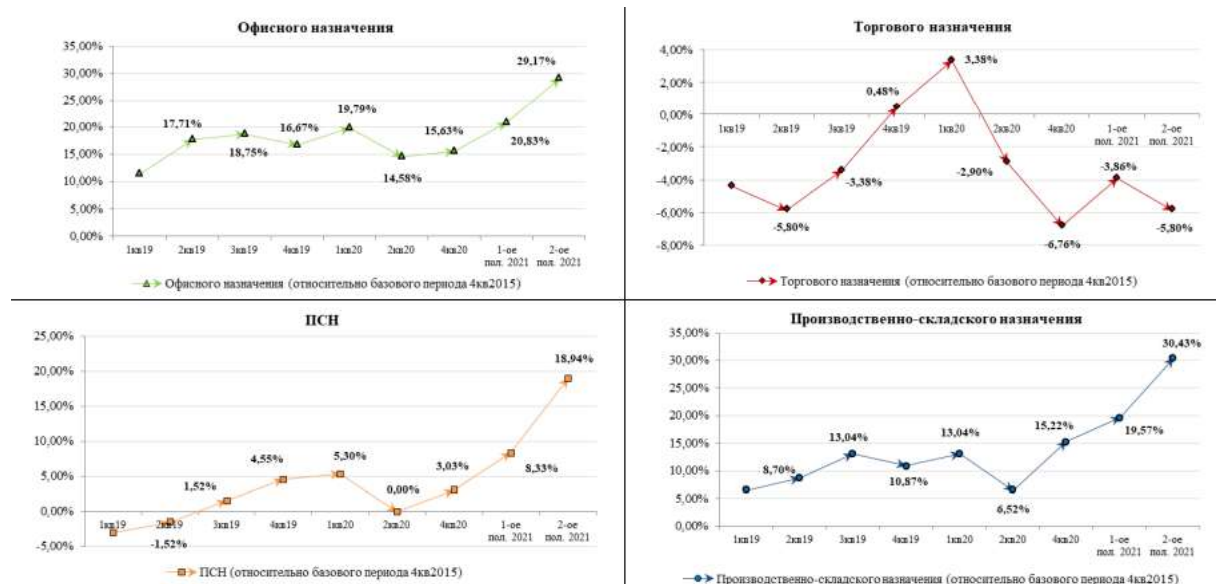


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

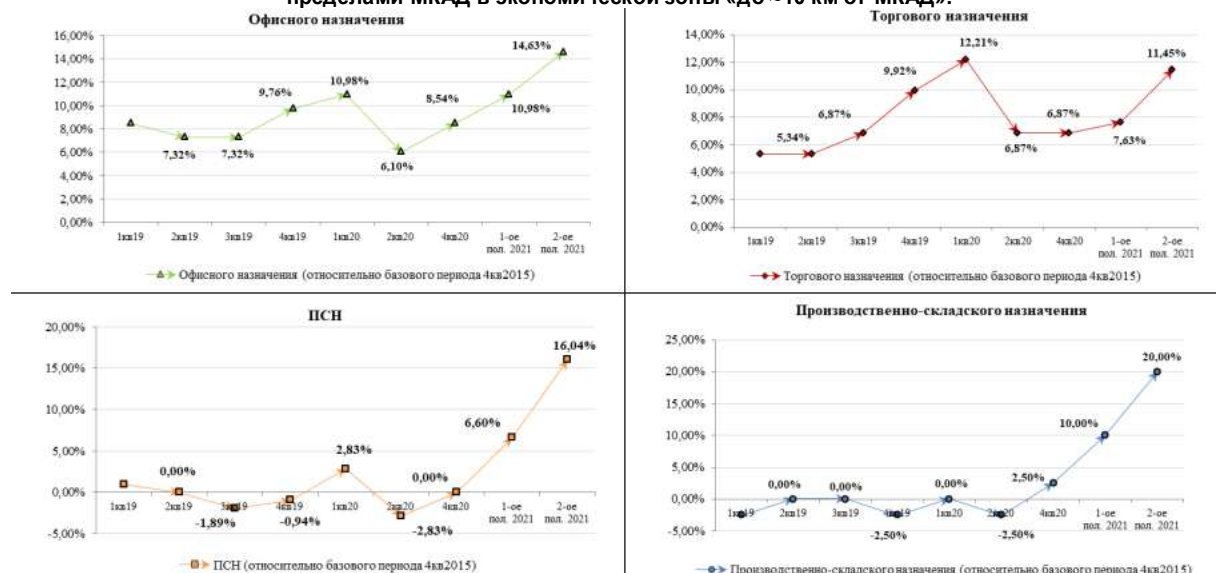


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

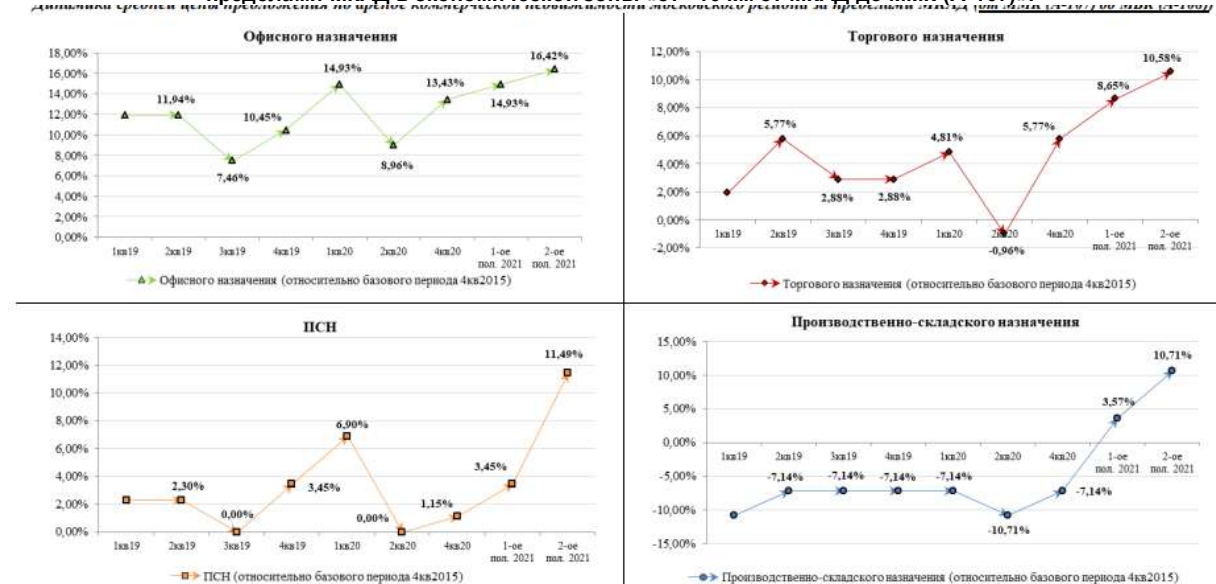


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

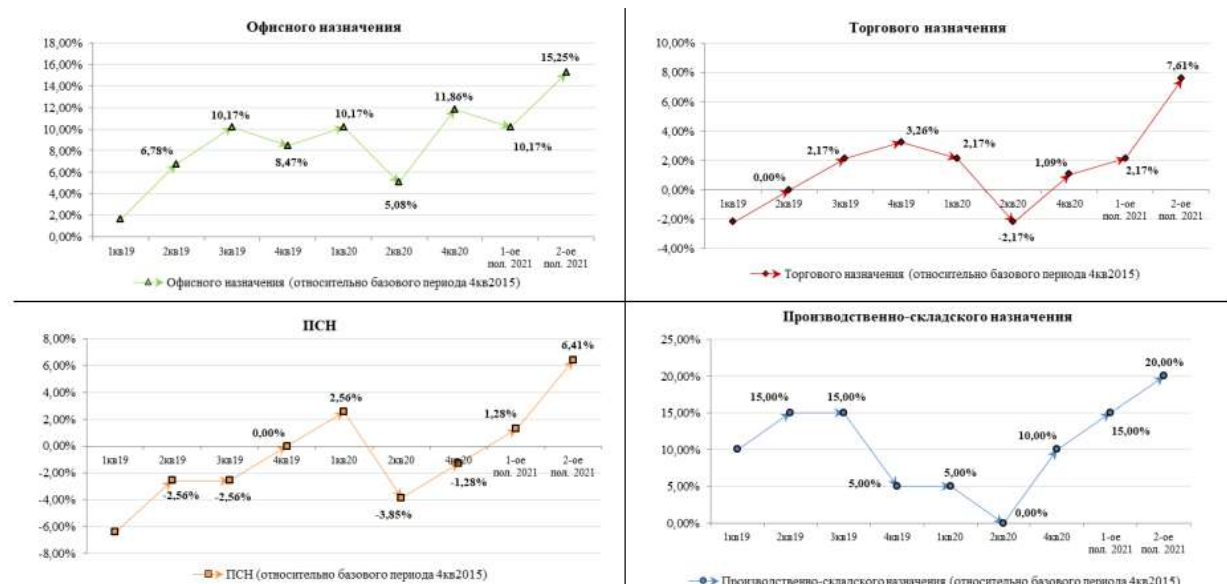


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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. 17.

Таблица 17.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	83 300	10 000	8,33	83 200	9 600	8,67	83 500	9 900	8,43
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 300	8,28	63 000	8 200	7,68	62 300	8 300	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	30 900	5 900	5,24	31 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	132 300	21 700	6,10	128 700	20 700	6,22	125 600	21 400	5,87
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7,14	76 500	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 100	7,26	75 200	10 400	7,23	75 100	10 600	7,08
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	52 500	9 200	5,71	48 300	9 400	5,14
ПСН	до ≤10 км от МКАД	110 000	13 800	7,97	112 300	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,28	49 100	7 800	6,29
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 400	5 800	5,41
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	120 300	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	123 700	21 100	5,86
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,90	51 400	8 800	5,84
ПСН	до ≤10 км от МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 300	7,80	104 300	13 900	7,50
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МБК (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 800	2 000	6,40

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 500	5,73	31 000	5 700	5,44
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МБК (А-108)	50 800	8 900	5,71	50 200	9 300	5,40	50 500	9 100	5,55
ПСН	до ≤10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 000	7,72
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МБК (А-108)	44 300	7 300	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от ≤10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89	84 300,00	10 900,00	7,73
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500,00	19 100,00	6,26
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	80 900	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами БМК (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700,00	9 700,00	5,23
ПСН	до ≤10 км от МКАД	100 200	12 800	7,83	103 600	13 000	7,97	98 600,00	12 800,00	7,70
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600,00	7 200,00	6,19
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 800	9,42	45 900,00	5 000,00	9,18
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,50
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами БМК (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≤10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	95 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 300	11 500	7,68
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до ≤10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв20			4кв2020			1-ое пол. 2021		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67	84 100	11 100	7,58	84 100	11 600	7,25
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33	41 200	7 700	5,35
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51	132 700	19 900	6,67
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57	59 600	11 300	5,27
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24	50 200	9 400	5,34
ПСН	до ≤10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83	113 000	14 300	7,90
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01	53 800	9 000	5,98
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60	43 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	43 800	5 500	7,96
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от МКАД (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	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	6,35
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021								
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ						
Офисного назначения	до ≤10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36						
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	58 200	9 400	6,19						
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23						
	за пределами БМК (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 МКАД (А-107)	91 100	14 600	6,24						
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47						
	за пределами БМК (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 МКАД (А-107)	78 800	12 300	6,41						
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80						
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47						
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80						
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	36 200	4 800	7,54						
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74						
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46						

Источник: 1. ООО «ПФК» (<https://pfgroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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 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).

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 завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа для объектов оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	- имущественный комплекс; - земельные участки под строительство имущественных комплексов
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	северо – восточное и восточное направления Московской области
ценовая зона в пределах области	не локализовалась

Наименование показателя	Значение показателя
типовая зона в пределах города	ТЗ № 5
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
общая площадь земельного участка имущественного комплекса	не локализовалась
общая площадь улучшений имущественного комплекса	не локализовалась
плотность застройки имущественного комплекса	не локализовалась
тех. состояние объектов	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, не проводился ввиду того, что оцениваемые здания (сооружения) расположены на земельных участках предназначенных для многоэтажной жилой застройки, на которых планируется строительство жилого микрорайона и его объектов инфраструктуры.

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки улучшений

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

его застройки, иные характеристики;

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

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

Таблица 20.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

Для определения стоимости затрат на воспроизводство улучшений методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

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

где:

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

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где: $V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,86	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,85 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	> 1,5	0,93
> 2,0	0,86		

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

Поправка, учитывающая климатический коэффициент.

Данная поправка учитывает климатический район, в котором находятся объекты.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

$$K_{пер} = \frac{I_{до}}{I_{б}},$$

где:

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

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

Таблица 22.

Значения величины прибыли предпринимателя для различных объектов недвижимости

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

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

В расчётах было использовано минимальное значение величины прибыли предпринимателя для универсальных производственно - складских объектов в размере 14%, учитывая характеристики объектов оценки.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемых зданий (сооружений).

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

Таблица 23.

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Определение поправок к стоимостному показателю затрат на воспроизводство объектов.

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

Таблица 24.

Результаты расчета поправок на разницу в объеме или площади

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка, учитывающая климатический коэффициент.

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

$$K_{пер} = I_o / I_{испр},$$

где:

I_о и I_{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 оцениваемого объекта, проводился на основе использования следующих источников информации:

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

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №118, 2022 г (копия страницы приведена ниже в отчете):

$I_{\text{спр}} = 106,207$

$I_o = 136,001 * (137,149 / 136,001)^{(31+30+18)/(31+30+31)} = 136,986$

Тогда, Кпер = $136,986 / 106,207 = 1,2898$.

Копия страницы Справочника приведена ниже:

Выпуск 118 • январь 2022

148

94-М

Расчет стоимости затрат на воспроизводство оцениваемых объектов.

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

Таблица 25.

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

Наименование объекта оценки	Суд., руб./куб.м.	V, куб.м.	Значения поправок					Стоимость затрат на восстановление без НДС (с учетом округлений), руб.
			Кобъем	К клим.	Кпер.	Кпред.	Кндс	
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	7 168,77	195	1	1	1,2898	1,140	1 (не учитывается)	2 055 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	4 538,01	4 028	0,86	1	1,2898	1,140	1 (не учитывается)	23 114 000

Источник информации: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости оцениваемых зданий на основе использования затратного подхода

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа;

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого имущества определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В настоящем отчете, величина физического износа была определена:

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

Таблица 26.

Экспертные оценки физического износа

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

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

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

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

Таблица 27.

Результаты оценки физического износа здания - трансформаторной подстанции

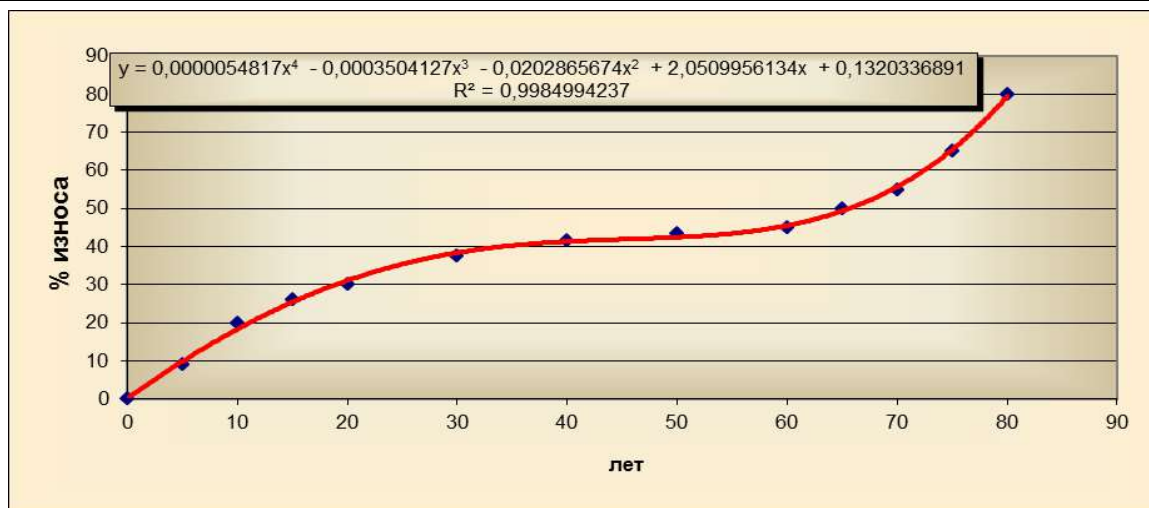
Наименование конструктивных элементов здания	Удельные веса по УПВС, %	Износ элементов, %	Средневзвешенное значение износа, %
Фундаменты	24	20	4,8
Стены	38,99	25	9,7475
Перекрытия и покрытия	4,01	25	1,0025
Кровля	3,01	35	1,0535
Проемы	18,01	30	5,403
Полы	1,98	35	0,693
Отделка	4,01	35	1,4035
Прочие работы	5	30	1,5
Электроснабжение и освещение	0,99	35	0,3465
Итого	100		26

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение физического износа методом срока жизни

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

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 19.



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

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени

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

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

Таблица 28.

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

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

Таблица 29.

Значения физического износа для оцениваемых зданий и сооружений			
Наименование объекта	Год постройки	Срок эксплуатации, лет	Иф, %
Здание - строителей, общая площадь 780,3 кв. м, инв. № 2-7831-И, лит. И-и, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01399:005, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок № 1	1987	35	40

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 30.

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

Наименование объекта	Стоимость затрат на восстановление, руб.	Ф _{физ.1} %	Ф _{функ.1} %	Ф _{внеш.1} %	С _{изн.1} руб. (округленно без НДС)
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	2 055 000	26	0	0	1 521 000
здание - строичеж, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	23 114 000	40	0	0	13 868 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий.

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, снос существующих улучшений является наиболее рациональным, для получения достоверных результатов оценки.

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

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

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно – строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;
- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:

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

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

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

В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора, подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 31.

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

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	Г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	9,7	9,2	8,6	8,1
1-1-2	10,6	9,5	8,37	7,3	6,1	5	3,9
1-1-3	6	5,4	5	4,5	4	3,5	3
1-1-4	1,85	1,6	1,4	1,2	0,9	0,7	0,5
1-2-1	14,5	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2	10,2	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	7,5	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	4,8	4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1	16,2	14,9	13,6	12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2	7,7	7,6	7,5	7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3	7,7	7,2	6,6	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	1,6	1,4	1,3	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	5,7	5
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	5,9	5,7
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	2,2	1,3
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	0,9	0,8
2-2-1	9,2	8,6	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	7,6	7,2	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	8	7,1	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4	2,5	2,3	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	12,6	11,5	10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2	9,5	8,8	8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3	5,7	5,3	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	2,5	2,3	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: 1. Методика СН 436-72

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

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

где:

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

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

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

Таблица 32.

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

Наименование объекта	Восст. стоимость, с учетом износа, руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	% выхода строит. материалов	Стоимость возврат. материалов, руб. без НДС (округленно)
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	1 521 000	1	1	2	195	10,6	161 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	13 868 000	1	1	2	4 028	5,9	818 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 33.

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

Наименование объекта	Стоимость, руб. без НДС
здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	161 000
здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	818 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Определение стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

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

6.3. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом

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

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

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таблица 34.

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

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 52,9 кв.м, инв.№ 2-7831-1Е, лит.1Е, адрес: Московская обл., г. Балашиха, ул. Трубецкая, вл. 2Б, кадастровый (или условный) номер 50-50-15/035/2005-506;	161 000	не использовался	не использовался
2	здание - стройцех, площадь застройки 780,30 кв.м, инв.№ 2-7831-И, лит. И-и, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Балашихинский район, Пехра-Покровский с.о., производственный участок №1, кадастровый (или условный) номер 50:15:04:01399:005	818 000	не использовался	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

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

1. Итоговая величина справедливой стоимости здания трансформаторной подстанции, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учёта НДС:

161 000
(Сто шестьдесят одна тысяча)
рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости здания стройцеха, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учёта НДС:

818 000
(Восемьсот восемнадцать тысяч)
рублей.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости здания трансформаторной подстанции, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учёта НДС:

161 000
(Сто шестьдесят одна тысяча)
рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости здания стройцеха, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учёта НДС:

818 000
(Восемьсот восемнадцать тысяч)
рублей.

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-ИНВЕСТ, 2021 г. Выпуск №116.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий - ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
7. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Тимуркаев Л.М., Нижний Новгород, 2020 г.
8. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.06.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-15/078/2012-020

Регистратор

Сокур М. Н.

М.П.

(подпись)

50-АДН 070200



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 18.06.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-15/078/2012-025

Регистратор

Сокур М.Н.



(подпись)

50-АДН 070238

УОД/АДН/С/МДК/Москва/501-15-02273

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

Извлечение из технического паспорта на комплекс зданий и сооружений

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Здания или сооружения нежилые
(гражданского и производственного назначения)
(кроме линейных объектов)

Трансформаторная подстанция

ДОМ (ПРИСТРОЙКИ) ЛИТ. (1Е)
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕ ПРИНЕТ

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район	БАЛАШИХИНСКИЙ
город (др. поселение)	ПЕХРА-ПОКРОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ ОКРУГ
улица	ПЕХРА-ПОКРОВСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ
№ здания (участка)	УЧАСТОК № 1

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

Дата составления технического паспорта « 30 » декабря 2004г.

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

М.П.



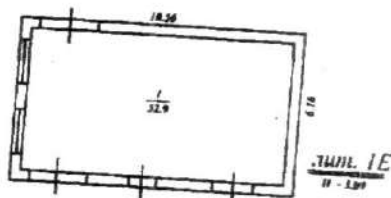
М.П.

1009573

Технический паспорт			
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Поспелова Н.Г.		Парубец Н.В.	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАННа строение лит. 1Е - находящеесяв г. Балашихинский р-онпо адресу Покра-Покровский с/ппо плану ДСМ №
Производственный участок № 1

1Е



НА 1-ЭТАЖЕ СТРОЕНИЯ
ВОТРАСЧЕТНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

общая	52,9
в т.ч. отапливаемая	52,9
площадь пола	—

Итого: 52,9

площадь отапливаемого	52,9	01	2004
площадь отапливаемого	52,9	12	2004
площадь отапливаемого	52,9	12	2004
площадь отапливаемого	52,9	12	2004

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) Пехровский р-он, Пехра-Покровский с-о, Пехра-Покровский производственный уч. №1

Даты записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, бытовое, подсобное и т.д.	Формула подсчета площади помещения		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная		
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	IV	I	I	I	Трансформаторная подстанция	52,9		52,9	2,7
					Итого	52,9		52,9	

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ

серия, тип проекта _____

год постройки _____ перестроено/инструено В _____ го.

год последнего капитального ремонта _____ Число этажей 7

кроме того имеется: подвал,цокольный этаж, мансарда, мезонин (исключая зачеркнуты)

строительный объем 795 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³

число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м².

уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ м²

площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест.кл.) _____ м²

в том а) Жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м²

в том числе жилая площадь _____ м²

б) Нежилые помещения 52,9 м²

ж. жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

назначение нежилого строения Трансформационная подстанция

использование то же

количество мест, мощность и др. _____

1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			4-комнат.			5 и более комнат			Всего							
площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь							
общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

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

квартирах			В помещениях коридорной системы						В общежитиях						Из площади квартир расположено:														
															в мансардных этажах						в цокольных этажах								
количество			площадь			кол-во жилых			площадь			кол-во жилых			площадь			кол-во жилых			площадь			кол-во жилых			площадь		
комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая	комнат	квартир	жилая			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28			

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Год постройки _____ Литера _____ Группа капитальности _____ Число этажей _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гилья и т.п.)	Уд. веса конструктивных элементов по таблице	Коэффициент износа	Уд. веса после износа	Уд. веса после износа	Уд. веса после износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бетонный		20	1	20		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные		25	1	25		
3	Перегородки							
4	Чердачные	Кирпич/бетон		11	1	11		
	Междуетажные							
	Ползательные							
5	Крыша	Крыша		6	1	6		
6	Полы	Бетонные		5	1	5		
7	Окна	Металл. рамы		22	1	22		
	Двери	Металл. рамы						
8	Внутренняя			2	-			
	Наружная							
	Печи							
	Калориферы							
	АГВ							
	Другое							
	Центральное							
9	Электротехническое оборудование			2	1	2		
	водопровод							
	канализация							
	горячее водоснабжение							
	ванны							
	газовое оборудование							
	напольные электроплиты							
	телефон							
	радио							
	телевидение							
	сигнализация							
	мусоропровод							
	лифт							
	вентиляция							
10	Крыша, лестницы	Крыша		7	1	7		
ИТОГО				100		98		

% износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процентов износа к строению (гр. 9)} \times 100}{\text{сумму стандартизованных удельных весов (гр. 7)}}$

главному входу нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) _____ по ул. (пер.) _____ дом № _____

страница 88

к Информационному письму МОРП и МОБТИ
от «02» мая 2004 г.

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

Извлечение из технического паспорта на комплекс зданий и сооружений

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

Строитель

(инвентаризация объектов недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Балашихинский
улица Пехра-Покровский С.О.
№ здания (участка) Производственный участок №1

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

Дата составления технического паспорта «02» ноября 2004 г.

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

М.П.

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

887407

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

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

Этаж	Помещение	Помещение (этажного и т.д.)	Помещение (этажного и т.д.)	Назначение помещения: канцелярское, бытовая комната и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Итого помещений по этажному обмеру
						используемая	используемая в т.ч.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
И	1		1	Мастерская		339,7		339,7	3,65
			2	Лестничная клетка			14,2	14,2	
			3	Коридор			26,0	26,0	
			4	Бойлерная			16,1	16,1	
			5	Лестничная клетка			16,1	16,1	
				Итого по 1 этажу:		339,7	72,4	412,1	
	2		1	Раздевалка			12,7	12,7	2,80
			2	Раздевалка			28,0	28,0	
			3	Кабинет		46,1		46,1	
			4	Раздевалка			7,6	7,6	
			5	Коридор			13,0	13,0	
			6	Коридор			4,3	4,3	
			7	Санузел			8,9	8,9	
			8	Кабинет		13,6		13,6	
			9	Кабинет		14,4		14,4	
			10	Кабинет		12,3		12,3	
			11	Кабинет		17,7		17,7	
			12	Коридор			17,0	17,0	
			13	Кабинет		18,5		18,5	
			14	Кабинет		20,5		20,5	
			15	Кабинет		19,9		19,9	
			16	Коридор			20,4	20,4	
			17	Кабинет		10,3		10,3	
			18	Кабинет		16,3		16,3	
			19	Кухня			13,1	13,1	
			20	Коридор			17,1	17,1	
			21	Душ			3,0	3,0	
			22	Умывальник			3,6	3,6	
			23	Туалет			2,3	2,3	
			24	Лестничная клетка			16,1	16,1	
			25	Лестничная клетка			11,0	11,0	
				Итого по 2 этажу:		190,1	178,1	368,2	
				Всего по зданию:		529,8	250,5	780,3	

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ

Фамилия, имя, тип проекта _____
 Год постройки 1987 переоборудовано/капитально в _____ году
 Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей 2
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (интерьер завершен) _____
 Проектный объем 4028 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ м²
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн.кл.) _____ м²
 В том числе а) Жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²
 площадь квартир _____ м²
 в том числе жилая площадь _____ м²
 б) Нежилые помещения _____ м²
 Жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м²
 Назначение нежилого строения Строениях
 Использование для цсб
 Количество мест, мощность и др. _____

ЛН 8 и 484

1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнат.				5 и более комнат				Всего		
площадь				площадь				площадь				площадь				площадь				площадь		
общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

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

Квартиры		В помещениях коридорной системы				В общих помещениях				Из площади квартир расположено:											
		количество жилых				количество жилых				в мансардных этажах						в цокольных этажах					
										количество жилых	площадь	количество жилых	площадь	количество жилых	площадь	количество жилых	площадь	количество жилых	площадь	количество жилых	площадь
квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	жилая
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

**ОБОРУДОВАНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м²)**

Классификация	Отопление								Ванны и души								Горячее водоснабжение				Лифты				Электр.мощ.		
	центральное																										
	от ТЭЦ				от пром-предприятий				от электр. станций																		
	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	от АГВ и др.	маломощные	печные	без колонки и гор. воды	с гор. водой	с газ. водоп.	электр. колонки	с др. колон.	бассейн	Сауна	центральное	от колонки	сетевое	бесплатное	Мультирум.	насосный		грузопассаж.	грузовые
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	

**10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Наименование	Формулы для подсчета площади по наружным измерениям	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
Освещение	3575×1245	4575	7,05	3225
	368×585	215	6,00	129
хол. пристройка	2930×605	1773	3,80	674
крыльцо	156×320	50		
		6613		
		$S_{\text{з}} = 661,3$		

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗМ

Год постройки 1987 Литера К Группы капитальности _____ Число этажей _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес элементов по 1 баллу			Уд. вес элементов по 1 баллу	Уд. вес элементов по 1 баллу	Уд. вес элементов по 1 баллу
				Уд. вес элементов по 1 баллу	Уд. вес элементов по 1 баллу	Уд. вес элементов по 1 баллу			
1	Фундамент	бетонно-пенобетонный	хорошо	3	1	3			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичная	— " —	23	1	23			
3	Перегородки	кирпичная перегородка	— " —						
4	Перегородки: чердачные, межэтажные, подвальные	кирпичная перегородка	— " —	15	1	15			
5	Крыша	металлочерепица		8	1	8			
6	Полы	бетонная стяжка		9	1	9			
7	Окна	деревянные		12	1	12			
8	Двери	деревянные		6	1	6			
9	Внутренняя отделка	штукатурка							
10	Наружная отделка	штукатурка							
11	Печи	каменное							
12	Калориферы								
13	ЛГВ								
14	Другие конструкции	металлические							
15	Электричество	проводка							
16	Водоснабжение	водопровод							
17	Канализация	канализация							
18	Система отопления	отопление							
19	Вентиляция	вентиляция							
20	Связь	связь							
21	Телевизионная антенна	телевизионная антенна							
22	Сигнализация	сигнализация							
23	Музыкальные инструменты	музыкальные инструменты							
24	Иные объекты	иные объекты							
Итого				2	1	2			

% износа, приведенный к 100 по формуле:

сумму произведений $K_{\text{ж}}^{\text{ж}} K_{\text{ж}}^{\text{ж}}$ и строгости (гр. 9) к 100

сумму откорректированных удельных весов (гр. 7)

12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖНЫХ ПРИСТРОЕК, НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОСТРОЕК							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Лит. Год постройки	Лит. Год постройки	Эксплуатация			Лит. Год постройки
				Удельная масса по таблице	Целевые коэффициенты	Уд. масса после применения коэффициентов	
1	Фундамент	Бет. ленточ.	4	1	11		
2	Наружные стены	кирпичные	28	1	26		
	Перегородки						
3	Перекрытия	бет. балки	4	1	11		
4	Крыша	из профлиста	13	1	13		
5	Полы	бет. стяжка	7	1	7		
6	Окна	др. другие	14	1	14		
7	Двери	др. другие					
	внутренние						
8	Отапливаемые						
	наружные						
9	Электричество	отр. эл. каб.	4	1	4		
	Отопление						
9	Ремонт работ	цел. работы	3	1	3		
		10 % кромки					
	Итого		100	X	0,82		

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Лит. Год постройки	Лит. Год постройки	Эксплуатация			Лит. Год постройки
				Удельная масса по таблице	Целевые коэффициенты	Уд. масса после применения коэффициентов	
1	Фундамент						
2	Наружные стены						
	Перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Окна						
7	Двери						
	внутренние						
8	Отапливаемые						
	наружные						
9	Электричество						
	Отопление						
9	Ремонт работ						
	Итого			100	X		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

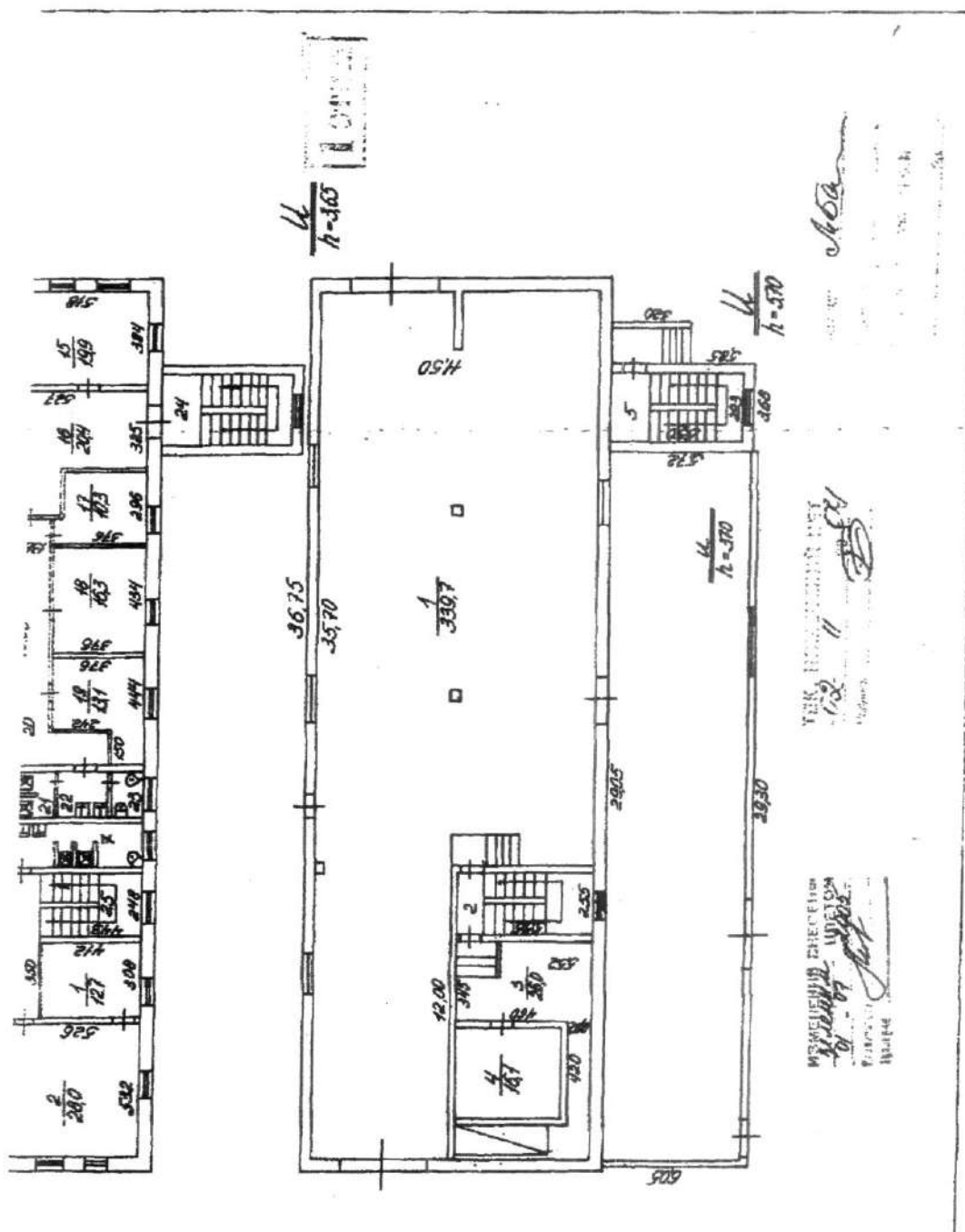
по ул. (пер.) _____ дом № _____

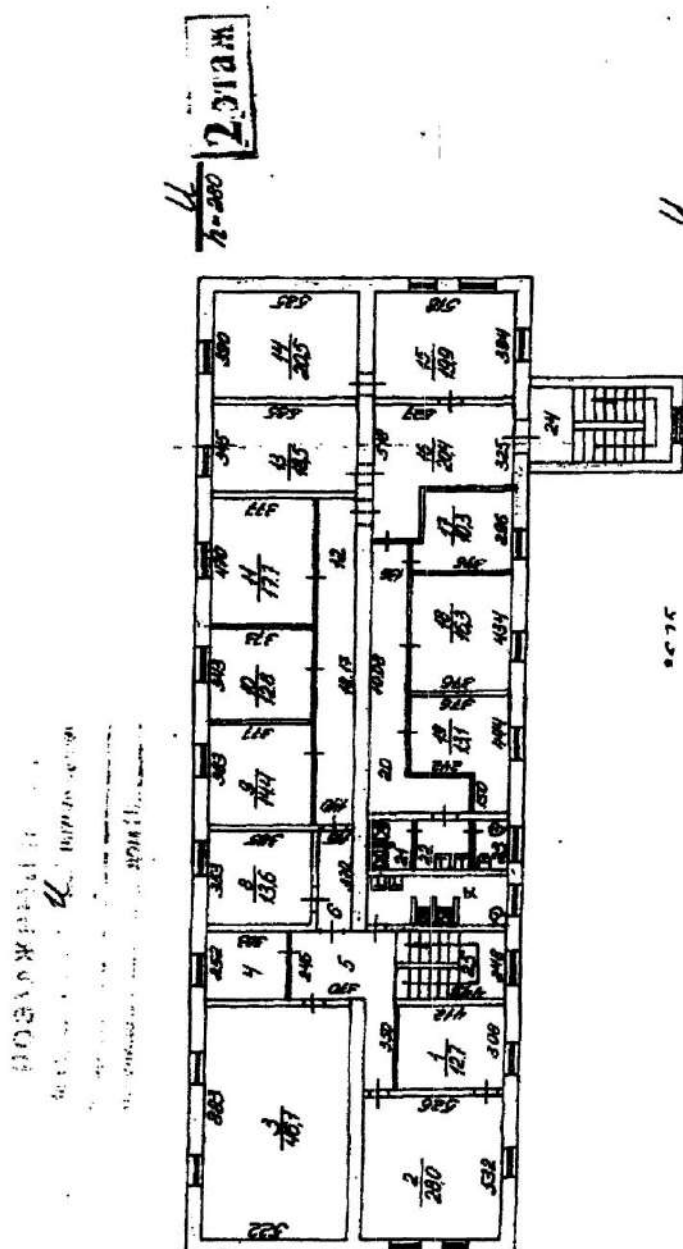
Этаж	Номер помещения (подъезда и т.д.)	Назначение помещений: канцелярское, бухгалтерское, складское и т.д.	Формулы подсчета площади помещений	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по м. общему	
				основания	вспомогательные			
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	Лестница	$3570 \times 1150 - 120 \times 580 - 04 \times 04 \times 2 - 245 \times 04$	329,7				235
	2	Лестн. к.л.	255×585		142			
	3	Коридор	$345 \times 552 + 04 \times 420 + 120 \times 172 + 320 \times 62$		250			
	4	Бойлерная	135×170		161			
	5	Лестн. к.л.	550×123		161			570
	Итого по 1-му этажу			329,7	724	4121		
2	1	Лестница	308×412		127			280
	2	" "	532×526		280			
	3	Коридор	883×522	46,1				
	4	Лестница	251×303		76			
	5	Коридор	$370 \times 246 + 350 \times 112$		130			
	6	" "	370×115		43			
	7	Склад	$538 \times 175 - 105 \times 015 \times 3$		89			
	8	Коридор	353×385	136				
	9	" "	383×377	144				
	10	" "	343×373	128				
	11	" "	470×377	177				
	12	Коридор	1217×140		170			
	13	Коридор	345×535	185				
	14	" "	320×525	225				
	15	" "	384×518	199				
	16	Коридор	$325 \times 527 + 105 \times 172$		204			
	17	Коридор	$296 \times 376 - 045 \times 180$	103				
	18	" "	434×376	163				
	19	Коридор	$376 \times 444 - 180 \times 242$		131			
	20	Коридор	$1008 \times 136 + 240 \times 141$		171			
	21	Бойл.	$170 \times 178 - 105 \times 015$		30			
	22	Бойл. в.в.в.в.	478×205		36			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) по ул. (пер.) _____ дом № _____

1	2	3	4	5	6	7	8	
							основная	вспомогательная
Дата записи	Листов по плану	Этаж	Номер помещения (квартирного и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: жилая, складская, производственная и т.д.	Формула подсчета площади помещений	основная	вспомогательная
	11.2		23		Жилая	128 x 178		23
			24		Жилая	293 x 550		161
			25		Жилая	443 x 248		110
			Итого по этажу:				190,1	178,1
			Всего по зданию лш. II:				5298	2595







**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

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

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 3.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 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 действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Елиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №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»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 961691

Настоящий диплом выдан

Билэтке
Балетно-музыкаловичу

В том, что он(а) с "10 октября 2011" г. по 26 марта 2012 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Московском государственном техническом университете (дополнительно указать наименование образовательного учреждения/организации)

[illegible]

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Бурдаски

Владимир Владимирович

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Смеченский, Валерий Михайлович (Смеченский)



Председатель государственной
научно-технической комиссии

Орехов (Андрей)

Week 2012

Милф. Вашингтон 1998

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер
2315

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - Фр. 12 № 464.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

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

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

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

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

Страховая сумма

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

Страховая премия

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

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

(в % от страховой суммы)

0,05%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

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:М.П.  А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

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

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.