

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

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-228**

**от 23 сентября 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»**

<b>Заказчик:</b>	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Центр оценки инвестиций»
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки
<b>Дата проведения оценки:</b>	23 сентября 2022 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	23 сентября 2022 г.

**г. Королёв МО, 2022 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения .....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» .....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки .....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки .....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости .....	11
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b> .....	14
2.1. Общие положения .....	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки .....	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки .....	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки .....	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки .....	26
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b> .....	27
3.1. Общие положения .....	27
3.2. Анализ рынка недвижимости .....	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	57
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	60
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	63
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	77
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	79
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	80
5.1. Общие положения .....	80
5.2. Общие понятия оценки.....	80
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости .....	80
5.4. Согласование результатов оценки .....	86
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	86
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b> .....	88
6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом .....	88
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	106
6.2.1 Общие положения.....	106
6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.....	106
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом .....	129
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки .....	129
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b> .....	132
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b> .....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА .....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	145

**ВРИО генерального директора  
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»  
госпоже Борзовой Е.В.**

«23» сентября 2022 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 228 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 23 сентября 2022 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

**44 900 000**

**(Сорок четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей,**

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 800 000
2	Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 500 000

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

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 228 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

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

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

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными

актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **23 сентября 2022 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **23 сентября 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об Оценщике	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о
----------------------------	--

**Сведения об оценщике**

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Место нахождения Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г.
Почтовый адрес Оценщика	Стаж работы оценщиком с 2012 года.
Номер контактного телефона	Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Адрес электронной почты	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.
Страхование ответственности юридического лица	Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения СРО	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Адрес СРО	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Саморегулируемая организация оценщиков	+7 (495) 229-49-71
Страхование гражданской ответственности	79265920249@yandex.ru
	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.
	г. Москва
	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
	<b>Булавка Валерий Михайлович</b>
	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
	<b>Булавка Валерий Михайлович</b>
	Полис страхования ответственности оценщика №2200SB40R3767, выдан 11.05.2022 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 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 № 228 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

23 сентября 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-228

**Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки**

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

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

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	13 554 184	14 459 000	Не применялся	14 100 000	11 800 000
Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	41 256 066	23 648 000	Не применялся	30 700 000	25 600 000
Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	8 380 840	9 361 000	Не применялся	9 000 000	7 500 000
<b>ИТОГО</b>				<b>53 800 000</b>	<b>44 900 000</b>

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

Таблица 1.

**Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года	копия

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

### 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

#### Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

#### Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

### Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Вид использования и (или) зонирование.**

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

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

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

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

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

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год;
- Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города, самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

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

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

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

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

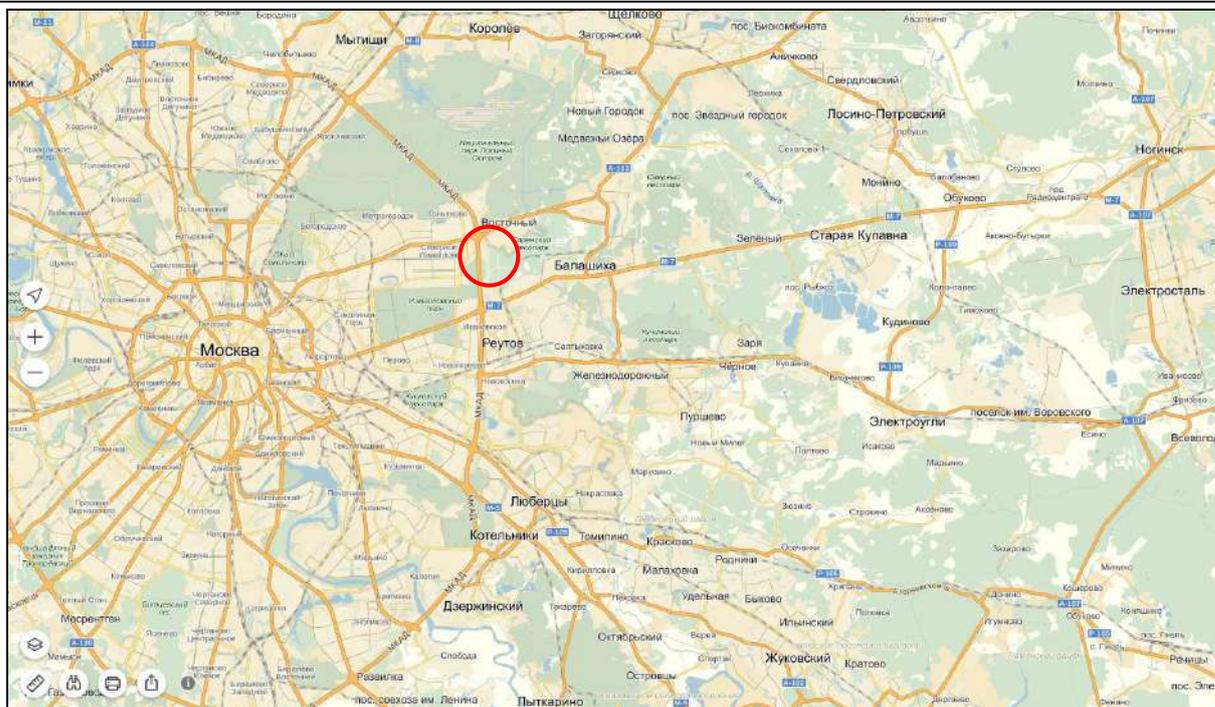


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

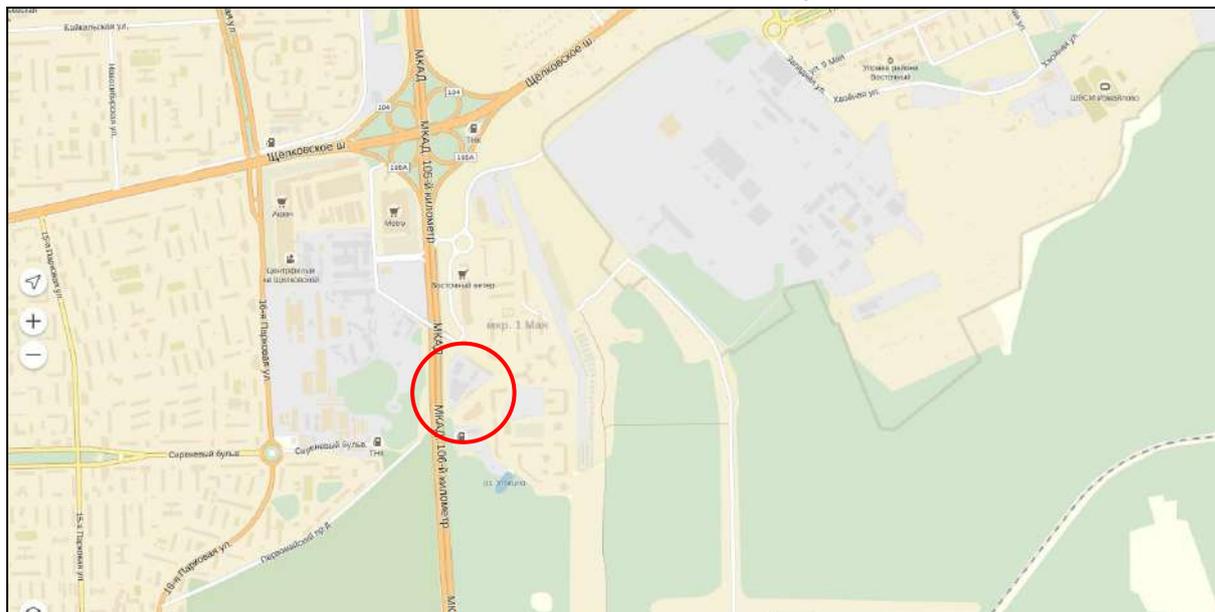


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

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

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

2. «Справочник оценщика недвижимости-2021. 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, 2021 год.

3. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

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

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

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

Таблица 6.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости  
офисно-торговой недвижимости

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания; современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптиковолокноную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных, и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		<b>Торговая недвижимость</b>
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйствы и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины
<b>Объекты свободного назначения</b>		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
<b>8 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>		
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 202. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.26.

Таблица 7.

#### Описание классов объектов производственно - складской недвижимости и сходных типов объектов

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской и более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. Специализированные высококлассные складские объекты	Высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 8.

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

Наименование характеристики	Значение характеристики		
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект		
Тип объекта	отдельно стоящее здание		
Общая площадь, кв. м	769,0		
Площадь застройки, кв. м	794,6		
Строительный объем объекта, куб. м	3 121		
Конструктивные элементы объекта, в том числе:	<u>лит. В</u>	<u>лит. В1</u>	<u>лит. В</u>
- фундамент	железобетонный	железобетонный	бутовые столбы и деревянные стулья
- стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, гипсолитовые, асбоцементные, деревянные	кирпичные	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты	железобетонные плиты	деревянные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая кровля по обрешетке
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	линолеум по бетонному основанию	плитка по бетонному основанию
- проемы оконные	двойные створные		
- проемы дверные	заводского изготовления, ворота - металлические	дверь заводского изготовления	дверь заводского изготовления
- отделочные работы	штукатурка, окраска	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска	стены – штукатурка, окраска; потолки – пластиковые подвесные
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон	центральное отопление, электроснабжение, сигнализация, вентиляция	внутреннее освещение
- прочие работы	отмостка бетонная	отмостка	
Этажность объекта	2 (подземных нет)		
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние		
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой		
Год постройки	1968		

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

Таблица 9.

**Физические характеристики здания: контора-общезитие, кадастровый номер: 50:15:000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001**

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	административно-офисные объекты, общежития
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	1 102,4
Площадь застройки, кв. м	554,6
Строительный объем объекта, куб. м	4 756
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты

Наименование характеристики	Значение характеристики
- кровля	мягкая рулонная
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка
- проемы оконные	деревянные двойные створные, пластиковые
- проемы дверные	заводского изготовления – деревянные, металлические
- отделочные работы	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска, подвесные потолки
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	3 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1973

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

Таблица 10.

**Физические характеристики гаража, кадастровый номер: 50:15:000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002**

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	467,5
Площадь застройки, кв. м	539,4
Строительный объем объекта, куб. м	1 996
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты
- кровля	мягкая рулонная
- полы	бетонные, дощатые
- проемы оконные	двойные створные
- проемы дверные	фабричной работы, ворота - металлические
- отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	1 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1968

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

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

Таблица 11.

**Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки**

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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

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

Таблица 13.

**Данные о прочих характеристиках объекта (объектов) оценки**

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

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

**2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г<sup>2</sup>

### Основные экономические и социальные показатели

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

1) Оценка.

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

2) Первая оценка.

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

3) В среднем за месяц.

	Январь-ноябрь 2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к 2019 г.	октябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0

<sup>2</sup> [https://www.gks.ru/bgd/regl/b21\\_01/Main.htm](https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm)

	Январь-ноябрь-2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	январь-ноябрь-2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к	
							ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

### Экономическая сфера

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

млрд рублей, или 111,8% уровню соответствующего периода предыдущего года.

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

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

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

### Индексы цен и тарифов

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

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в декабре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

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

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

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в декабре 2021 г.,

по предварительным данным, составил 100,0%.

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

### Социальная сфера

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Занятость и безработица.** Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составила 75,7 млн человек, из них 72,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

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

**Безработица.** В декабре 2021 г. 3,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

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

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

## 2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-июль 2022г<sup>3</sup>

Основные экономические и социальные показатели

<sup>3</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>

	I полугодие		В % к	Справочно
	2022 г.	I полугодию 2021 г.		I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт			99,6 <sup>1)</sup>	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3		107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы			99,2 <sup>2)</sup>	101,7 <sup>3)</sup>

1) Предварительная оценка.

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Июль 2022 г.	В % к		Январь-июль-2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к июлю 2020 г.	июню 2021 г.	январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,0	104,1	99,7	106,2	102,3	106,4
Индекс промышленного производства		99,5	101,8	101,0	107,9 <sup>4)</sup>	99,9 <sup>4)</sup>	105,6 <sup>4)</sup>
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	685,3	100,8	191,7	101,8	100,0	194,2	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,0	108,2	98,4	138,1	131,0	96,0	129,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,9	94,8	101,9	99,7	109,5	101,2	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,9	98,3	102,3	100,8	103,9	101,2	105,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3541,0	91,2	103,8	95,7	105,7	102,9	110,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1036,0	101,4	98,9	104,2	121,9	98,8	119,8
Индекс потребительских цен		115,1	99,6	114,4	106,5	100,3	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,1	97,8	119,9	128,1	102,6	121,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	84,6	98,3	78,1	72,5	95,8	95,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	62,8	99,1	41,0	32,6	91,2	99,2

4) Росстат скорректировал данные за январь-декабрь 2021 г. и январь-июль 2022 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2021 г. (см. "Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленно-го производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470"), а также аналитический комментарий с данными об объемах корректировок <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/178081>).

	Июнь 2022 г.	В % к		I полугодие-2022 г. в % к I полугодию 2021 г.	Справочно		
		июню 2021 г.	маю 2022 г.		июнь 2021 г. в % к июню 2020 г.	маю 2021 г.	I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66572	112,2	106,5	112,8	111,7	104,3	109,4
реальная		96,8	106,9	98,7	104,9	103,6	103,4

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

**Индекс промышленного производства** в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-июле 2022 г. - 102,6%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-июле 2022 г. - 100,1%.

**Индекс производства** пищевых продуктов в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-июле 2022 г. - 100,6%.

**Индекс производства** кокса и нефтепродуктов в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-июле 2022 г. - 99,4%.

**Индекс производства** металлургического в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,7%, в январе-июле 2022 г. - 100,3%.

**Индекс производства** автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 41,9%, в январе-июле 2022 г. - 57,8%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 100,3%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,1%, в январе-июле 2022 г. - 95,3%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 685,3 млрд рублей, в январе-июле 2022 г. - 2932,1 млрд рублей.

**Животноводство.** На конец июля 2022 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн голов (на 2,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,5% меньше), свиней - 28,1 млн (на 2,8% больше), овец и коз - 23,3 млн (на 0,1% больше).

**Реализация продукции.** В январе-июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла **продажа** сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна).

**Оборот организаций** с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июле 2022 г. составил 38,4 млрд рублей, что в действующих ценах на 1,0% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 32,9% больше.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2022 г. составил 1136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 5892,1 млрд рублей, или 104,5%.

**Жилищное строительство.** В июле 2022 г. возведено 719 многоквартирных домов.

Населением построено 36,2 тыс. жилых домов. Всего построено 90,4 тыс. новых квартир.

В январе-июле 2022 г. возведено 5,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 262,2 тыс. жилых домов. Всего построено 698,7 тыс. новых квартир.

**Оборот розничной торговли** в июле 2022 г. составил 3541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 24010,5 млрд рублей, или 95,7%.

В июле 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 50,3%, **непродовольственных товаров** - 49,7% (в июле 2021 г. - 46,7% и 53,3% соответственно).

**Оборот общественного питания** в июле 2022 г. составил 181,1 млрд рублей, или 99,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 1188,0 млрд рублей, или 101,1%.

В июле 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1036,0 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 7104,7 млрд рублей.

**Оборот оптовой торговли** в июле 2022 г. составил 8958,2 млрд рублей, или 74,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 70108,9 млрд рублей, или 90,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2022 г. приходилось 30,9% оборота оптовой торговли.

**Общий объем финансовых вложений** организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в I полугодии 2022 г. составил 225,8 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 11,1 трлн рублей (4,9% от общего объема), краткосрочные - 214,7 трлн рублей (95,1%).

**Индексы цен**

	К предыдущему месяцу			Июль 2022 г. к		Январь-июль 2022 г. к январю-июлю 2021 г.	Справочно июль 2021 г. к декабрю 2020 г.
	май	июнь	июль	декабрю 2021 г.	июлю 2021 г.		
Индекс потребительских цен	100,1	99,7	99,6	111,0	115,1	114,4	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	93,1	96,1 <sup>2)</sup>	97,8	102,3	106,1	119,9	123,0
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,9	98,2	98,8	100,4	107,1	109,5	106,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	101,2 <sup>3)</sup>	100,1 <sup>3)</sup>	100,4 <sup>3)</sup>	112,5 <sup>3)</sup>	116,2 <sup>3)</sup>	114,8 <sup>3)</sup>	104,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	98,3 <sup>2)</sup>	104,2 <sup>2)</sup>	117,8	128,9	123,6	106,5	106,3

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

2) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

3) Предварительная оценка.

В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2022 г. составил 99,8%, с начала года - 113,8% (в июле 2021 г. - 100,5%, с начала года - 104,6%).

В июле 2022 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 1,5% (в июле 2021 г. - на 0,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в июле 2022 г. снизились на 0,4% (в июле 2021 г. - выросли на 0,8%).

Цены и тарифы на **услуги** в июле 2022 г. выросли на 1,4% (в июле 2021 г. - на 0,9%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2022 г. составила 19968,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,5% (с начала года - выросла на 8,0%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.

В июле 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 97,6%, в животноводстве - 99,8%.

В июле 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,4% в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,3%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в июле 2022 г., по предварительным данным, составил 117,8%.

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 июля 2022 г. составил 69623,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июля 2021 г. на 16,8%, по сравнению с 1 июня 2022 г. - на 0,9% при увеличении потребительских цен на 15,9% и уменьшении на 0,3% соответственно.

**Состояние системы кредитных организаций.** Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 августа 2022 г. составило 363 единицы и сократилось по сравнению с 1 августа 2021 г. на 13 организаций, по сравнению с 1 июля 2022 г. осталось без изменения.

**Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств** (в рублях и иностранной валюте) на 1 июля 2022 г. составил 70803,1 млрд рублей.

**Рынок государственных ценных бумаг.** По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец июля 2022 г. составил 15300,5 млрд рублей и снизился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 0,9%, по сравнению с концом июня 2022 г. - на 2,5%.

**Валютный рынок.** По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 августа 2022 г. составили 576,9 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 августа 2021 г. на 4,0%, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 1,2%.

В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,7%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 119,8% и 116,2% соответственно.

#### **Уровень жизни населения.**

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022 г. составила 66572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%..

**Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).** Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2022 г. составила 732 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2022 г. снизилась на 70 млн рублей (8,7%).

**Пенсии.** В июле 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18398 рублей и по сравнению с июлем 2021 г. увеличился на 16,4%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 59,9%.

**Безработица.** В июле 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

**Зарегистрированные безработные (данные Роструда).** К концу июля 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,8 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

**Забастовки.** В январе-июле 2022 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 197 человек. Потери рабочего времени составили 123 человеко-дня.

**Демография.** По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 июля 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 480,6 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 307,7 тыс. человек, или на 0,21%). В I полугодии 2022 г. наряду с естественной убылью (-383,8) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-96,7) тыс. человек.

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

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. 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 международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, 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. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, 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

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

передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет 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 является одним из пяти постоянных членов Совета Безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для 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 структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада 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 на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и 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 окружил Россию военными базами НАТО, 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 нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы 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 по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, 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 крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, 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 бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, 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.**

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех страна.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение реальных зарплат и располагаемых доходов большинства населения.

Ужесточение Банком России кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но останавливая кредитование оборотных средств, удушает бизнес, особенно, средний и малый. Государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.**

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду объемов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому в условиях существующей финансово-кредитной политики, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов, предполагаем, что рынок первичной недвижимости идёт к фазе спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и

банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиру на вторичном рынке или в новостройке только с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также подлежит коррекции. Объем предложения объектов сначала уменьшится из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике, а затем восстановится по мере стабилизации обстановки.

Рынок аренды ожидает снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства и затратами на содержание объектов, которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений.

#### **Выводы**

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструируемые здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства 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, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

#### **Источники:**

1. Социально-экономическое положение России  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](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>.  
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.08.2022 года.

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



#### 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 1-го полугодия 2022 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»<sup>6</sup>).

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

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

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

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

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой

<sup>5</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/11263256>

<sup>6</sup> <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

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

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

**Таблица 14.**  
**Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)**

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
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

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

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

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

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

**Таблица 15.**

**Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	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); Носовинское
	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	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	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); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовинское; 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)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятиноское (Р-111); Ленинградское (М-10)	

экономическая зона				
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	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.Электрогорск; г.Куровское; Липино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Вокресенск; гт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	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
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клино	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.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; гт.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; гт.Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	

### Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16.

**Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа**

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до =10 км от МКАД	103 600	13 000	7,97
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	64 600	9 900	6,53
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 900	8 300	5,29
	за пределами МБК (А-108)	36 000	7 000	5,14
Торгового назначения	до =10 км от МКАД	161 600	20 400	7,92
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	101 700	14 200	7,16
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 600	11 300	6,34
	за пределами МБК (А-108)	55 400	9 800	5,65
ПСН	до =10 км от МКАД	140 500	17 100	8,22
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	88 800	12 900	6,88
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 200	10 200	5,90
	за пределами МБК (А-108)	47 700	8 400	5,68
Производственно-складского назначения	до =10 км от МКАД	53 100	6 700	7,93
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	41 000	5 500	7,45
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	23 000	3 500	6,57
	за пределами МБК (А-108)	16 500	2 600	6,35

**Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД**

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

Таблица 17.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, 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	37 800	156 300	92 600	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 200	25 000	90 200	49 900
	Северо-восток	до ≈10 км	40 700	155 000	93 100	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 700	16 700	86 500	53 800
	Восток	до ≈12 км	37 500	122 000	86 300	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 000	22 200	99 300	54 800
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	134 700	89 000	33 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 400	17 900	75 000	49 400
	Юг	до ≈10 км	33 800	175 500	104 000	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 200	18 500	96 200	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 100	137 700	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 200	19 700	120 000	61 300
	Запад	до ≈10 км	40 000	159 700	106 400	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 900	35 000	100 000	56 300
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 400	119 900	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	32 000	77 900	50 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	71 200	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 500	21 800	94 900	42 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	30 000	101 400	61 700	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 700	16 000	77 500	33 100
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 100	108 100	50 800	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 400	8 000	65 000	33 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	92 000	57 900	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 400	11 100	68 700	38 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 100	64 400	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	13 300	85 000	43 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 700	117 200	69 600	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	19 000	101 200	47 400
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 600	84 700	55 800	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	15 000	76 000	42 700
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	40 000	150 800	85 500	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 000	20 000	74 400	47 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 200	48 700	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 800	7 500	60 000	28 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	93 800	43 800	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 500	7 000	65 000	24 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	78 000	36 500	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 900	3 300	40 000	15 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 400	84 100	35 500	18 400	168 100	59 200	19 000	130 000	50 300	3 400	50 300	15 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	50 100	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	5 900	56 300	22 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 800	74 600	45 600	18 800	161 700	77 900	24 000	133 000	61 900	8 000	72 000	27 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	40 200	21 400	170 500	79 500	21 400	124 600	59 000	8 000	55 000	27 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	97 000	51 100	18 000	185 000	78 800	21 500	125 000	69 900	5 000	70 000	22 700
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	43 400	20 000	150 000	62 400	22 000	115 000	56 100	5 100	50 000	20 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 500	11 500	88 900	46 300	16 300	88 900	43 000	3 000	34 300	12 600
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	45 400	12 700	130 000	62 200	17 700	110 500	54 300	1 600	56 600	15 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 000	92 800	37 700	16 900	146 400	62 700	17 000	146 400	56 300	2 300	65 000	17 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	28 100	15 000	130 000	54 700	20 000	100 000	40 000	4 000	50 000	18 200
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	29 800	15 000	135 000	44 200	20 000	115 700	36 200	1 600	45 000	15 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ИФК»

**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 86 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 137 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 600 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 50 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 85 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 64 600 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 юго-восточном направлении 35 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 51 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 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 28 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 45 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 000 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.

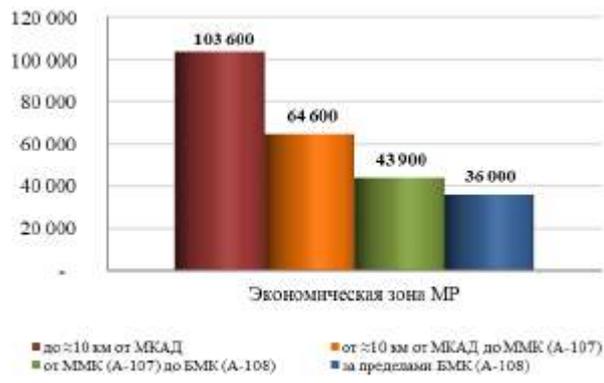


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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**

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 63,25% 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 117 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 202 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 161 600 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 74 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 133 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 101 700

руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 59 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 79 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 600 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 44 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 62 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 400 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.

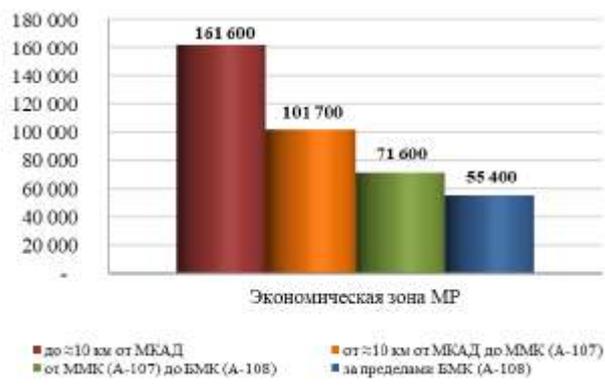


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 65,72% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

#### **Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)**

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

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 112 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 170 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 140 500 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 67 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 118 000 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 50 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 69 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 200

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 36 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 56 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 700 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.

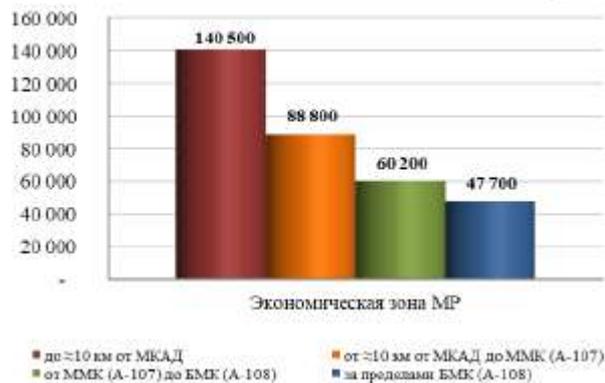


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 66,05% 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 48 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 61 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 53 100 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 33 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 47 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 000 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 юго-восточном направлении 15 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 28 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 000 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 12 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 20 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 500 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.

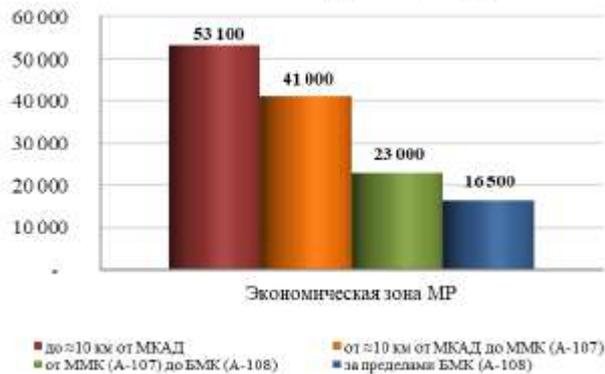


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 68,93% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

Таблица 18.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	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 МКАД (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 МКАД (А-107) до МКАД (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 МКАД (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	1-ое пол. 2022
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	103 600
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100
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	64 600
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000
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	43 900
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000
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	36 000
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500

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

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

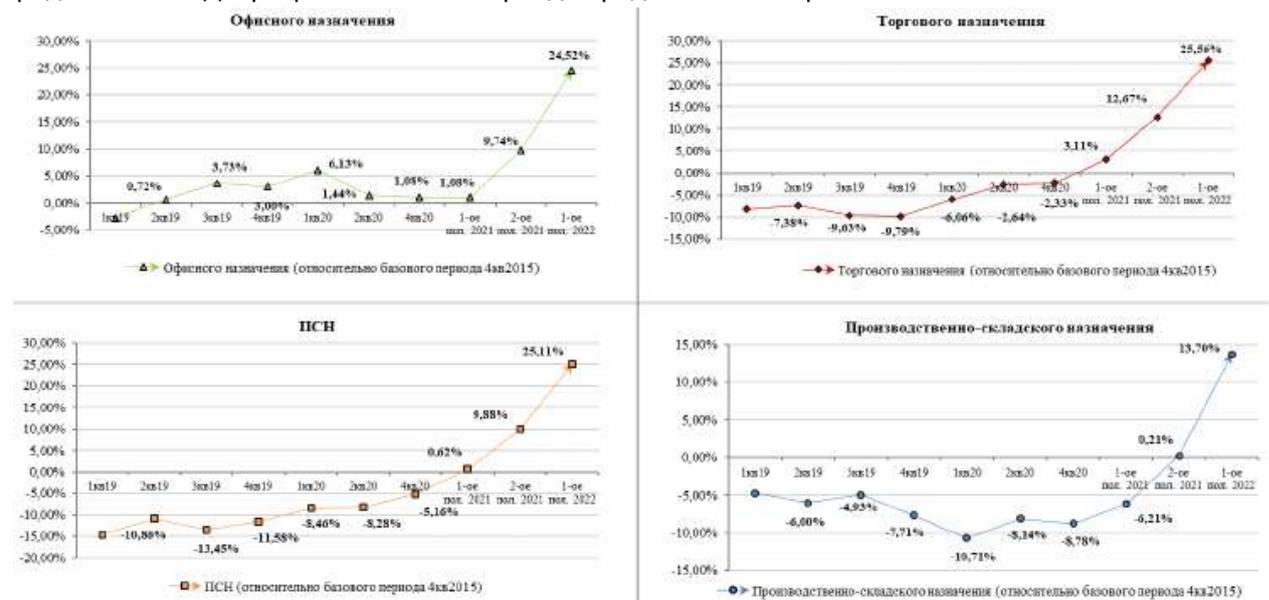


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

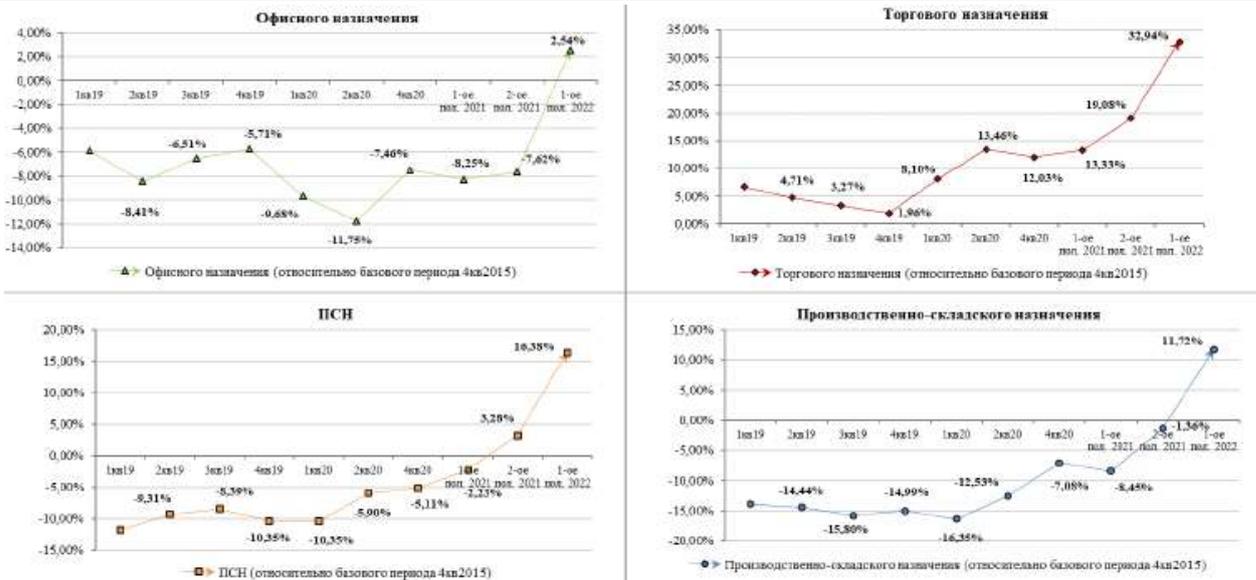


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

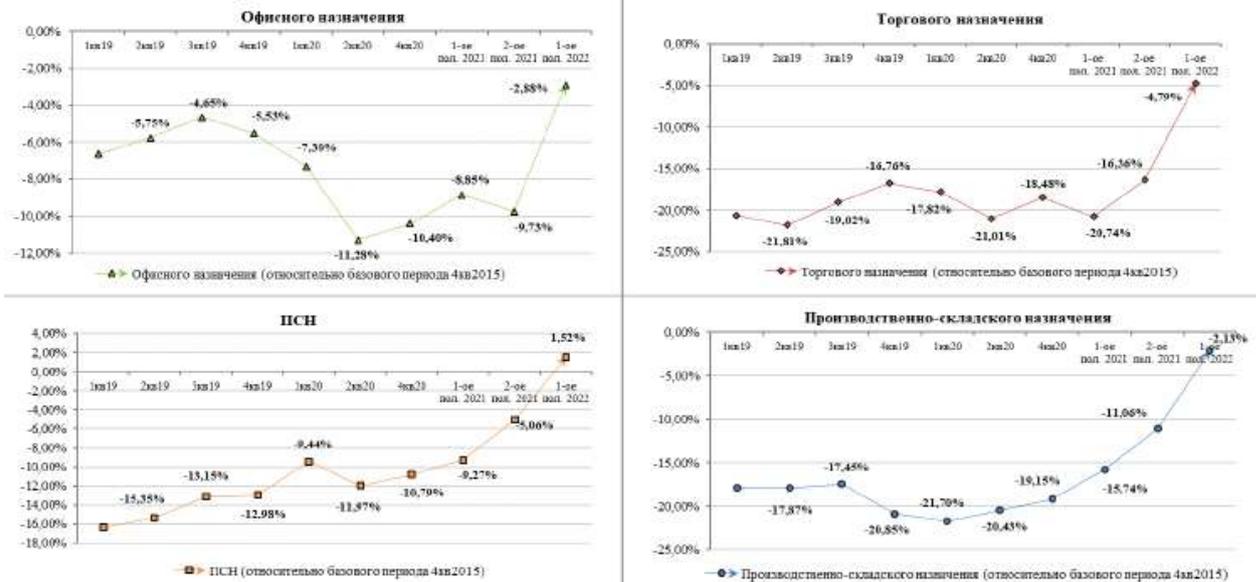


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

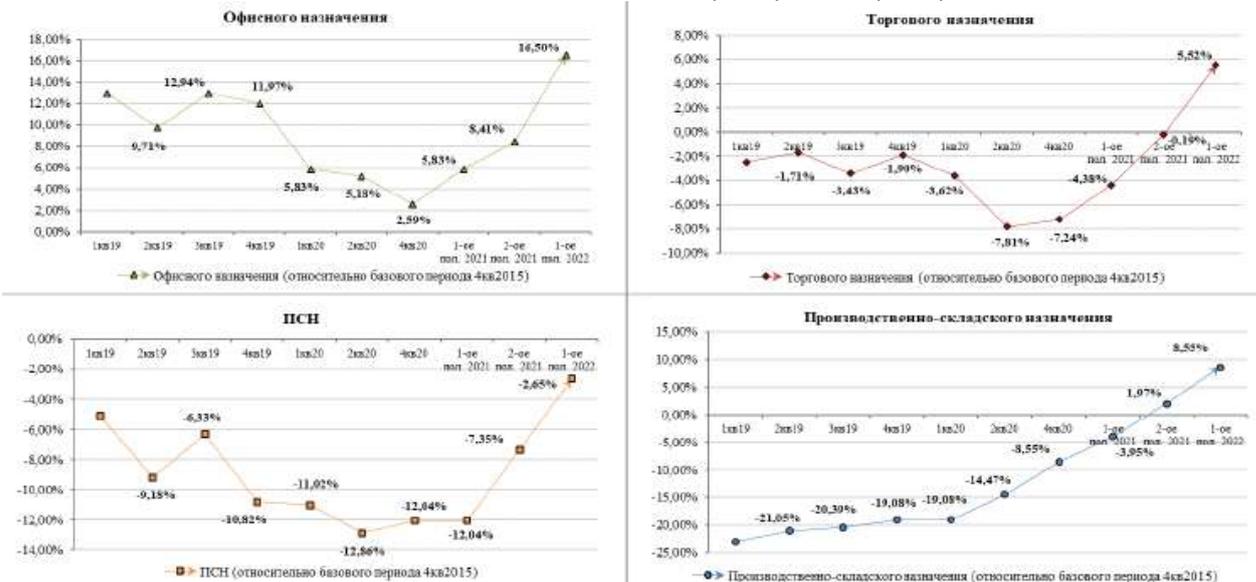


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

**Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД**

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

Таблица 19.

**Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	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	12 500	7 000	65 900	19 400	8 100	39 600	15 600	2 400	10 500	7 300
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	18 800	11 100	4 800	65 500	17 600	4 200	36 100	15 500	2 600	10 800	6 500
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 200	10 800	5 400	60 000	17 700	4 000	39 800	15 600	2 200	10 800	6 300
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	12 000	5 600	54 900	19 100	5 300	42 800	17 500	2 800	10 000	6 000
	Юг	до ≈10 км	4 500	20 000	12 500	4 500	63 700	20 500	4 500	33 400	16 200	3 000	12 000	6 700
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	36 000	16 200	7 700	72 000	24 600	6 600	44 200	20 700	2 800	13 200	7 700
	Запад	до ≈10 км	5 900	25 500	15 400	5 200	60 000	24 700	4 900	42 300	19 200	3 000	12 000	6 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	13 800	5 600	60 000	19 300	4 600	36 000	16 300	3 000	11 400	6 600
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 300	8 900	3 600	47 400	14 000	4 000	30 000	12 600	1 600	11 400	6 000
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 500	15 600	10 500	4 800	52 500	13 400	3 400	30 000	12 900	1 800	9 400	5 300
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	7 700	3 600	38 600	12 500	3 600	24 000	10 400	1 200	8 000	4 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 700	9 000	3 600	40 600	12 400	3 000	23 900	11 500	1 300	8 000	3 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 200	4 200	41 300	15 600	4 500	30 000	14 200	1 800	9 000	6 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 800	4 800	38 200	16 100	4 800	31 000	15 400	2 000	9 800	6 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 000	9 500	4 800	41 400	14 200	4 800	22 000	11 400	2 000	9 400	5 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 800	21 000	12 700	4 800	51 600	15 500	4 800	26 700	14 600	1 800	10 800	6 300
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	14 400	8 600	4 000	40 000	11 500	3 600	27 600	10 600	1 200	7 000	3 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	14 400	8 300	3 500	41 700	11 100	3 500	25 200	9 800	1 200	7 800	4 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 200	7 100	3 400	26 700	10 000	3 500	21 300	8 800	1 100	6 700	2 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 300	12 800	6 600	3 800	30 000	10 300	3 800	18 000	9 400	1 000	5 500	2 400
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	2 800	14 800	8 900	3 000	36 000	11 000	4 200	22 900	10 200	1 000	7 900	3 400
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	9 000	3 000	32 000	11 900	3 800	24 000	10 900	1 100	7 200	3 700
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 300	3 800	36 500	13 300	4 800	24 000	11 000	700	8 800	4 300
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	8 600	3 500	42 900	11 300	3 500	24 000	10 600	700	8 300	4 100
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	6 100	3 600	30 000	9 200	3 600	18 000	8 000	600	6 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	7 400	3 000	22 000	9 800	3 600	18 000	7 600	700	4 000	1 800
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	7 100	3 000	30 000	10 300	3 600	15 400	9 200	600	5 800	2 800
за пределами МКАД (А-108)	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 100	14 900	8 800	3 100	32 800	10 600	3 500	19 600	9 800	600	6 000	2 700
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	6 900	3 500	27 000	9 900	3 600	18 000	8 500	700	5 100	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	6 500	3 600	30 000	9 000	3 600	18 000	7 200	700	5 500	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения**

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

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

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

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 900 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 6 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 9 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 300 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 северном направлении 6 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 000 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.

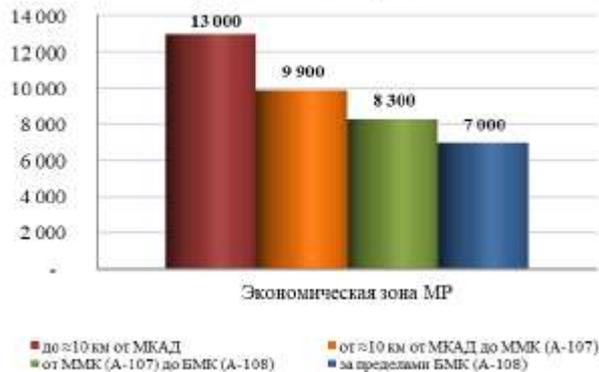


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 46,15% 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 17 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 24 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 12 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 300 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в западном направлении 9 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 10 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 800 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

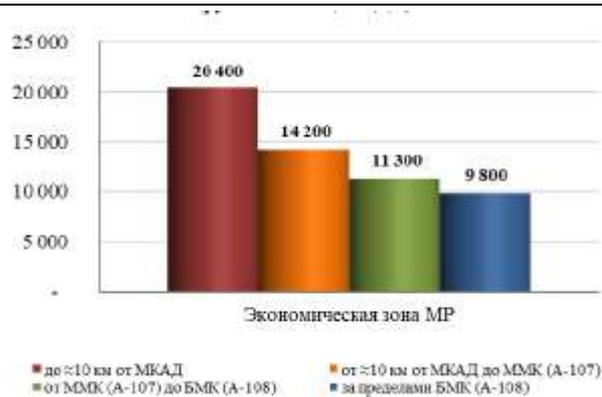


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 51,96% 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 15 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 20 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 17 100 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 восточном направлении 10 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 15 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 900 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 8 800 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 7 200 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 8 400 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.

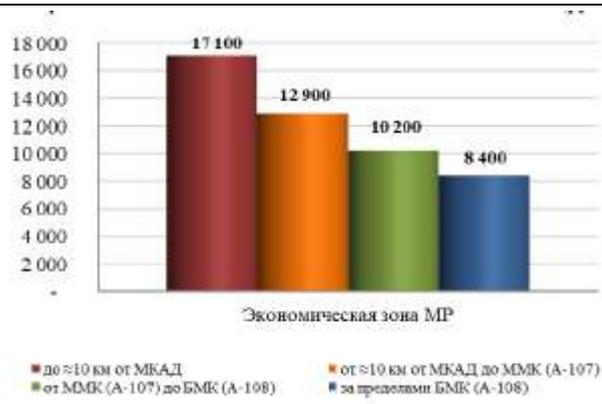


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 50,88% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 6 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 7 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 700 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 3 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном и северо-западном направлении 6 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 500 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 2 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 4 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 500 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 1 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 2 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 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.

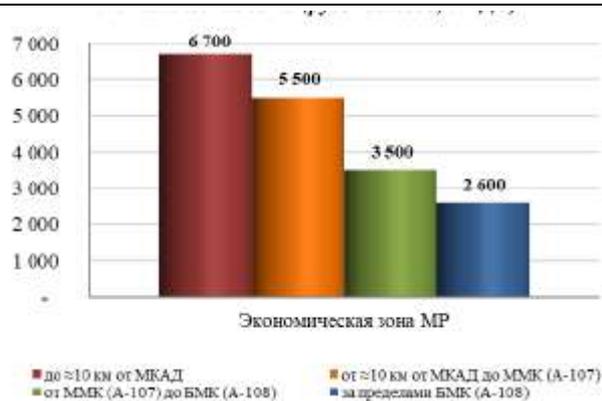


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 61,19% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

Таблица 20.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2015				2016				2017				2018		
			3кв	4кв	1кв	3кв	4кв	1кв	2кв	3кв	4кв	1кв	2кв	3кв	4кв		
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	8 900	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		
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2019		2020		2021			2022							
			1кв	2кв	3кв	4кв	1-ое пол.	2-ое пол.	1-ое пол.	2022							
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	13 000					
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400					
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100					
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000	6 700					
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	9 900					
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200					
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900					
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500					
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	8 300					
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300					
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200					
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500					
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	7 000					
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800					
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400					
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600					

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

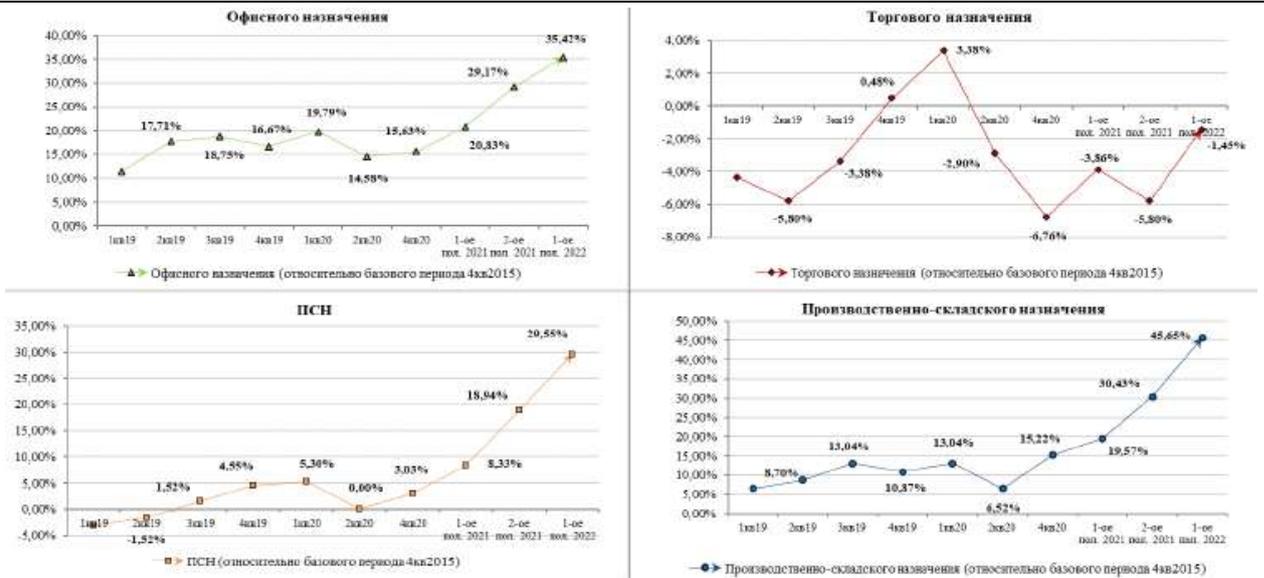


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ~10 км от МКАД».

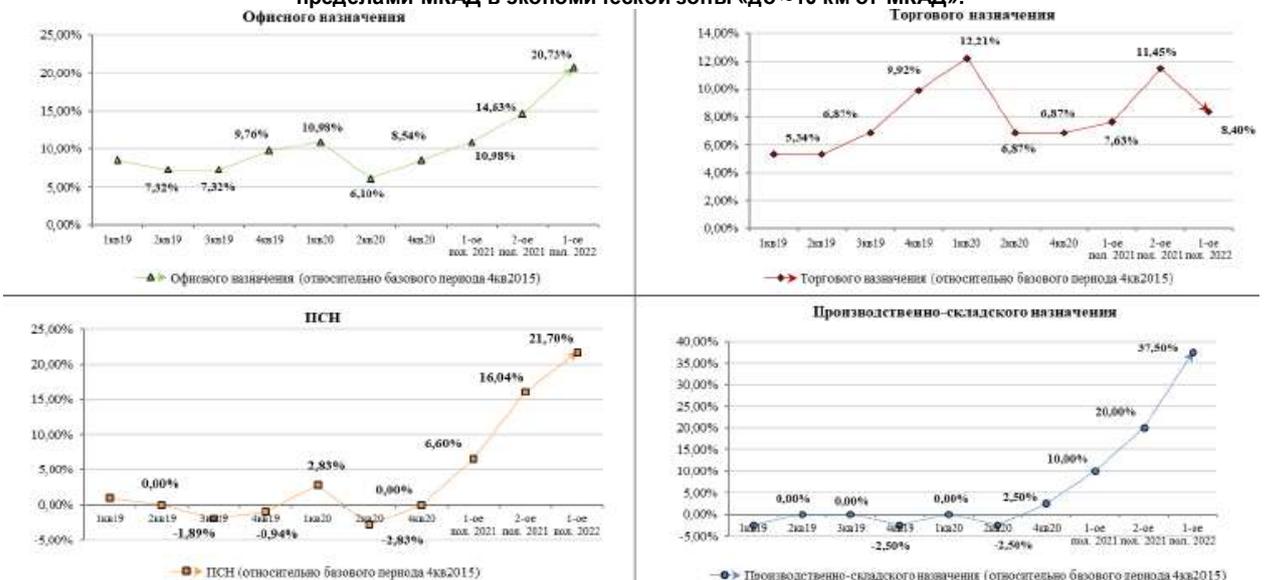


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)».

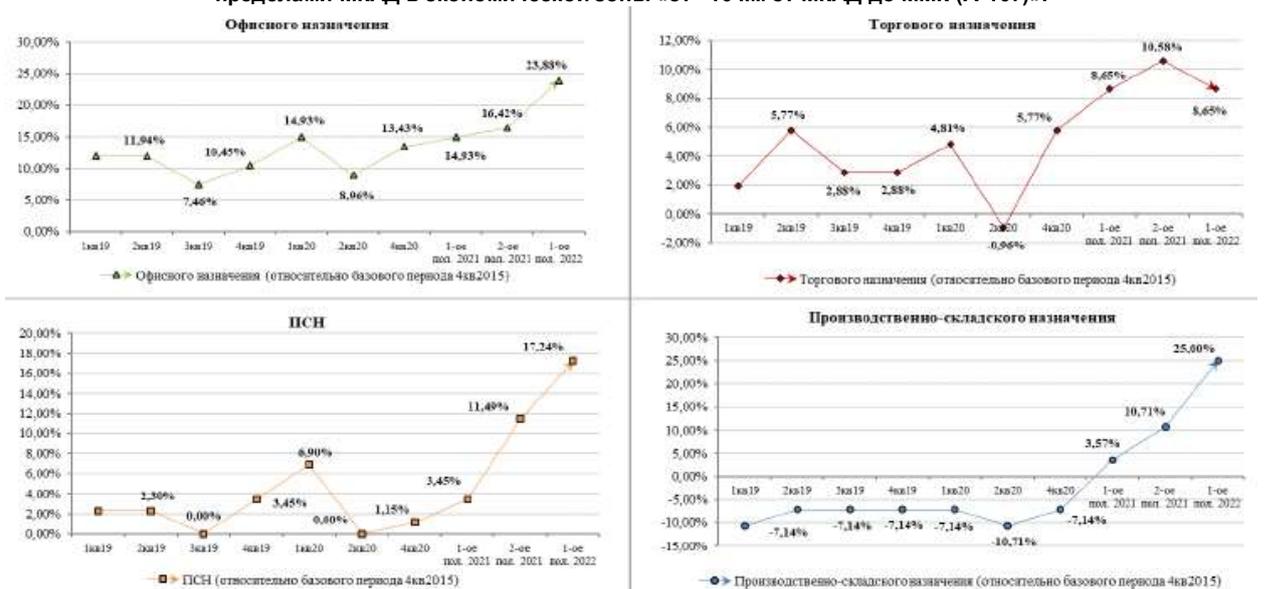


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

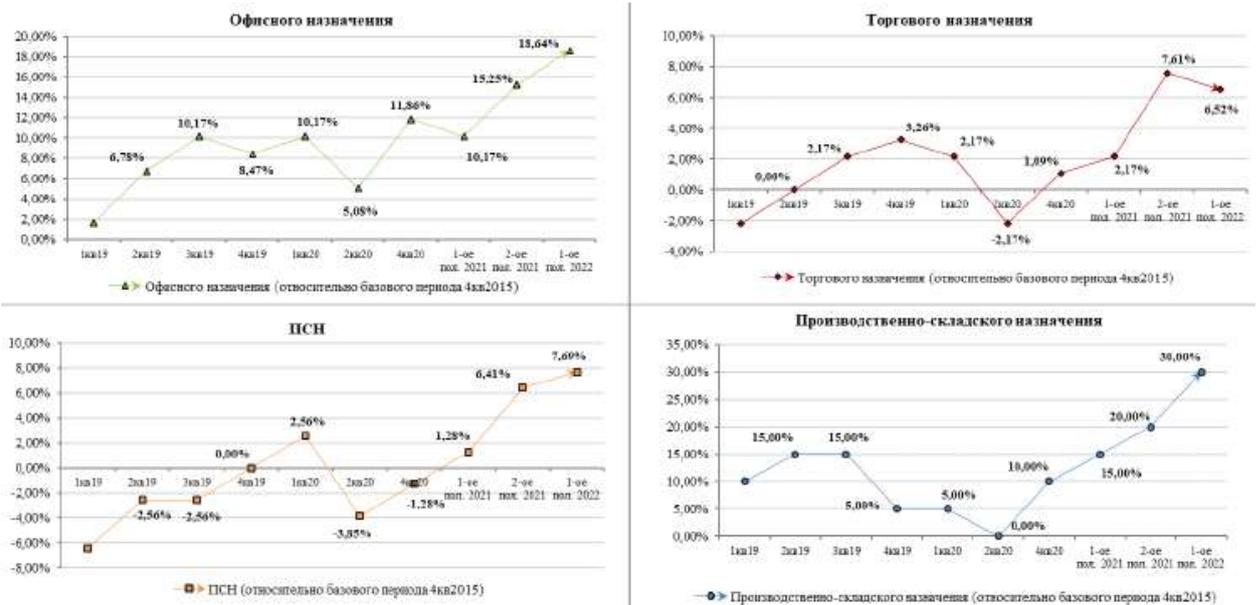


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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

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

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

Таблица 21.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	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			
	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 ММК (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от ММК (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 ММК (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (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 ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (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 ММК (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от ММК (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 ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (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 ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от ММК (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 ММК (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (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 ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (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			1кв20		
		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 ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (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 ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (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 ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (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 ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (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			4кв20			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 ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от ММК (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 ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от ММК (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 ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от ММК (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 ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 900	6,83
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	6,35
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022					
		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	91 300	12 400	7,36	103 600	13 000	7,97			
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29			
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14			
Торгового назначения	до =10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92			
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34			
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65			
ПСН	до =10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22			
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90			
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 500	5,47	47 700	8 400	5,68			
Производственно-складского назначения	до =10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93			
	от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57			
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35			

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

- по итогам 1 полугодия 2022 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), отмечается незначительное снижение или рост цен предложения в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам 1 полугодия 2022 г. наблюдается стагнация (не существенные колебания) арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, отмечается незначительное

снижение или рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

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

В целом тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона по итогам 1 полугодия 2022 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 улучшения (здания), представлено в табл. 22.

Таблица 22.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемых улучшений (зданий)

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 23.

#### Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений (зданий)

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения	не локализовался
Адрес объекта	
Типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2
Типовая территориальная зона в пределах города	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

<https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-pod-avtoserwis-moskovskaya-oblast/>

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

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

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

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

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о

продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 23 условиями локализации. В качестве источников информации для оцениваемых объектов использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Правила отбора представлены в табл. 23 данного Отчёта.

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

Таблица 24.

#### Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 2	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Объект 3	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 25.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А
Объект 2	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп
Объект 3	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 26.

#### Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	13
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	12
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6,5

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 27.

#### Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 761,0	5 116	нет данных
Объект 2	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300,0	611	нет данных
Объект 3	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 140,0	1 500	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 28.

#### Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 1	в наличии	1	удовлетворительное	с отделкой	нет данных

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 29.

#### Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 30.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	имеется оборудование
Объект 2	имеется оборудование
Объект 3	имеется оборудование

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 31.

#### Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 32.

#### Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшений, руб./кв. м
Объект 1	90 000 000	51 107
Объект 2	13 989 000	46 630
Объект 3	49 000 000	42 982
	мин	42 982
	макс	51 107
	среднее	46 906
	медиана	46 630
	стандартное отклонение	3 323

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 32, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 42 982 до 51 107 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

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

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

Таблица 33.

#### Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 34.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 2	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

**Характеристики местоположения объектов анализа**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

**Физические характеристики объектов анализа**

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты свободного назначения	ОСЗ административно-складского назначения	2 340,0	1 000,0	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	2 695,0	6 800,0	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	ОСЗ офисного назначения	534,1	4 780,0	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

**Физические характеристики объектов анализа**

Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Год постройки
Объект 1	капитальное здание (здания)	в наличии	4	удовлетворительное	нет данных
Объект 2	капитальное здание (здания)	в наличии	3	удовлетворительное	нет данных
Объект 3	капитальное здание (здания)	в наличии	2	удовлетворительное	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

**Данные об экономических характеристиках объектов анализа**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 40.

**Данные о прочих характеристиках для объектов анализа**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 41.

**Данные о цене объектов анализа**

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	50 000 000	21 368
Объект 2	105 000 000	38 961
Объект 3	53 250 000	99 719
	мин	21 368
	макс	99 719
	среднее	53 349
	медиана	38 961
	стандартное отклонение	33 566

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 41, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 21 368 до 99 719 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 42.

#### Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:  $n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в

долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения

коэффициенты скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков в связи с наличием определенных характеристик, предусмотренных в проектных документах на проектные работы по проведению аукциона на продажу земельных участков в составе территории, принадлежащих на праве собственности государству

скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение во руб²	По регионам <sup>1</sup>		
					A группа	B группа	B группа
1	Земли населенных пунктов для самовольной коммерческой (общественной, торговой, коммунальной, складской, производственной) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности застройки территории, вида разрешенного использования, наличия инженерных коммуникаций, общей площади участка и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технической, инженерной, инженерно-коммуникационной, транспортной, социальной и социальной инженерии, инженерных коммуникаций, территории района и социальной инженерии, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от плотности застройки территории, эстетических характеристик участка (парк, роща, сад и др.), принадлежности района и социальной инженерии, технической оснащенности, наличия инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от плотности застройки территории, эстетических характеристик участка (парк, роща, сад и др.), принадлежности района и социальной инженерии, технической оснащенности, наличия инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки территории и технической оснащенности, наличия инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,86	0,93	0,89	0,94	0,90	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, роща, сад и др.), технической оснащенности, наличия инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства; земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома; земли ДНП - для дачного строительства; земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижней границы значений - менее указанных значений участка, площади, инженерной площади или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низким качеством характеристик территории
  - верхней границы - участки с высоким качеством характеристик для данного назначения и вида разрешенного использования, типичный для рынка общей площадью, расположенные на плотной застроенной территории, в престижной окружающей среде, с высокой ликвидностью или транспортной доступностью, объективные инженерно- и транспортно-инфраструктурные характеристики
- Анализ объявлений о продаже объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности по степени близости местоположения к определенным группам населенных пунктов и прилегающих к ним зонам:
  - столица города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Истринский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки из прилегающих территорий;
  - крупные агломерации, муниципальные и городские центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 50-ти километровых зон от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, города Пермской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий;
  - города оставшие города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и B-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 45.

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. стр.414.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 46.

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. стр.280-281.

## 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
<b>Под коммерческую застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95.

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

Таблица 48.

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
<b>Под коммерческую застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
<b>Под жилую застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 49.

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

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.80.

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

Таблица 50.

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

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.139.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 51.

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

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.74.

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

Таблица 52.

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

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.106.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год;

- «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

#### Тип объекта недвижимости

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

Таблица 53.

#### Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости Производственно-складская недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

#### Офисно-торговая недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

#### Этаж расположения объекта

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

Таблица 54.

#### Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости Производственно-складская недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

#### Офисно-торговая недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Площадь объекта недвижимости

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

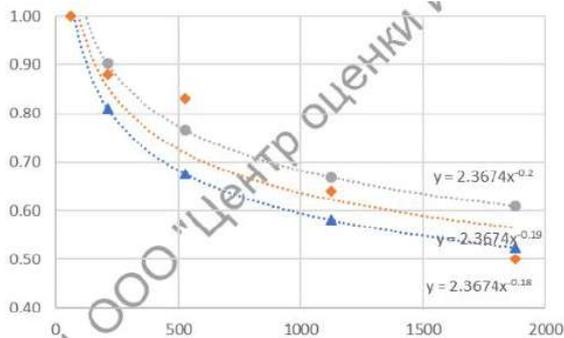
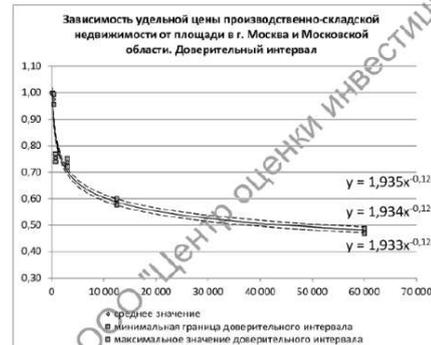


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Расширенный интервал.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью**



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Техническое состояние объекта недвижимости

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

Таблица 55.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,24
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 56.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

#### Состояние отделки объекта недвижимости

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

Таблица 57.

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

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт	требуется капитальный ремонт (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметический ремонт	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитальный ремонт (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.384.

#### Наличие отопления

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

Таблица 58.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

**Площадь земельного участка**

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

Таблица 59.

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

Площадь, сот.		Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России										
		аналог										
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 116.

Таблица 60.

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

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
		аналог										
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 115.

Таблица 61.

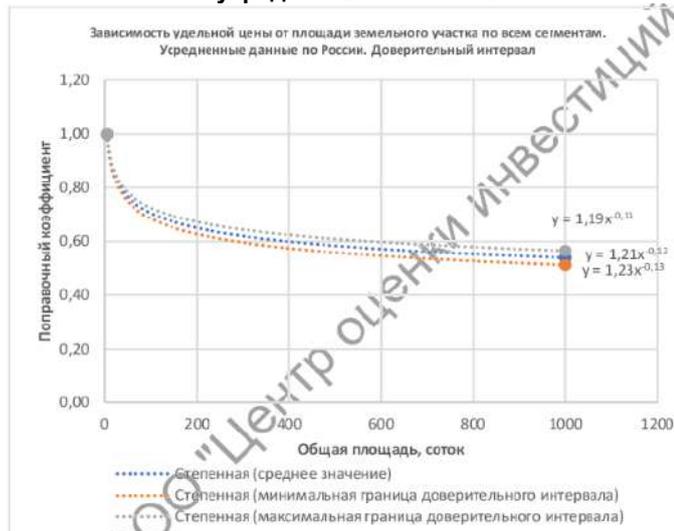
**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России**

Площадь, сот.		Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России									
		аналог									
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 116.

Таблица 62.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков по всем сегментам, усредненные по России



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 126.

#### Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 63.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 181.

### Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ).

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

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

### Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. (см. табл. 64).

Таблица 64.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под индустриальную и коммерческую застройку, усредненные данные по городам России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,83
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77	0,81

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 170.

#### Форма объекта

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

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

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

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

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

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 65.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 66.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.161.

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

Таблица 67.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.262.

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

#### 1. Динамика рынка.

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

По итогам 1 полугодия 2022 г на рынке продажи и аренды производственно-складской недвижимости в восточном направлении экономической зоны до 10 км от МКАД сложилась следующая ситуация:

- цена предложений к продаже недвижимости офисного назначения составила от 37 500 до 122 000 руб./кв.м с учетом НДС;
- цена предложений к продаже производственно-складской недвижимости составила от 22 200 до 99 300 руб./кв.м с учетом НДС;
- цена предложений к аренде недвижимости офисного назначения составила от 4 000 до 17 200 руб./кв.м/год с учетом НДС;
- цена предложений к аренде производственно-складской недвижимости составила от 2 200 до 10 800 руб./кв.м/год с учетом НДС.

#### 2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

#### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015

г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

Таблица 68.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

где:

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

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

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

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

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

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

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

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

#### Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

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

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

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

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left( \frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

$C_i$  - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

$\varphi_o, \varphi_a$  - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

где:

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

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

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,3 – 0,49	1,2	0,5 – 0,85	1,1
0,5 – 0,7	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

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

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе

«Регионально – климатические коэффициенты» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{\text{сейсм.}} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

$\alpha_c$ ,  $\alpha_i$ , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 70.

**Таблица 70.**

**Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность**

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

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

Поправка на изменение цен в строительстве.

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

$$\text{Кинфл} = \text{Ио/Испр},$$

где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительномонтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

$D$  - доходность инвестиций, % годовых;

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

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

**Расчет стоимости затрат на замещение здания: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001**

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 10 000 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006 стр.173). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 71.

Таблица 71.

**Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога**

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
<b>Объёмно-планировочные параметры:</b>		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	7 466
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	4 756	до 10 000
Общая площадь, кв. м	1 102,4	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1 этаж – 3,2 м; 2 этаж – 2,6 м	4,4 м
Этажность	2	2
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
<b>Преобладающий материал:</b>		
- фундамент	железобетонный	бетонный, бутобетонный или сборный железобетонный
- каркас		
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные, деревянные оштукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит
- перекрытия и покрытие	железобетонные	железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рулонная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
- проемы	двери - фабричной работы, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	дощатые, в санузлах - из керамической плитки
- отделка	штукатурка, побелка	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 72.

Таблица 72.

**Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога**

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	673,12	9,02
- стены	1342,62	17,98
- перегородки	223,28	2,99
- перекрытия и покрытие	746,46	10
- кровля	299,87	4,02
- проемы	746,46	10
-полы	596,15	7,98
- отделка	596,15	7,98
-прочие конструкции	673,12	9,02
- особостроительные работы	874,25	11,71

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
-отопление и вентиляция	263,22	3,53
- водоснабжение и канализация	153,57	2,06
- электроосвещение	179,35	2,4
-слаботочные устройства	98,74	1,32
<b>ИТОГО</b>	<b>7 466</b>	<b>100</b>

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ru03.03.000.0006.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left( \frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

$C_i$  - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

$\varphi_o$ ,  $\varphi_a$  - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 73.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

**Таблица 73.**

**Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях**

Наименование конструктивного элемента	Удельная стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	673,12	1	1	0,00
- стены	1342,62	1	1	0,00
- перегородки	223,28	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	746,46	1	1	0,00
- кровля	299,87	1	1	0,00
- проемы	746,46	1	1	0,00
-полы	596,15	1	1	0,00
- отделка	596,15	1	1	0,00
-прочие конструкции	673,12	1	1	0,00
- особостроительные работы	874,25	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	263,22	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	153,57	1	1	0,00
- электроосвещение	179,35	1	1	0,00
-слаботочные устройства	98,74	1	1	0,00
<b>Итоговая сумма поправок</b>				<b>0,00</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

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

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

где:

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

h<sub>o</sub>, h<sub>a</sub> – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Согласно справочным данным:

Цпер = 746,46

Цпол = 596,15

Цкарк = 0

hа = 4,4м

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

$h_0 = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9$  м.

Подставив значения в формулу получаем поправку на различие в высоте этажа:

$Ch = 694,13$  руб./куб.м.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00 + 694,13 = 694,13$  руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 10 000 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 4 756 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов  $\alpha$  для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Поправка на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл) определена по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио}/\text{Испр},$$

где:

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

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

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

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

Учитывая, что года издания справочников совпадает, данная поправка может быть применена сразу к двум справочникам.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №119, 2022 г (копия страницы приведена ниже в отчете):

Поскольку в бюллетене представлены приросты цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2015 г. соответствует дате 01 января 2016 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2016 г., а индекс по состоянию на дату оценки (сентябрь 2022 г.) соответствует индексу на конец сентября. Таким образом **Кинфл = 146,251 / 106,207 = 1,377.**

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,794	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,918	0,791	95,665	1,903
Июнь 13	98,059	0,261	66,563	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,448	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,760	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,306	-1,310	Июнь 20	127,826	1,490	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,259	1,432	Сентябрь 20	126,355	0,414	110,660	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,674	8,360	Декабрь 20	126,603	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,821	Март 21	129,668	0,072	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,997	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,361	3,632	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,281	Декабрь 21	142,718	3,157	116,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,825	17,742
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	144,850	-4,806	123,055	-9,404
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	147,108	1,559	126,146	1,899
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	149,424	1,574	127,265	1,084
Март 17	111,327	0,844	86,949	0,427	Март 23	151,798	1,589	129,413	1,686
Июнь 17	112,006	0,612	86,722	-0,264	Июнь 23	154,230	1,602	131,591	1,683
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,080	Сентябрь 23	156,720	1,614	133,797	1,677
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	159,268	1,626	136,033	1,671
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,621	Март 24	161,674	1,536	136,297	1,665
Июнь 18	116,723	0,588	90,400	5,000	Июнь 24	164,638	1,846	140,690	1,858
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	167,260	1,654	142,913	1,652
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	170,040	1,662	146,264	1,645
					Март 25	172,878	1,669	147,645	1,639

2

Строительные  
монтажные  
работы

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

$D$  - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 74.

Таблица 74.

**Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов (прибыль девелопера)**

Таблица 18. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		10,0%	25,0%
1. Офисные объекты	17,5%	10,0%	25,0%
2. Торговые объекты	20,0%	11,6%	28,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	9,4%	25,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.53.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 9,4% при инвестициях в строительство объектов свободного назначения.

$T$  - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85\* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 14 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,094)^{14/12} - 1 = 0,1105 \text{ или } 11,1\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 11,1%, что соответствует коэффициенту 1,111.

#### Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

#### 4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 75.

Таблица 75.

#### Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	7 466
Поправки первой группы, руб.	694,13
Поправки второй группы, в т.ч.	1,686
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,377
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,111
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	14 982,00
Количество единиц сравнения, куб. м	4 756
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>71 254 392</b>
<b>Стоимость объекта, руб., с учетом округлений</b>	<b>71 254 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

71 254 000 руб.

**Расчет стоимости затрат на замещение нежилого строения - гаража, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149**

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002 стр.269). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 76.

Таблица 76.

**Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога**

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
<b>Объёмно-планировочные параметры:</b>		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	3 121	до 2 500
Общая площадь, кв. м	769	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1,2 этажи – 3,1 м; 3 этаж – 3,02 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
<b>Преобладающий материал:</b>		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, асбоцементные, деревянные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные плиты	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	рубероидная
- проемы	двери - заводского изготовления, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, окраска	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 77.

Таблица 77.

**Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога**

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	464,54	10,99
- стены	887,11	20,98
- перегородки	83,91	1,98
- перекрытия и покрытие	464,54	10,99
- кровля	431,55	10,21
- проемы	845,14	19,99
-полы	167,82	3,97
- отделка	83,91	1,98
-прочие конструкции	464,54	10,99
-отопление и вентиляция	104,88	2,48
- водоснабжение и канализация	104,88	2,48
- электроосвещение	83,91	1,98

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
-слаботочные устройства	41,95	0,99
<b>ИТОГО</b>	<b>4 229</b>	<b>100</b>

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код глМ4.04.006.0002.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left( \frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

$C_i$  - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

$\varphi_o, \varphi_a$  - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 78.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

**Таблица 78.**

**Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях**

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
- полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
<b>Итоговая сумма поправок</b>				<b>0,00</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00$  руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K = \frac{3\,121}{2\,500} = 1,25$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 69, для подобного соотношения объемов величина поправки равна 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов  $\alpha$  для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,28.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

$D$  - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 79.

**Таблица 79.**

**Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера)**

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.50.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 14,5% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

$T$  - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85\* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 8 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,145)^{8/12} - 1 = 1,094 \text{ или } 9,4\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 9,4%, что соответствует коэффициенту 1,094.

#### Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

#### 4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 80.

Таблица 80

#### Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,622
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,377
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,094
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	7 646,03
Количество единиц сравнения, куб. м	3 121
Стоимость объекта, руб.	23 863 260
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	23 863 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

**23 863 000 руб.**

**Расчет стоимости затрат на замещение гаража, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002**

#### 1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража со строительным объемом до 2 500 куб. м (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код ruM4.04.006.0002). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 81.

Таблица 81.

#### Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
----------------------------	--------------------	---------------

Объёмно-планировочные параметры:

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	4 229
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	1 996	до 2 500
Общая площадь, кв. м	467,5	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	3,4 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
<b>Преобладающий материал:</b>		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рубероидная
- проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 82.

Таблица 82.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	464,54	10,99
- стены	887,11	20,98
- перегородки	83,91	1,98
- перекрытия и покрытие	464,54	10,99
- кровля	431,55	10,21
- проемы	845,14	19,99
-полы	167,82	3,97
- отделка	83,91	1,98
-прочие конструкции	464,54	10,99
-отопление и вентиляция	104,88	2,48
- водоснабжение и канализация	104,88	2,48
- электроосвещение	83,91	1,98
-слаботочные устройства	41,95	0,99
<b>ИТОГО</b>	<b>4 229</b>	<b>100</b>

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2016 г. код М4.04.06.002.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left( \frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

$C_i$  - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

$\varphi_o$ ,  $\varphi_a$  - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 83. В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 83.

## Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	464,54	1	1	0,00
- стены	887,11	1	1	0,00
- перегородки	83,91	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	464,54	1	1	0,00
- кровля	431,55	1	1	0,00
- проемы	845,14	1	1	0,00
-полы	167,82	1	1	0,00
- отделка	83,91	1	1	0,00
-прочие конструкции	464,54	1	1	0,00
-отопление и вентиляция	104,88	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	104,88	1	1	0,00
- электроосвещение	83,91	1	1	0,00
-слаботочные устройства	41,95	1	1	0,00
<b>Итоговая сумма поправок</b>				<b>0,00</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00$  руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 2 500 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 1 996 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПС «Магистральные сети и транспорт», 2016 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов  $\alpha$  для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,28.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования

объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:  $D$  - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 79.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 14,5% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

$T$  - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85\* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 5 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{ин} = (1 + 0,145)^{5/12} - 1 = 0,058 \text{ или } 5,8\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли значение данной поправки в размере 5,8%, что соответствует коэффициенту 1,058.

#### Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

#### 4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта представлены в табл. 84.

Таблица 84.

#### Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	4 229
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,580
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,377
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,058
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	7 392,29
Количество единиц сравнения, куб. м	1 996
Стоимость объекта, руб.	14 755 011
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	14 755 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

**14 755 000 руб.**

#### Определение износа оцениваемых зданий

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

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

где:

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

$I_{ф}$  - величина физического износа;

$I_{фн}$  - величина функционального износа

$I_{вн}$  - величина внешнего износа.

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

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

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

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

#### **Определение функционального износа**

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

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

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

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

#### **Определение внешнего износа**

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

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

#### **Определение физического износа**

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

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

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

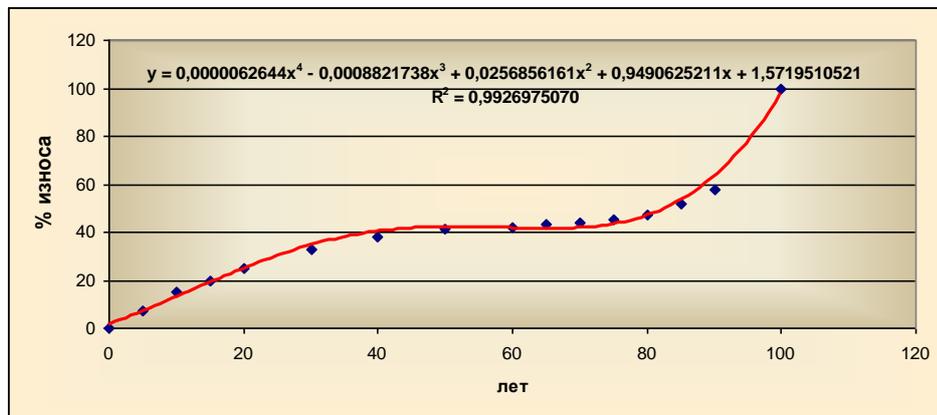
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер:

50:15:04:01457:002

может быть определен на уровне 80 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 100 и 80 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данных моделей представлена на рис. 19 и 20.



**Рис. 19. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 100 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

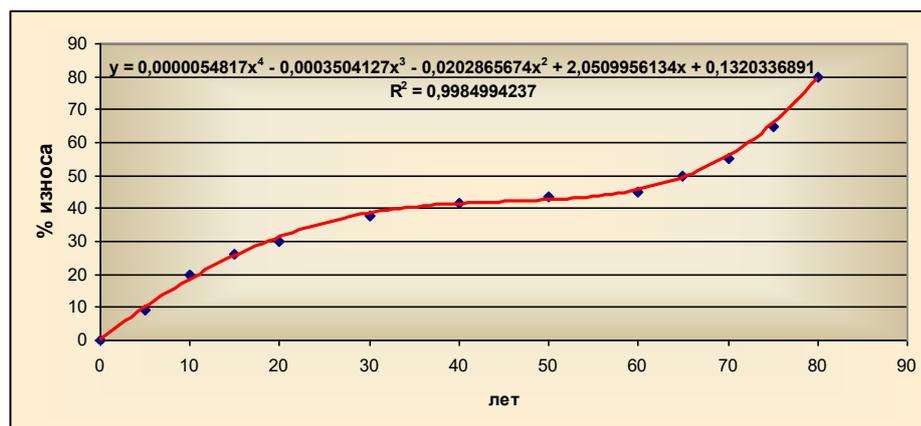
Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 85 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 85.

**Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа**

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
$Y_0$	1,5719510521
$Y_1$	0,0000062644
$Y_2$	-0,0008821738
$Y_3$	0,0256856161
$Y_4$	0,9490625211

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



**Рис. 20. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 80 лет)**

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

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

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 86 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 86.

## Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
$Y_0$	0,1320336891
$Y_1$	0,0000054817
$Y_2$	-0,0003504127
$Y_3$	-0,0202865674
$Y_4$	2,0509956134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где:

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

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

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2022 г. (согласно заданию на оценку);
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию в эксплуатацию:
  - нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 1968 год;
  - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 1973 год;
  - гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149:
 
$$T = 2022 - 1968 = 54 \text{ года}$$
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001:
 
$$T = 2022 - 1973 = 49 \text{ лет}$$
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.
 
$$T = 2022 - 1968 = 54 \text{ года}$$

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемых зданий, с учетом округлений, составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 43,2%;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 42,1%;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 43,2%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 87.

Таблица 87.

## Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф <sub>физ.1</sub> %	Ф <sub>функ.1</sub> %	Ф <sub>внеш.1</sub> %	С <sub>изн.1</sub> руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u> ) номер: 50-50-15/011/2007-149.	23 863 000	43,2	0	0	13 554 184
Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001.	71 254 000	42,1	0	0	41 256 066
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.	14 755 000	43,2	0	0	8 380 840

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

### 6.2.1 Общие положения

В настоящем разделе стоимость оцениваемых зданий определялась на основе использования следующей зависимости:

$$C_{зд.} = C_{ИК} - C_{ЗУ},$$

где:

$C_{ИК}$  - общая стоимость имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и здания, расположенного на нем, руб.;

$C_{ЗУ}$  - стоимость земельного участка, входящего в состав имущественного комплекса, руб.

Так как, согласно заданию на оценку, в настоящем отчете определяется стоимость только зданий (улучшений) без земельных участков, то для определения стоимости каждого из зданий, входящих в состав имущественных комплексов, необходимо определить стоимость этих имущественных комплексов и стоимость земельных участков, на которых они расположены.

В связи с этим, необходимо определить стоимость земельных участков, выделенных для эксплуатации объектов-аналогов.

### 6.2.2 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

#### Определение удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки.

Земельный участок не входит в состав Объекта оценки, однако информация об удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки необходима для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода, поскольку объекты-аналоги являются единственными объектами недвижимости (зданиями с учётом прав на земельные участки, на которых расположены здания-аналоги).

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения

связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
- Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) цен и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

#### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения рыночной стоимости улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

#### **Описание подхода.**

Метод сравнения продаж (экспертных корректировок) заключается в сопоставлении данных по

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

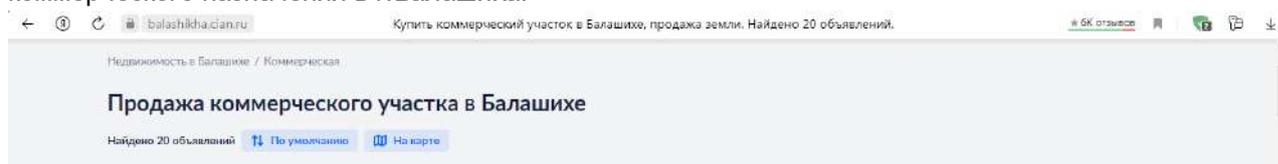
Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet ([www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам,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

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

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

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

По состоянию на дату оценки Оценщику доступно 20 предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Балашиха:



В оценочной практике при определении стоимости земельных участков выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; назначение; размер земельного участка; наличие коммуникаций. В качестве аналогов использовались объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и по физическим характеристикам с земельным участком, на котором расположены оцениваемые здания.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл. 88):

Таблица 88.

Характеристики аналогов				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252792801/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252792801/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274837852/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274837852/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274551287/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274551287/</a>	
Общая площадь, кв.м.	14 500	4 924	1 500	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	150 000 000	39 900 000	16 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	10 345	8 103	10 667	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Белякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. Мира	Московская область, Балашиха-2, ул. Текстильщиков, 2А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	7	8	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл. 88 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на местоположение (удаление от МКАД);
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на площадь;
- на наличие коммуникаций.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

#### Поправка на характер передаваемых прав.

Оценивается право собственности. В расчётах использованы предложения по продаже участков, в которых к покупателю переходят права собственности по аналогам №1 и 3. Корректировка не требуется для данных аналогов. Для аналога №2, который находится в долгосрочной аренде, была применена поправка в размере  $(1 / 0,86 - 1) * 100\% = +16,3\%$ , рассчитанная на основе нижеприведенной информации (табл. 89):

Таблица 89.

**Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.82.

#### Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

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

Исследования зависимости стоимости от удалённости от МКАД представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 90.

Данные для корректировки цен земельных участков под коммерческую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД								
Расстояние до МКАД, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	
объект оценки	<10	1,00	1,70	2,17	2,55	2,88	3,30	3,91
	10-20	0,59	1,00	1,28	1,50	1,70	1,95	2,30
	20-30	0,46	0,78	1,00	1,18	1,33	1,52	1,80
	30-40	0,39	0,67	0,85	1,00	1,13	1,30	1,53
	40-50	0,35	0,59	0,75	0,89	1,00	1,15	1,36
	50-70	0,30	0,51	0,66	0,77	0,87	1,00	1,18
	70-100	0,26	0,43	0,56	0,65	0,74	0,85	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.157.

Все объекты расположены на удалении до 10 км от МКАД. Согласно вышеприведенной матрице, введение корректировки нецелесообразно, т.к. объекты относятся к одному диапазону, в рамках которого достоверных различий не установлено.

#### Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл. 91).

Таблица 91.

#### Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения на 01.07.2022 г.

Коэффициенты скидки на торг - это величина, выражающая соотношение между ценой, установленной продавцом земельного участка, и ценой, установленной покупателем. Эти коэффициенты на территории и региональном сайтах Российской Федерации.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка (качества дорог)	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сырьевой продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения
  - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности
  - По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
    - А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломна, Реутов, Люберецы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Дуба, а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - Б-группа: областные, республиканские и крупные городские центры с автомагистралями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statnet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnih-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг -8,0% для земельных участков из Земель населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки, для группы «А» согласно примечанию к таблице.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Однако, проанализировав имеющиеся предложения по продаже аналогичных земельных участков в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии такой зависимости среди использованных аналогов. Это может быть связано с тем, что в случае необходимости участок может быть размежеван и продан частями.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным использовать корректировку на площадь, т.к. введение корректировки должно снижать различия между удельной стоимостью аналогов, а в данном случае введение корректировки увеличит это различие.

Поправка на обеспеченность коммуникациями.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В табл. 92 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Таблица 92.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 181.

Данный ценообразующий фактор для объекта оценки и объектов аналогов совпадают – корректировка не требуется.

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в табл. 93.

Таблица 93.

**Определение удельной рыночной стоимости земельного участка  
в районе расположения Объекта оценки**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	14 500	4 924	1 500	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	150 000 000	39 900 000	16 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	10 345	8 103	10 667	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	16,3	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 345	9 424	10 667	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, ул. Беякова, 1а	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. Мира	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, ул. Текстильщиков, 2А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	7	8	0,3
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 345	9 424	10 667	
Поправка на торг, %	-8,0	-8,0	-8,0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 517	8 670	9 814	
Поправка на коммуникации, %	0	0	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 517	8 670	9 814	
Количество корректировок	3	3	2	
Весовой коэффициент	0,400	0,200	0,400	
<b>Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м</b>				<b>9 466</b>

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение] \* 100%.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/P_{ri}}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_{ri}}$$

где

$K_{vi}$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога;

$P_{ri}$  – количество корректировок.

Расчёт рыночной удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки представлен в таблице 93.

**Таким образом, рыночная удельная стоимость прав собственности на земельный участок в районе расположения Объекта оценки составляет округленно 9 466 руб./кв.м.**

**Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.**

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости оценки объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам недвижимости Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

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

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

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

Объем доступных Оценщику данных и правила отбора объектов анализа приведен в разделе 3.2.2 данного Отчета. В качестве аналогов использованы найденные объекты.

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

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; размер земельного участка; площадь; наличие коммуникаций; техническое состояние.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл. 94 и табл. 95):

**Таблица 94.**

**Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости зданий гаражей**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274160614/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274160614/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/188329637/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/188329637/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269084633/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269084633/</a>	
Общая площадь, кв.м	1761,0	300,0	1140,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	90 000 000	13 989 000	49 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	5 116	611	1 500	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Расположение на 1-й линии	да	нет	да	нет
Удалённость от МКАД, км.	13	12	6,5	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение, тип объекта	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым оборудованием	имеется	имеется	имеется	оценивается только объект недвижимости

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 95.

**Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости здания конторы-общезития**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/</a>	<a href="https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703">https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/</a>	
Общая площадь, кв.м	2 340,0	2 695,0	534,1	1102,4
Стоимость в руб.	50 000 000	105 000 000	53 250 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 000,0	6 800,0	4 780,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Расположение на 1-й линии	нет	нет	нет	нет
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение	здание с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общезитие
Этажность	4 этажа и подвал	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл. 94 и 95 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на линию расположения;
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
  - на площадь;
  - на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.
- при определении рыночной стоимости здания конторы-общезития:
- на местоположение (удаление от МКАД);
  - на функциональное назначение;
  - на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
  - на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
  - на площадь;
  - на количество этажей.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

#### Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые объекты и аналоги расположены в Восточном и Юго-Восточном направлениях Московской области в населенных пунктах, расположенных вблизи областного центра – г.Москвы, что, по мнению Оценщика, сопоставимо с оцениваемыми зданиями, однако удаленность от МКАД различна.

Для корректировки на удаленность от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общезития (табл. 96).

Таблица 96.

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

Экономическая зона МР	Направление 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	37 800	156 300	92 600	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 200	25 000	90 200	49 900
	Северо-восток	до ≈10 км	40 700	155 000	93 100	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 700	16 700	86 500	53 800
	Восток	до ≈12 км	37 500	122 000	86 300	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 000	22 200	99 300	54 800
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	134 700	89 000	33 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 400	17 900	75 000	49 400
	Юг	до ≈10 км	33 800	175 500	104 000	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 200	18 500	96 200	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 100	137 700	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 200	19 700	120 000	61 300
	Запад	до ≈10 км	40 000	159 700	106 400	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 900	35 000	100 000	56 300
Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 400	119 900	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	32 000	77 900	50 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	71 200	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 500	21 800	94 900	42 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	30 000	101 400	61 700	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 700	16 000	77 500	33 100
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 100	108 100	50 800	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 400	8 000	65 000	33 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	92 000	57 900	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 400	11 100	68 700	38 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 100	64 400	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	13 300	85 000	43 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 700	117 200	69 600	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	19 000	101 200	47 400
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 600	84 700	55 800	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	15 000	76 000	42 700
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	40 000	150 800	85 500	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 000	20 000	74 400	47 100	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 200	48 700	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 800	7 500	60 000	28 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	93 800	43 800	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 500	7 000	65 000	24 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	78 000	36 500	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 900	3 300	40 000	15 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 400	84 100	35 500	18 400	168 100	59 200	19 000	130 000	50 300	3 400	50 300	15 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	50 100	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	5 900	56 300	22 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 800	74 600	45 600	18 800	161 700	77 900	24 000	133 000	61 900	8 000	72 000	27 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	40 200	21 400	170 500	79 500	21 400	124 600	59 000	8 000	55 000	27 400
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	97 000	51 100	18 000	185 000	78 800	21 500	125 000	69 900	5 000	70 000	22 700	
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	43 400	20 000	150 000	62 400	22 000	115 000	56 100	5 100	50 000	20 000
	Северо-восток	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 500	11 500	88 900	46 300	16 300	88 900	43 000	3 000	34 300	12 600
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	45 400	12 700	130 000	62 200	17 700	110 500	54 300	1 600	56 600	15 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 000	92 800	37 700	16 900	146 400	62 700	17 000	146 400	56 300	2 300	65 000	17 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	28 100	15 000	130 000	54 700	20 000	100 000	40 000	4 000	50 000	18 200
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	29 800	15 000	135 000	44 200	20 000	115 700	36 200	1 600	45 000	15 000
Северо-запад	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	

Источник информации: составлено ООО «ИФК»

На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.97, 98), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл. 96:

Таблица 97.

**Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания гаражей**

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость производственно-складских объектов, руб./кв.м.
0	12	54 800
12	38	33 400
38	68	15 600
68	143	12 600

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

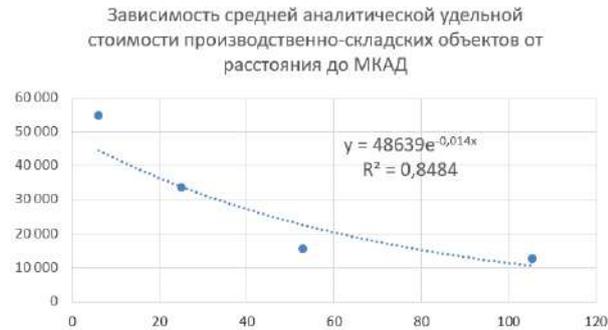
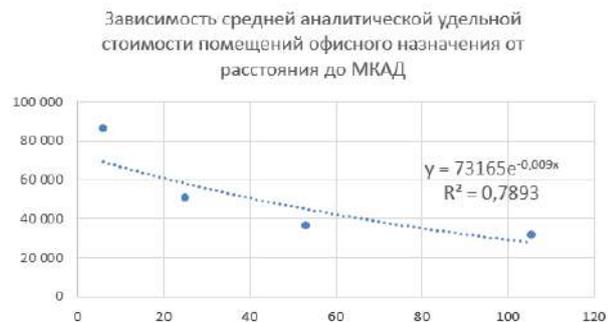


Таблица 98.

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

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	86 300
12	38	50 800
38	68	36 500
68	143	31 500

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общезития была построена следующая функция:



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога. Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл. 99 и табл. 100):

Таблица 99.

**Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке зданий-гаражей**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый объект
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	13	12	6,5	0,3
Значение функции $y = 48\,639 * e^{-0,014x}$ , где x - удалённость от МКАД, км.	40545,5356	41117,1652	44408,2684	48435,1446
<b>Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент</b>	<b>1,195</b>	<b>1,178</b>	<b>1,091</b>	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 100.

## Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке здания конторы-общезития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый объект
Местоположение	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Значение функции $y = 73\ 165 * e^{-0,009x}$ , где $x$ - удалённость от МКАД, км.	68082,2930	69945,5558	64503,3503	72967,7209
<b>Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент</b>	<b>1,072</b>	<b>1,043</b>	<b>1,131</b>	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на линию расположения.

Оцениваемые объекты расположены не на 1-й линии. При оценке стоимости зданий гаражей использовались аналоги №1 и 3, расположенные на 1-й линии. Ниже приведены величины корректировок по данному фактору:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2886-na-kr...>

## на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу).

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,87	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,82
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2886-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

На основе приведенной информации, к аналогу №1 и 3 применен корректирующий коэффициент в размере 0,93.

Поправка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.101, 102).

Таблица 101.

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

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7% - 13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1% - 15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1% - 13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7% - 13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2% - 15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3% - 18.7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. стр.414.

Таблица 102.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.280-281.

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг -10,9% для зданий гаражей, и среднюю скидку на торг -15,0% для объектов свободного назначения при расчёте рыночной стоимости здания конторы-общезития.

Поправка на функциональное назначение.

Оценивается здание конторы-общезития, таким образом, все помещения могут быть отнесены к административным. Ниже приведены коэффициенты перехода к помещениям другого назначения и матрица перехода (табл. 103).

Таблица 103.

**Значения величины поправки на назначение частей комплекса по отношению к производственно-складским**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,43	1,48
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,19	1,23

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.269-271.

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

$$1 / [(1,45*(142+290)+1,21*290+1*(1140-142-290-290))/1140] = -0,1830 \text{ (или -18,30\%);}$$

При определении стоимости здания конторы-общезития использовался аналог №1, в составе которого имеются как административные, так и производственно-складские помещения, при этом данные о площади каждого типа помещений отсутствуют; в составе аналога №2 к административным помещениям относится площадь 950 и 135 кв.м. В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировки могут быть рассчитаны следующим образом:

- для аналога №1

$$1,45 / [(1,45*1)^{1/2}] = 1,2041 \text{ (или +20,41\%);}$$

- для аналога №2

$$1,45 / [(1,45*(950+135)+1*(2695-950-135))/2695] = 1,203 \text{ (или +20,3\%).}$$

Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычитал стоимости участков из стоимости объектов-аналогов, исходя из рассчитанной ранее удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки на уровне 9 466 руб./кв.м. (см.табл. 93) и площади участка в составе аналога. При этом к удельной стоимости участка в составе аналога №3 при оценке здания-общежития использовался корректирующий коэффициент в размере 0,86 в соответствии с табл. 89, т.к. участок в составе данного аналога находится на правах долгосрочной аренды.

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
для цен и арендных ставок  
для объектов производственно-складского назначения,  
расположенных в городах с различной численностью**



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

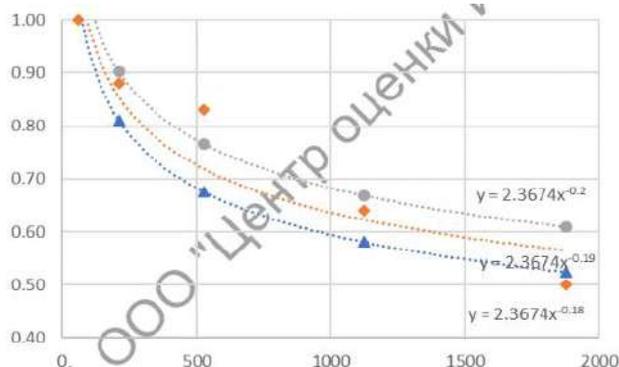


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Корректирующие коэффициенты могут быть определены как отношение значений вышеуказанных функций для объектов оценки к значениям данных функций для аналогов. Величины корректировок определены в табл. 106-108.

Поправка на количество этажей.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 104.

Таблица 104.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости  
Производственно-складская недвижимость**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

**Офисно-торговая недвижимость**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74

Источники: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

При определении стоимости зданий гаражей использовались объекты, в которых имеются только надземные этажи, как и в составе оцениваемых зданий гаражей. Корректировка не требуется.

При определении стоимости здания-общежития, имеющего 3 этажа, использовались не только 3-этажные здания. В соответствии с приведенной выше информацией, были определены следующие величины корректирующих коэффициентов:

- для аналога №1, имеющего 4 этажа и подвал:

$$(1*0,95*0,95)^{1/3} / (0,71*1*0,95*0,95)^{1/5} = 1,067;$$

- для аналога №2, имеющего 3 этажа, корректировка не требуется;

- для аналога №3, имеющего 2 этажа:

$$(1*0,95)^{1/2} / (0,71*1*0,95*0,95)^{1/5} = 0,991.$$

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

При оценке стоимости гаражей использованы аналоги, в составе которых имеется движимое имущество, не связанное с недвижимым (оборудование), что повышает стоимость аналогов по сравнению с объектом оценки, т.к. объектом оценки являются только объекты недвижимости. По данным аналитического портала statrielt.ru, автосервисные и авторемонтные здания и помещения с оборудованием стоят дороже на 30% - 81%:

Таблица 105.

**на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2022 года**

Итоги расчетов StatRиelt на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,98	1,16	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свиарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,56	1,32
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	3,66	2,69
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,26	3,50	2,82
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,28	1,14
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,14	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,21	1,13
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,20	1,11

10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,18	1,08
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,39	1,95	1,63
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,30	1,81	1,53
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,09	1,30	1,19
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,24	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,10	1,37	1,22

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2872-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2022-goda>

Учитывая, что продаваемое вместе с аналогами оборудование находится в б/у состоянии, к аналогам применялась корректировка в размере:

$$(1 / 1,30 - 1) * 100\% = -23\%.$$

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с оцениваемыми зданиями. Корректировки не требуются. Определение рыночной стоимости зданий представлено в табл. 106 – 108.

Таблица 106.

#### Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80600

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	1761,0	300,0	1140,0	769,0
Стоимость в руб.	90 000 000	13 989 000	49 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	5 116	611	1 500	
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Расположение на 1-й линии	да	нет	да	нет
Поправка на расположение на 1-й линии, коэффициент	0,930	1,000	0,930	
Скорректированная стоимость, руб.	83 700 000	13 989 000	45 570 000	
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	13	12	6,5	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,195	1,178	1,091	
Скорректированная стоимость, руб.	100 021 500	16 479 042	49 716 870	
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-18,30	
Скорректированная стоимость, руб.	100 021 500	16 479 042	40 618 683	
Поправка на торг, %	-10,9	-10,9	-10,9	
Скорректированная стоимость, руб.	89 119 157	14 682 826	36 191 247	
Площадь участка, кв.м.	5 116,0	611,0	1 500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	9 466	9 466	9 466	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	9 466	9 466	9 466	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-48 428 056	-5 783 726	-14 199 000	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	40 691 101	8 899 100	21 992 247	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 107	29 664	19 291	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,110	0,888	1,051	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	25 649	26 342	20 275	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, %	-23	-23	-23	
Скорректированная удельная стоимость $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	19 751	20 284	15 613	
Количество внесённых поправок	6	5	7	
Весовой коэффициент	0,327	0,393	0,280	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 802
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
<b>Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка</b>				<b>14 459 000</b>

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 107.

### Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:04:01457:002

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	1761,0	300,0	1140,0	467,5
Стоимость в руб.	90 000 000	13 989 000	49 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	5 116	611	1 500	
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Центральная ул., 130	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	да	нет	да	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	0,930	1,000	0,930	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	83 700 000	13 989 000	45 570 000	
Скорректированная стоимость, руб.	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Восточное	
Функциональное назначение	13	12	6,5	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Расположение на 1-й линии	1,195	1,178	1,091	нет
Поправка на расположение на 1-й линии, коэффициент	100 021 500	16 479 042	49 716 870	
Скорректированная стоимость, руб.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
			с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-18,30	
Скорректированная стоимость, руб.	100 021 500	16 479 042	40 618 683	
Поправка на торг, %	-10,9	-10,9	-10,9	
Скорректированная стоимость, руб.	89 119 157	14 682 826	36 191 247	
Площадь участка, кв.м.	5 116,0	611,0	1 500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	9 466	9 466	9 466	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	9 466	9 466	9 466	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-48 428 056	-5 783 726	-14 199 000	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	40 691 101	8 899 100	21 992 247	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 107	29 664	19 291	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,182	0,946	1,119	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	27 312	28 062	21 587	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, %	-23	-23	-23	
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м., руб./кв.м	21 031	21 609	16 623	
Количество внесённых поправок	6	5	7	
Весовой коэффициент	0,327	0,393	0,280	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				20 024
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
<b>Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка</b>				<b>9 361 000</b>

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 108.

## Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:04:01430:001

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	2 340,0	2 695,0	534,1	1102,4
Стоимость в руб.	50 000 000	105 000 000	53 250 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 000,0	6 800,0	4 780,0	
Местоположение	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Поправка на местопо-	1,072	1,043	1,131	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
ложе, коэффициент				
Скорректированная стоимость, руб.	53 600 000	109 515 000	60 225 750	
Функциональное назначение	здание с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общежитие
Поправка на функциональное назначение, %	20,41	20,53	0,00	
Скорректированная стоимость, руб.	64 539 760	131 998 430	60 225 750	
Поправка на торг, %	-15,0	-15,0	-15,0	
Скорректированная стоимость, руб.	54 858 796	112 198 666	51 191 888	
Площадь участка, кв.м.	1 000,0	6 800,0	4 780,0	4 370
Вид права	собственность	собственность	аренда	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	9 466	9 466	9 466	
Поправка на передаваемые права	1,000	1,000	0,860	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	9 466	9 466	8 141	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-9 466 000	-64 368 800	-38 913 980	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	45 392 796	47 829 866	12 277 908	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	19 399	17 748	22 988	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,154	1,185	0,871	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	22 386	21 031	20 023	
Этажность	4 этажа и подвал	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Поправка на этажность, коэффициент	1,067	1,000	0,991	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	23 886	21 031	19 843	
Количество внесённых поправок	6	5	5	
Весовой коэффициент	0,294	0,353	0,353	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м				21 451
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
<b>Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС</b>				<b>23 648 000</b>

Источник: расчёты Оценщика.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются чуть более чем на 30%. Определено по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение] \* 100%.

Данные различия оценщик считает принять в условиях настоящего геополитического и макроэкономического положения России в мире в связи с проведением специальной военной операции на Украине и введением в отношении России со стороны запада беспрецедентных экономических санкций, неизбежно оказывающих влияние на все сферы экономики в том числе и на рынок недвижимости.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесённых корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые

коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/P_{ri}}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_{ri}}$$

где  $K_{vi}$  – весовой коэффициент для i-го аналога;

$P_{ri}$  – количество корректировок.

Расчёт рыночной оцениваемых зданий приведен в табл.106-108.

Результаты расчета стоимости зданий, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, без учета стоимости земельных участков, выделенных для эксплуатации зданий и прилегающей территории, представлены в табл. 109.

Таблица 109.

#### Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 459 000
Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	23 648 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 361 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

### 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 110.

Таблица 110.

#### Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 554 184	14 459 000	не использовался
2	Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	41 256 066	23 648 000	не использовался
6	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 380 840	9 361 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

$$C = C_{з.п.} * Q1 + C_{с.п.} * Q2 + C_{д.п.} * Q3,$$

где  $C_{з.п.}$ ,  $C_{с.п.}$ ,  $C_{д.п.}$  – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 111.

Таблица 111.

## Результаты расчета стоимость объекта оценки, с учетом округлений

Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 554 184	0,4	14 459 000	0,6	14 100 000
Здание: контора-общекитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	41 256 066	0,4	23 648 000	0,6	30 700 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 380 840	0,4	9 361 000	0,6	9 000 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 112.

Таблица 112.

## Результаты расчета стоимости зданий без учета НДС, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 100 000	1,20	11 800 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	30 700 000	1,20	25 600 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 000 000	1,20	7 500 000
<b>Итого:</b>	<b>53 800 000</b>		<b>44 900 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**44 900 000**

**(Сорок четыре миллиона девятьсот тысяч)  
рублей,**

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	11 800 000
2	Здание: контора-общезитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 500 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

**2. Справочная литература**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.
3. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).
6. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
10. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
12. Сборник расчетных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

### **ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

**Аналоги для определения удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки:**

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252792801/>

**Коммерческая земля, 145 сот.**  
 Московская область, Балашиха мкр. Балашиха-3, ул. Белякова На карте  
 Горыловское шоссе, 5 км от МКАД Шалковское шоссе, 11 км от МКАД

150 000 000 ₽  
 1 034 483 ₽ за сот.  
 +7 965 108-19-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Светлана Заремба**  
 Опытный ИЭО  
 Документы агента проверены  
 Сделков и Партнеров  
 3.0 ★★★★★ 2 отзыва  
 Опыт работы с 2006 года  
 Еще 15 объектов

145.0 сот. Участок поселений  
 Площадь Категория

Продается земельный участок, общей площадью 145 соток, без строений, в собственности. Категория - земли населенных пунктов, РВН - для размещения складского комплекса. Коммуникации: газ, электричество, центральная канализация по границе. Земельный участок огорожен, асфальтированный подъезд, к участку подходит действующая железнодорожная ветка. Земельный участок граничит с участком Линде Газ Рус.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
 +7 965 108-19-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

Цена	150 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	10 345 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 965 108-19-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

**Общая информация**

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274837852/>

17 сен, 17:10 177 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 49,24 сот.

Московская область, Балашиха мкр. Балашиха-1, ул. Мира На карте  
 Горьковское шоссе, 7 км от МКАД | Щелковское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное



7 фото

49,24 сот. Участок поселений  
 Площадь Категория

**39 900 000 Р**  
 \$10 317 Р за сот.

**+7 964 599-43-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

**Роман Ибрагимов**  
 Опытный  
 ✓ Документы агента проверены  
 Роман Ибрагимов  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2015 года  
 Еще 19 объектов



Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Показание объявления

Продается земельный участок  
 Общей площадью 49,2 сот.  
 Вид права: аренда до 2063  
 Адрес: Московская область, город Балашиха, ул. Мира, у ГСК "Фабричный"  
 РВН. Для строительства и размещения автостоянки, ТОРП!!!

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 964 599-43-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	39 900 000 Р	Налог	УСН
Ставка	8 104 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

**+7 964 599-43-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Общая информация

**39 900 000 Р**  
 \$10 317 Р за сот.

**+7 964 599-43-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

**Роман Ибрагимов**  
 Опытный  
 ✓ Документы агента проверены  
 Роман Ибрагимов  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2015 года  
 Еще 19 объектов



3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274551287/>

14 сен, 12:40 • 276 просмотров, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 15 сот.

Московская область, Балашиха, вкр. Балашиха-2, ул. Текстильщиков, 2А. На карте  
 Шелковское шоссе, 8 км от МКАД | Горьковское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное



4 фото

15,0 сот. **Земли промышленности**  
 Площадь Категория

16 000 000 Р  
 1 066 667 Р за сот.

+7 966 050-74-23  
 +7 985 076-00-97

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении указан временный номер

Покалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HOMETOWN REALTY**  
 Документы проверены

ФИЛТОР  
 Дмитрий Дмитриев

Фотографии (4) Описание На карте Позовите объявления

БЕЗ КОМИССИИ, ОТ СОБСТВЕННИКА.  
 Оперативный показ.

Продается открытая площадка 1500кв.м  
 Адрес Московская область, Балашиха, улица Текстильщиков, 2А  
 От жд Станция Балашиха 5 мин  
 Все вопросы по телефону

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
 +7 966 050-74-23, +7 985 076-00-97

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении указан временный номер

Условия сделки

Цена	16 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	10 667 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 966 050-74-23, +7 985 076-00-97

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении указан временный номер

16 000 000 Р  
 1 066 667 Р за сот.

Следить за изменением цены  
 УСН

+7 966 050-74-23  
 +7 985 076-00-97

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении указан временный номер

Покалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HOMETOWN REALTY**  
 Документы проверены

ФИЛТОР  
 Дмитрий Дмитриев

**Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:**

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274160614/>

**Арендный бизнес, 1 761 м²**  
 Московская область, Балашиха мкр. Железнодорожный (Саввино) Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А. На карте

Новоосино - 20 мин. на транспорте  
 Нововишневское шоссе, 13 км от МКАД

**1 761 м²** **1 000 000 Р/мес.** **Автосервис**  
 Площадь Прибыль Назначение

Продается имущественный комплекс из 5 зданий общей площадью 1761 кв.м., на огороженной асфальтированной территории площадью 51,16 сот. Первая линия, большой автомобильный трафик. Полностью сдан в аренду. Ежемесячный арендный поток - 1 млн.руб.

Категория земель: земли населенных пунктов, возможно изменение ВРИ на многоэтажную застройку.  
 Все коммуникации:  
 Электричество 110 кВт (с возможностью увеличения до 400 кВт).  
 Отопление: своя газовая котельная.  
 Водопровод и канализация центральные. Своя скважина.  
 Возможна прямая продажа объекта или продажа юриду.

**90 000 000 Р**  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**+7 916 472-17-50**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**ID 91555229**  
 Нет отзывов

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 916 472-17-50**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	90 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	51 108 Р за м²		

**+7 916 472-17-50**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Общая информация**  
 Недвижимость В собственности

Московская область, Балашиха мкр. Железнодорожный (Саввино) Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А  
 Новоосино 20 мин. на транспорте  
 Нововишневское шоссе, 13 км от МКАД

2. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/226647155/>

← ↻ <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/226647155/> + ИК отзывы 21 авг, 15:35 1 994 просмотра, 0 за сегодня Платное

### Автосервис, 300 м<sup>2</sup>

Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп. На карте

▲ Котельники - 15 мин. на транспорте

■ Новорязанское шоссе, 12 км от МКАД ■ Егорьевское шоссе, 12 км от МКАД

❤ В избранное



39 фото

Отзыв о сайте

**13 989 000 Р**

46 630 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

**+7 965 311-61-98**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЖилКомСервис**  
Документы проверены

---

**300 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Действующий АВТОСЕРВИС в капитальном Здании 300 кв.м.на Зем.участке 611 кв.м.( все в СОБСТВЕННОСТИ ) Отопление - котел на отработке, Вода - своя скважина на 45 метров, Канализация - септик, Эл. мощность - 25 кВт., 3- автоподъемника, Покрасочная камера, Огороженная территория, Видеонаблюдение и прочее оборудование. Оперативный показ.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 965 311-61-98**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

Цена	13 989 000 Р	Налог	УСН
Ставка	46 630 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

**+7 965 311-61-98**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Отзыв о сайте

↑ P/C 11:48 21.09.2022

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269084633/>

**Свободное назначение, 1 500 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Балашиха мкр. Кучино, ул. Центральная, 130 На карте  
Новосивинское шоссе, 7 км от МКАД Горьковское шоссе, 9 км от МКАД

**49 000 000 Р**  
32 667 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 916 602-92-98**  
**+7 965 107-57-61**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, указать, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

Написать  
Записаться на просмотр

ID 265278

**1 500 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 1** Этаж  
**Свободно** Помещение

Оглянута на сайте

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Подробное объявление

**Свободное назначение, 1 500 м<sup>2</sup>** В избранное

**49 000 000 Р**  
32 667 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**+7 916 602-92-98**  
**+7 965 107-57-61**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, указать, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

Написать  
Записаться на просмотр

ID 265278

**Автосервис, торговое помещение, опись**  
Продам автосервис по обслуживанию легкового и грузового транспорта + магазины (готовый бизнес) на земельном участке 1500м. земля и объекты в собственности. Общая площадь помещений 1140 кв.м. 1) административное помещение (первая линия) 142 кв.м (56м+56м+30м) 2) цокольный этаж 56 м. 3) бокс под слесарный ремонт, шиномонтаж и пост сход развала 130кв.м.(со 2-м этажом 32м) с 2-мя выездными воротами. 4) бокс 200кв.м (135м + 70м) под ремонт легкового а\м так же два въезда, стаяль под кузовной ремонт. 5) основное здание 580кв.м.(3000куб.м.) высота потолка от 5 до 7 м. с помещением для персонала для отдыха и проживания (душ,ванная,туалеты,сауна) офисное помещение на втором этаже. 6) яма для слесарных работ с ирригатором для грузового транспорта, полностью укомплектован- 2 ступеля, профессиональная малярная камера, пневморазводка по всему боксу, 2 подъемника,оборудование для слесария, малярки, жестяная и шиномонтажа, подбора краски, имеются стеллажи под холодный склад 200кв.м. все коммуникации (газ, электричество, вода, канализация), имеется видеонаблюдение интернет с собственным сервером. площадка перед въездом 300кв.м. участок примыкает к новосивинскому шоссе 1-я линия. б\м от МКАД. Продаётся полностью или по отдельности.

**Возможное назначение**  
Еще: свободное назначение, автосервис, шиномонтаж, сто

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 916 602-92-98, +7 965 107-57-61**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

Цена 49 000 000 Р Налог НДС включен 8 566 666 Р

Оглянута на сайте

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

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/>

**Здание, 2 340 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Балашиха, Пехорская ул. 87. На карте  
 Щелковская - 15 мин. на транспорте  
 Щелковское шоссе, 8 км от МКАД | Горьковское шоссе, 13 км от МКАД

**2 340 м<sup>2</sup>** **4 этажа**  
 Площадь Этажность

**50 000 000 Р**  
 21 368 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

**+7 966 053-31-97**  
**+7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

**Написать**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Телус**  
 Документы проверены

На ЦИАН **8 лет** Объектов в работе **44**

Здание в г. Балашиха, на Пехорской улице, общей площадью 2340 кв. м. Рядом с Щелковским Шоссе (60 метров), 6 км. до МКАД, ближайшая станция метро - Щелковская (11 км). Здание - 4 этажа и подвал, есть пандус и грузовой лифт, высота потолков 3.5 м. Участок - 10 соток. Водоснабжение - скважина. электроснабжение - прямой договор, газ. Опасные/ослажденные помещения. На четвертом этаже готовые 25 номеров под hostel/гостиницу. Объект 3504-5167.

**Остались вопросы по объявлению?**  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 966 053-31-97, +7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

Цена	50 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	21 368 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	8 333 333 Р
			Свободная продажа

**+7 966 053-31-97, +7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

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

The screenshot shows a real estate listing on the website kvartelia.ru. The main title is "Склад, 2250 м²" (Warehouse, 2250 m²) with a price of "105 000 000 Р". The location is "Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9". The contact person is "Руслан +7(985)130-73-71". There are buttons for "Обратный звонок", "Написать отзыв", and "Жалоба". A large photo of the warehouse building is displayed. To the right, there are smaller thumbnails for other listings: "Склад, 792 м², 2 500 000 Р" and "Склад, 3283 м², 132 000 007 Р".

The screenshot shows the "Описание" (Description) section of the listing. The text describes a production-warehouse complex on 68 lots, consisting of a production-warehouse building (2250 m²), 950 m² of office space, and 1300 m² of production-warehouse space. It also mentions two separate warehouse pavilions (100 m² and 210 m²) and a separate building for accommodation (dormitory) with a kitchen and bathroom (135 m²). The text states that all rooms are in good working order, heated by a gas boiler of low pressure and a boiler, and that the roads and territory are asphalted. It also mentions security (KIP, round-the-clock security) and that everything is in ownership. A link to call for more details is provided.

**Параметры объекта**  
Площадь: 2250 м²  
Класс здания: С

**Расположение на карте**

The map shows the location of the warehouse on Kotelnicheskaya St in Lyubertsy. The warehouse is marked with a blue pin and labeled "Склад, 2250 м²". Other nearby locations like "Внуково", "МТУ МВД Люберцы", "Минск-Люберцы", and "Минск-Люберцы" are also visible.

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/>

15 сен, 15:33 • 5 просмотров, 0 за сегодня

## Здание, 534,1 м<sup>2</sup>

Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Савино) Савино  
микрорайон, ул. 1 Мая, 17 На карте  
Носовианское шоссе, 14 км от МКАД

53 250 000 Р  
99 701 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

+7 915 156-90-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Гарант плюс**  
Документы проверены



8 фото

534,1 м<sup>2</sup> 2 этажа  
Площадь Этажность

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
+7 915 156-90-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Описание

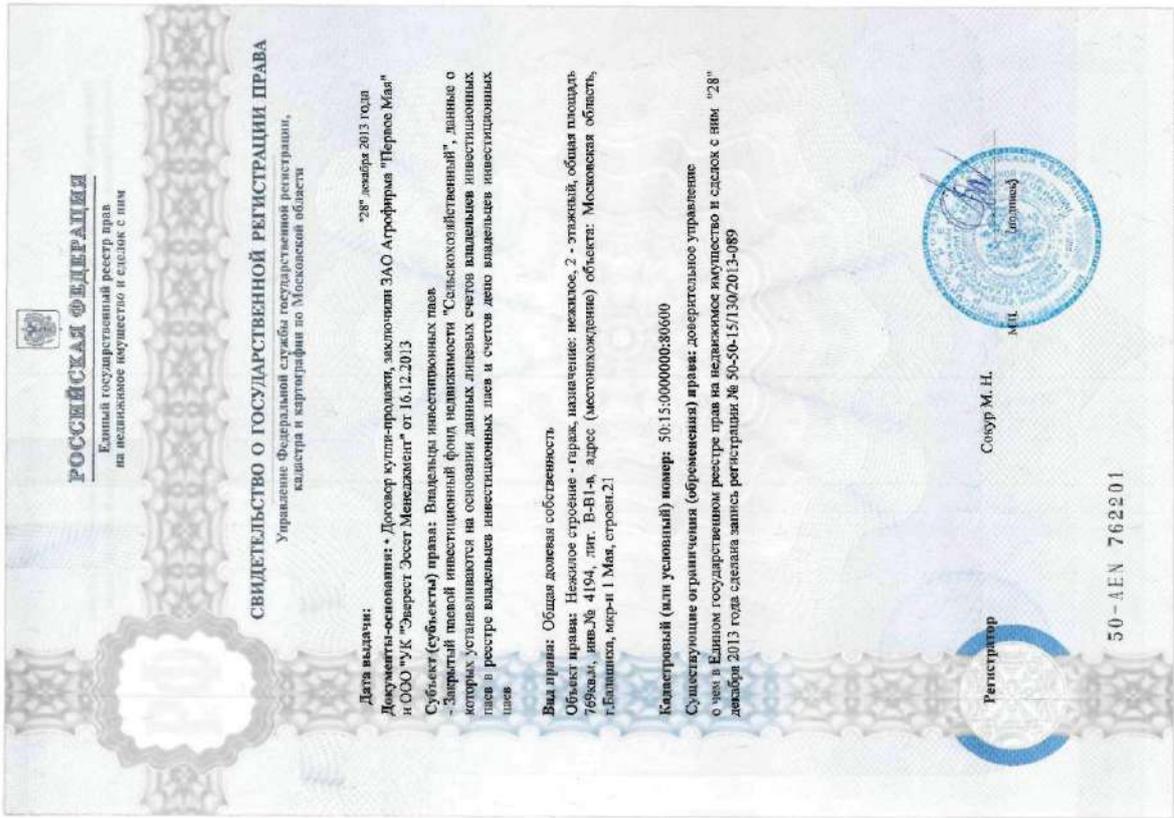
Объект расположен в активно застраиваемом микрорайоне города - Савино. Участок общей площадью 47,8 сот., кадастровый номер 50:50:0040209:5, находится в долгосрочной аренде до 2058 года. В 500 метрах расположены река Савинка и Савинские озера. С одной стороны - детский сад, с другой территория школы. Рядом ТЦ САВВИНО, стадион, Дом культуры, и новый перинатальный центр. Объект предназначен под реконструкцию здания, территорию обслуживания и благоустройства. Имеются все необходимые центральные коммуникации. Возможен перевод под любой вид использования. Историко-культурная деятельность 9.3; Автомобильный транспорт 7.2; Спорт 5.1; Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1; Здравоохранение 3.4; Коммунальное обслуживание 3.1; Хранение автотранспорта 2.7.1; Обслуживание жилой застройки 2.7; Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6; Средне этажная жилая застройка 2.5; Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1; Для индивидуального жилищного строительства 2.1; Также возможно перевести земельный участок под объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы) 4. 2; Банковская и страховая деятельность 4. 5; Выставочная прилажная деятельность 4.10. Полная стоимость в договоре. Собственник физическое лицо.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
+7 915 156-90-24

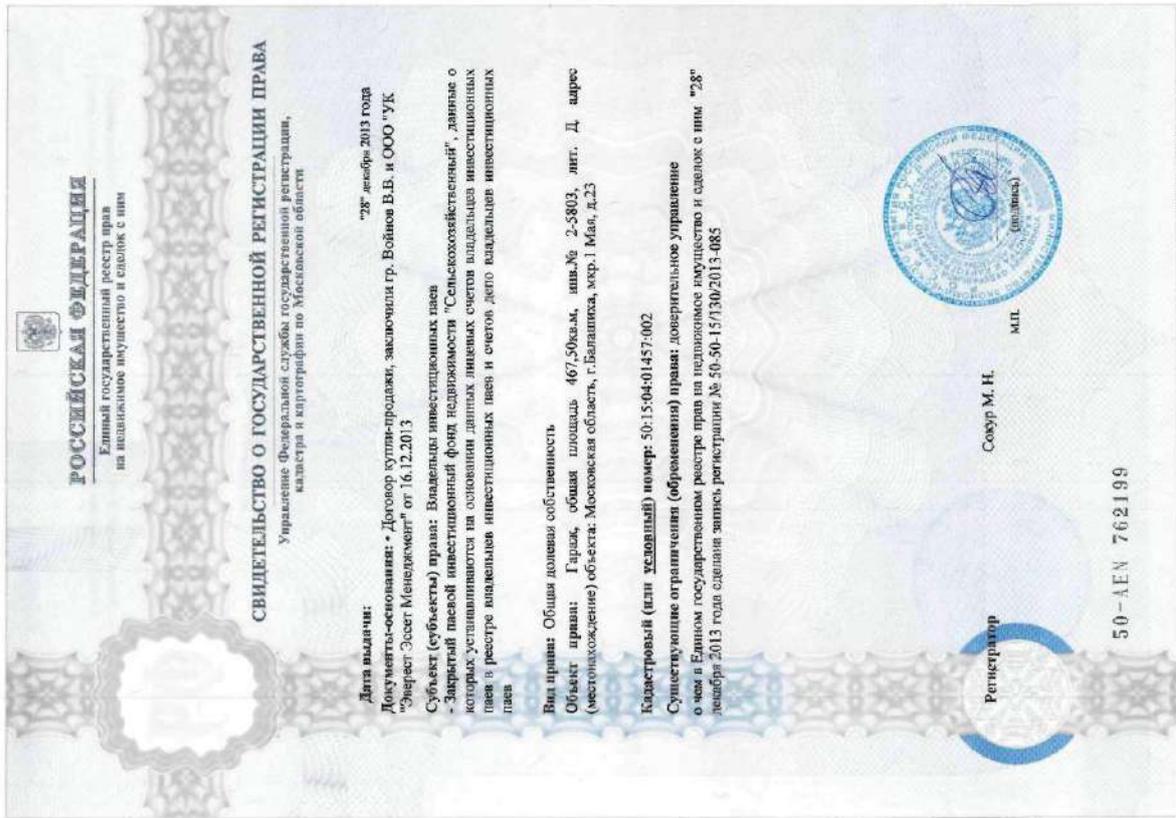
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Гарант плюс**  
Документы проверены

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







Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

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

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

№ 21 по улице (пер.) \_\_\_\_\_

Инвентарный номер	<i>001:001-4194</i>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

*12 декабря 2006 г.*

дата обследования объекта



3212879

## I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литер)
1	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестГарант"	Договор купли-продажи, заключили ЗАО Агрофирма "Первое мая" и ООО "ИнвестГарант" от 06.07.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 17.08.2005г. № 50-50-15/025/2005-363	Здание: котлора-общеежит. тие. общ.пл. 1102,40 кв.м, лит. А, Б лит. В
	Сведения о зарегистрированных правах в БТИ отсутствуют		

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

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	1390,6

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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	769,00
канализация	769,00
отоп. центр. от ТЭЦ на газе	769,00
телефоны	769,00
электричество	769,00
вентиляция	769,00

## VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера **В** ( Гараж ) Год постройки **1968** Число этажей **2**Литера **В1** ( Пристройка ) Год постройки **1968** Число этажей **1**Литера **в** ( Холодная пристройка ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей **1**

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

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(ненужное зачеркнуть)Строительный объем - **3121** куб.мИтого общая площадь **769,0** м<sup>2</sup>; из нее:лит. **В** **737,9** м<sup>2</sup>;лит. **В1** **31,1** м<sup>2</sup>;из нее: Нежилые помещения: общая площадь **769,0** м<sup>2</sup>,в том числе основная площадь нежилых помещений **666,2** м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь **102,8** м<sup>2</sup>.

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

Использование: Нежилое строение Кол-во мест, мощность и др. \_\_\_\_\_

## V. Описание зданий и сооружений

Код	Наименование	По наружному обмеру		
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м
1.	2	3	4	5
А	Общезитие	236,50	6,70	1 585,00
Б	Контара	318,10	9,97	3 171,00
В	Гараж- 1 этаж	794,60	3,50	2 781,00
В	Гараж- 2 этаж	74,70	2,90	217,00
В1	Пристройка	37,70	3,00	113,00
В	Холодная пристройка	3,70	2,67	10,00

## VI. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3	
	<b>Литера В</b>	<b>Физический износ здания - 47 %</b>	<b>Число этажей 2</b>
1	Фундаменты	железобетонный	
2	Каркас, стены и перегородки	стены- кирпичные; перегородки- кирпичные, гипсолитовые, асбоцементные, деревянные	
3	Покрытия и перекрытия	железобетонные плиты	
4	Кровля	мягкая рулонная кровля совмещенная с перекрытием	
5	Полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	
6	Проемы	окна- двойные створные; двери- заводского изготовления, ворота- металлические	
7	Отделочные работы	штукатурка окраска	
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон.	
9	Прочие работы	отмостка бетонная	
	<b>Литера В1</b>	<b>Физический износ здания - 5 %</b>	<b>Число этажей 1</b>
1	Фундаменты	железобетонный	
2	Каркас, стены и перегородки	кирпичные	
3	Покрытия и перекрытия	железобетонные плиты	
4	Кровля	мягкая рулонная кровля, совмещенная с перекрытием	
5	Полы	линолеум по бетонному основанию	
6	Проемы	дверь- заводского изготовления	
7	Отделочные работы	стены- штукатурка, обои, потолки- штукатурка, окраска	
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Центральное отопление, электроснабжение; сигнализация; вентиляция	
9	Прочие работы	отмостка	
	<b>Литера в</b>	<b>Физический износ здания - 0 %</b>	<b>Число этажей 1</b>
1	Фундамент	бутовые столбы и деревянные стулья	
2	Стены, перегородки	кирпичные	
3	Перекрытия	деревянные	
4	Крыша	мягкая кровля по обрешетке	
5	Полы	плитка по бетонному основанию	
6	Проемы	дверь заводского изготовления	
7	Отделочные работы	стены- штукатурка, окраска; потолки- пластиковые подвесные	
8	Электротехнические устройства	внутреннее освещение	
9	Прочие работы		

## VII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

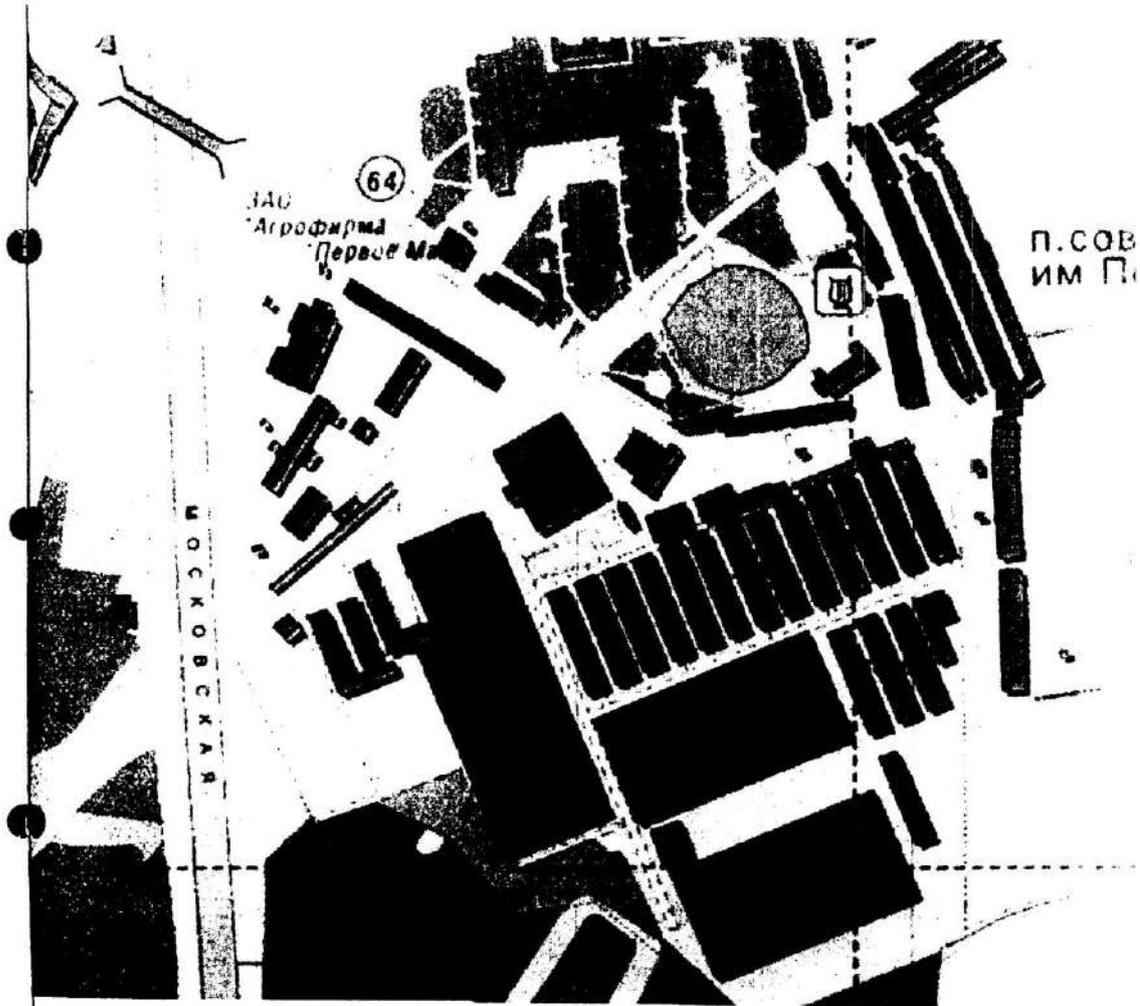
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
1	2	3	4
В	Гараж	47	35870,32
В1	Пристройка	5	1892,58
в	Холодная пристройка	0	110,25
		<b>Итого:</b>	<b>37873,15</b>

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

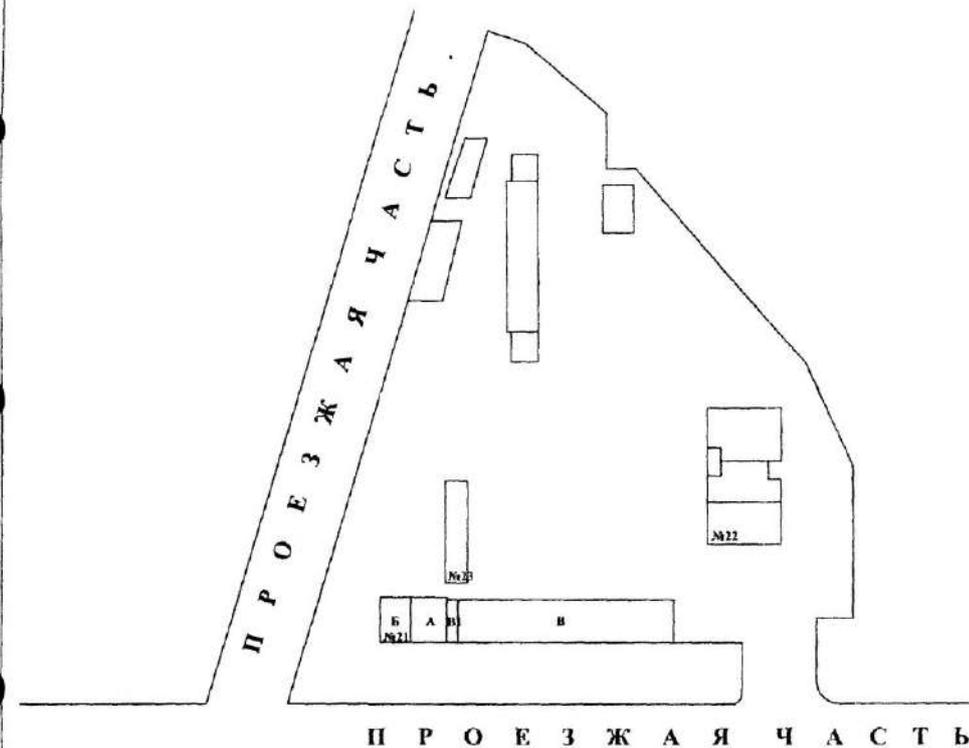
## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



### Ситуационный план земельного участка, расположенного по адресу

Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21

М 1:500



#### Экспликация площади земельного участка

застроенная площадь

1390,6 кв.м

Балашихинский филиал  
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 19.01.2007

По состоянию на 12.12.2006

Изготовил Доданова С. П.

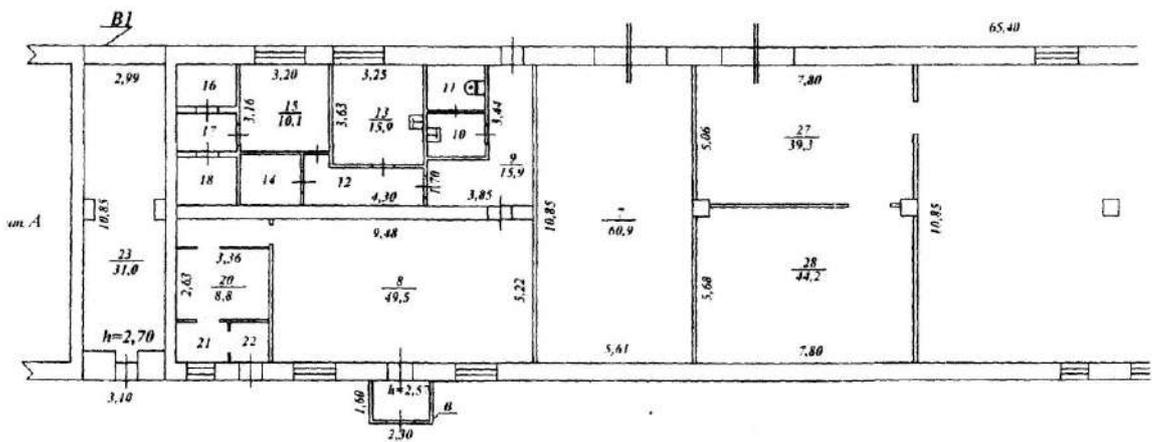
Проверил Мызникова Е. А.

**Поэтажный план  
(Нежилое строение)  
расположенного по адресу**

Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мп

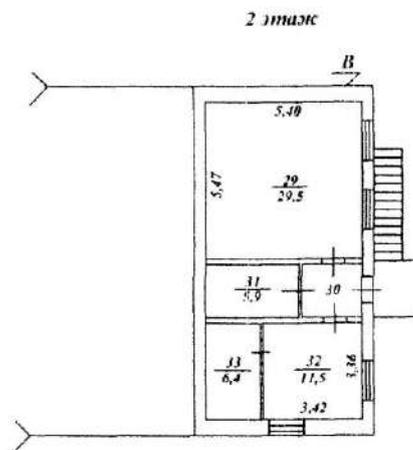
М 1:200

1 этаж

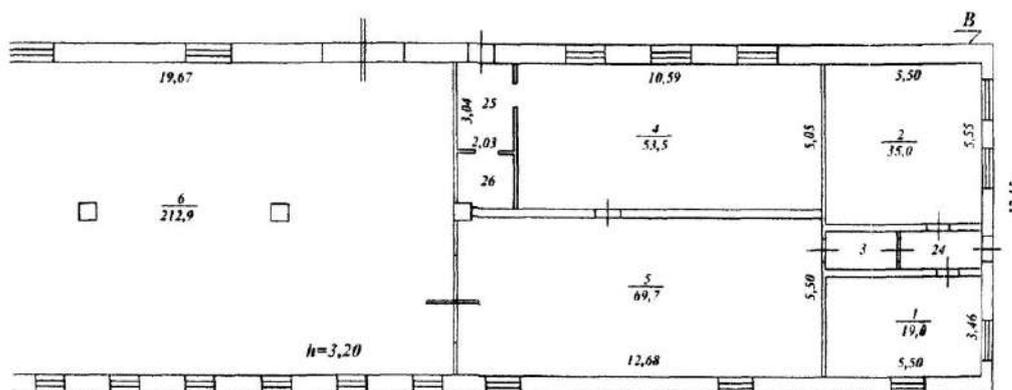


**План**  
**этажа**  
**по адресу**

мкр. 1 Мая, д. 21



этажа



**Балашихинский филиал  
ГУП МО "МОБТИ"**

Изготовлено 19.01.2007

По состоянию на 12.12.2006

Изготовил Доденова С. П.

Проверил Мызникова Е. А.

**Экспликация**  
к поэтажному плану Нежилое строение

вложенного в городе (другом поселении) г. Балашиха, мкр. 1 Мая  
улице (пер.) \_\_\_\_\_ дом № 21

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольные переу строен ная или пере планиро ванная площадь (кв.м.)
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	кабинет	$5.50*3.46$	19,0	19,0		3,20	
		2	мастерская	$5.50*7.20-2.40*1.90$	35,0	35,0			
		3	коридор	$1.23*2.60$	3,2		3,2		
		4	мастерская	$10.59*5.05$	53,5	53,5			
		5	мастерская	$5.50*12.68-0.22*0.40$	69,7	69,7			
		6	гараж	$19.67*10.85-(0.5*0.5*2)$	212,9	212,9			
		7	гараж	$10.85*5.61$	60,9	60,9			
		8	помещение	$9.48*5.22$	49,5	49,5			
		9	коридор		15,9		15,9		
		10	умывальня		3,0		3,0		
		11	туалет		3,0		3,0		
		12	коридор	$4.30*1.97-3.44*0.6$	6,4		6,4		
		13	подсобное	$3.63*3.25$	11,8		11,8		
		14	кладовая	$1.97*1.75$	3,4		3,4		
		15	кабинет	$3.20*3.16$	10,1	10,1			
		16	подсобное	$2.16*1.41$	3,0		3,0		
		17	коридор	$1.38*2.15$	3,0		3,0		
		18	подсобное	$2.08*1.71$	3,6		3,6		
		19	коридор	$3.30*1.02$	3,4		3,4		
		20	подсобная	$3.36*2.63$	8,8		8,8		
		21	подсобное	$1.87*1.48$	2,8		2,8		
		22	тамбур	$1.45*1.23$	1,8		1,8		
		23	помещение	$2.99*10.85-0.4*0.75*2-0.78*0.6-0.78*0.4$	31,1	31,1			
		24	коридор	$2.91*1.23$	3,6		3,6		
		25	коридор	$2.03*3.04$	6,2		6,2		
		26	подсобная	$1.89*2.03$	3,8		3,8		
		27	мастерская	$5.06*7.80-0.20*0.45-0.20*0.25$	39,3	39,3			
		28	мастерская	$5.68*7.80-0.45*0.22-0.25*0.22$	44,2	44,2			
			<b>Итого по этажу 1</b>		<b>711,9</b>	<b>625,2</b>	<b>86,7</b>		
2	1	29	помещение	$5.40*5.47$	29,5	29,5		2,60	
		30	коридор	$2.10*1.83$	3,8		3,8		
		31	подсобное	$3.22*1.83$	5,9		5,9		
		32	помещение	$3.43*3.36$	11,5	11,5			
		33	подсобное	$1.9*3.36$	6,4		6,4		
			<b>Итого по этажу 2</b>		<b>57,1</b>	<b>41,0</b>	<b>16,1</b>		
			<b>Итого:</b>		<b>769,0</b>	<b>666,2</b>	<b>102,8</b>		

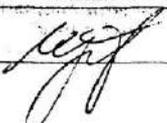
**Нежилые здания и помещения**

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

## Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	листов- 1
2	План расположения объектов	листов- 1
3	Позэтажный план	масштаб 1:200, листов- 1
4	Экспликация к поэтажному плану	листов-1

## Особые отметки

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


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

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

**Контора-общезитие**  
 (наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Балашихинский г. Балашиха  
Нехра-Покровский с.о.  
 улица М.С.Р. пос. Совхоз им. 1 Мая  
 № здания (участка) д.21

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

Дата составления технического паспорта 02 декабря 2014 г.

*Примечание: адрес учётный  
 на кадастровом участке  
 ул. Бол. р-на - 1524*



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

М.П.



887440

**Общие сведения о составе технического задания**

№ п/п	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Метрический паспорт	1-2	
2	Ситуационный план	3-5	
3	Полэтажный план	4-5	
4	Экспликация	6-11	

2. Общие сведения. (Контра-общезитие)

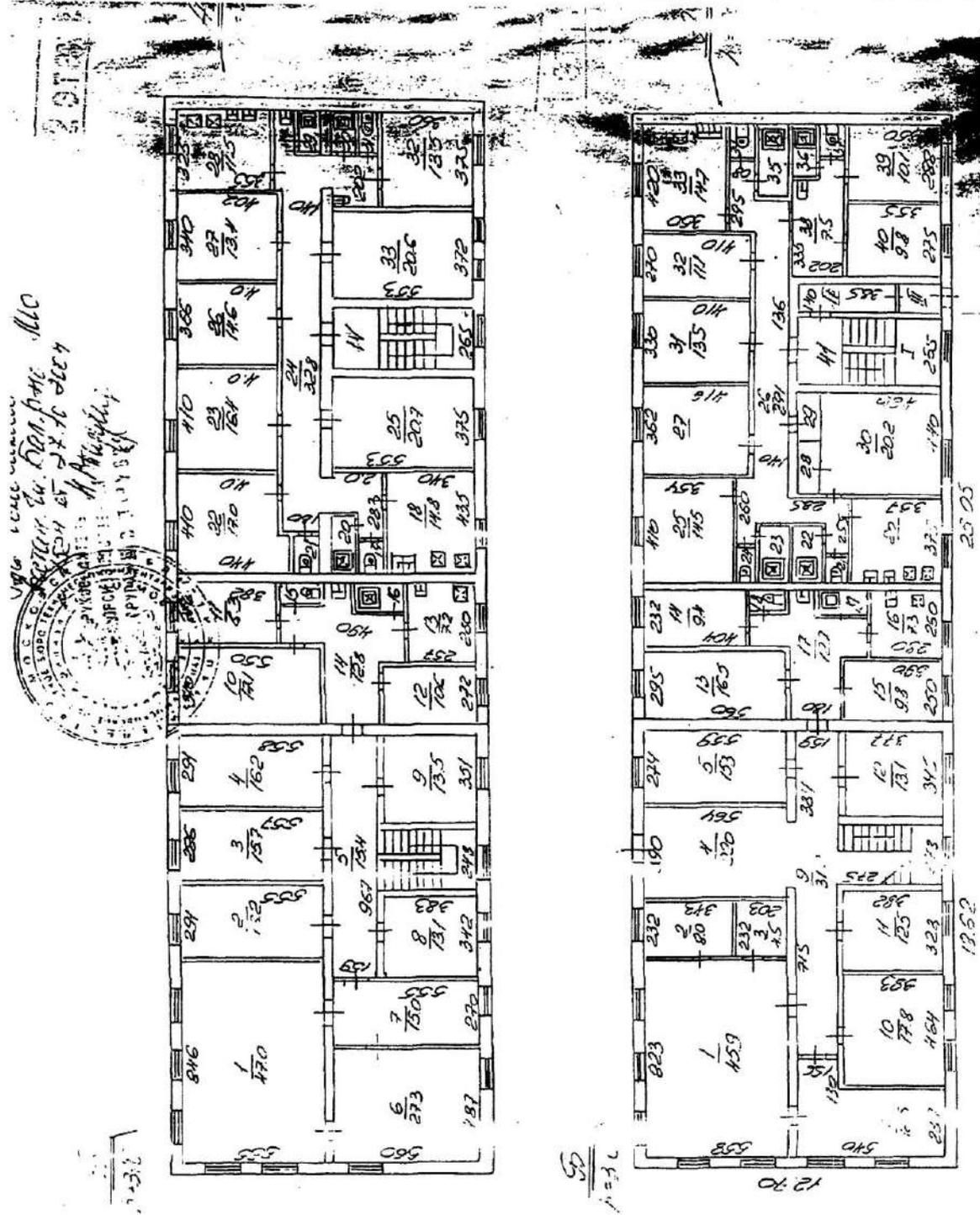
3. План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия)- см. Приложение

4. Экспликация к плану здания или сооружения – см. Приложение.

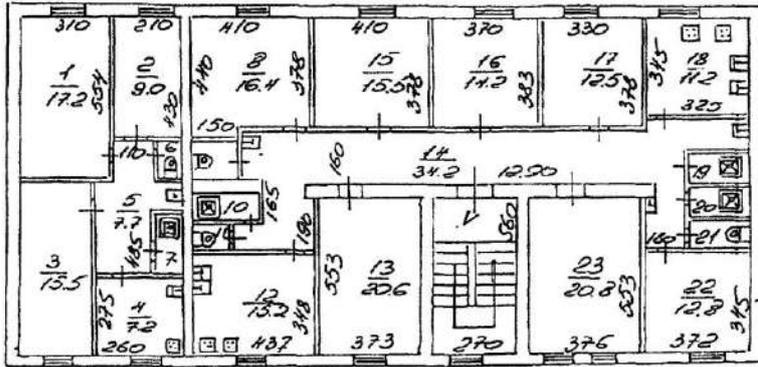
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружения	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м <sup>2</sup> )	Площадь застройки по наружному обмеру (м <sup>2</sup> )	Объем (м <sup>3</sup> )	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета
			надземная	подземная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







3 этаж



A  
1-302

Масштаб 1:200

10 11  
02 11  
11.11.2010  
11.11.2010  
11.11.2010  
11.11.2010

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д.	Фор- мула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогат- ельная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

10

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

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

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

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. I Мая д.21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и копичен мезонина)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общественного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			3,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу:		244,1	244,1	154,5				89,6
			V	Лестничная кл.								

сельхозпредприятие *Совхоз им. 1<sup>го</sup> Мая* Сельхозучет, форма № 10/01

**ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 379 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**  
(для зданий, сооружений, передаточных устройств)

КАК КЛАССИФИЦИРОВАНО

Полное или основное и наименование объекта: *Гарант и мех. мас-терская.*

Историческое наименование объекта (-тараканье, с/р.в. маселен-...): *Перваяйское предприятие*

Место вложения объекта (-тараканье, с/р.в. маселен-...)

Имя пункт и т. д.)

Инвентарный номер	Проект № (чертеж)	Дата и № акта о вводе в эксплуатацию	Норма амортизации (в %)	
			на полное восстановление	на капитальный ремонт
<i>0701 1504</i>		<i>корпус оффиса</i>	<i>25</i>	<i>2</i>
			<i>2783</i>	<i>1113</i>

Отметка об оприходовании объекта

бухгалтерская запись		бухгалтерская запись	
дата	№	дата	№
<i>XII-68</i>		<i>VI-98</i>	<i>25</i>
	<i>58697-</i>		<i>ли-из после передел 72814.00</i>

Отметка об окончательном выбытии

причина выбытия

Достройка (дооборудование, реконструкция)			Капитальный ремонт		
бухгалтерская запись			бухгалтерская запись		
дата	№	сумма	дата	№	сумма
<i>XII-71</i>	<i>25</i>	<i>37576.61</i>			
<i>31/12-84</i>	<i>15/12-84</i>	<i>20068.00</i>	<i>7620.61</i>		
<i>VI-89</i>	<i>22</i>		<i>15</i>	<i>№ 2000</i>	<i>№ 1</i>
<i>IX-92</i>	<i>25</i>	<i>Ст-ты после передел</i>	<i>1906440.25</i>		
<i>01-94</i>	<i>25</i>	<i>Ст-ты после передел</i>	<i>60964480-</i>		
<i>01-95</i>	<i>25</i>	<i>Ст-ты после передел</i>	<i>249954368.</i>		
<i>01-96</i>	<i>25</i>	<i>Ст-ты после передел</i>	<i>699842280.</i>		
<i>01-97</i>	<i>25</i>	<i>Ст-ты после передел</i>	<i>ка 71:056</i>		
<i>01-98</i>	<i>25</i>	<i>Ст-ты после передел</i>	<i>ка 71:056</i>		

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект (неужное зачеркнуть)

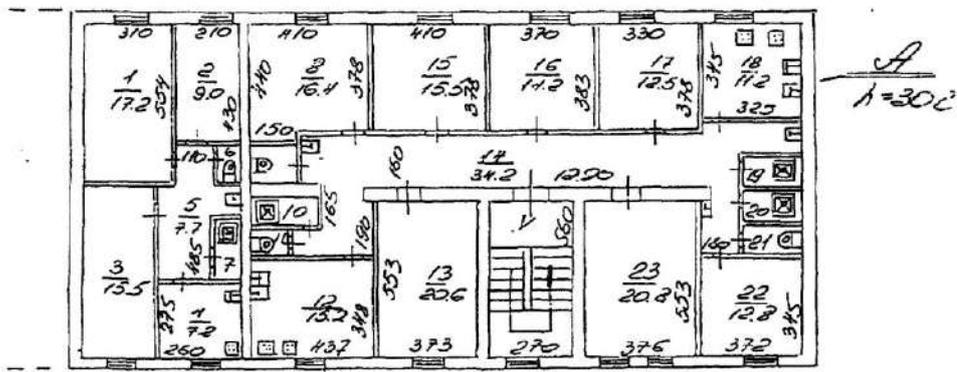
Материалы, размеры и прочие сведения

основной объект	важнейшие приборы, приспособления и принадлежности, относящиеся к осн. вл. объекту			
	наименование	наименование	наименование	наименование
1. Фундамент, основание	<i>сирмиизу. бур-сир</i>			
2. Стены, колонны, опоры	<i>сирми.</i>			
3. Крыша (крыша)	<i>рубероид</i>			
4. Основные размеры:				
а) строительная кубатура м <sup>3</sup>	<i>3888</i>			
б) общая площадь м <sup>2</sup>	<i>947</i>			
в) жилая площадь м <sup>2</sup>				
г) емкость				
д) пропускная способность				
е) <i>пол</i>	<i>бетон. асф.</i>			

196 г. Карточку заполнил *Шас*

5

**3 этаж**



площадь 1200

10 11 04  
02 11 04  
[Signature]

7

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)  
 Билбишинский р-п, Нестра-Покровский с.о., пос. Союзд им. 1 Мая, Центральная усадьба, д. 21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д. <i>Адрес: ул. Советская, д. 1524</i>	мула под-счета площади помещения	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру			
						основная	вспомогательная					
2	3	4	5			8	9	10	11			
Б	1	1	1	Кабинет		45,9		45,9				
			2	Касса		8,0		8,0				
			3	Кладовая			4,5	4,5				
			4	Вестибюль			22,0	22,0				
			5	Кабинет		15,3		15,3				
			7	Кабинет		16,5		16,5				
			9	Коридор			31,2	31,2				
			10	Кабинет		17,8		17,8				
			11	Кабинет		12,5		12,5				
			12	Кабинет		13,1		13,1				
			13	Кабинет		16,5		16,5				
			14	Кабинет		9,4		9,4				
			15	Кабинет		9,8		9,8				
			16	Кухня			7,3	7,3				
			17	Коридор			12,5	12,5				
			18	Туалет			1,2	1,2				
			19	Душ			2,4	2,4				
							Итого:		164,8	81,1	245,9	

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

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

г. Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.д.	Формула под- счета пло- щади поме- щения	общая в т.ч.		Итого по помеще- нию, эта- жу, строе- нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомога- тельная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

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

*Батюшкова мкр. 10 (лит. 2)*

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая меzzанжом)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.			Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.	Высота помещений	Помещения общего назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	2	II	18	Кухня		14,8	14,8				3,10	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			24	Коридор		32,8	32,8					32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7				57,7
			IV	Лестничная кл.								15,2

К. ПОБ. ЭЖНОМУ ПЛАНУ ЭТАЖА РАССЕЛЕНИЯ ЧАСТИ В ГОРОДЕ (ГРУПТОМ ПОСЛЕДНИИ)

"Балашово" кв. № 0/2/1

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа) и кончая последним	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комнаты, коридора и т.п.)	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.			Высота помещений	Помещения общественного назначения			
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
А	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2				3,02		
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0						
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5						
			4	Кухня		7,2	7,2						7,2	
			5	Коридор		7,7	7,7						7,7	
			6	Туалет		1,4	1,4						1,4	
			7	Душевая		2,2	2,2						2,2	
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4						
			9	Туалет		1,0	1,0						1,0	
			10	Душевая		2,4	2,4						2,4	
			11	Туалет		1,3	1,3						1,3	
			12	Кухня		15,2	15,2						15,2	
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6						
			14	Коридор		34,2	34,2						34,2	
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5						
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2						
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5						
			18	Кухня		11,2	11,2						11,2	
			19	Душевая		2,0	2,0						2,0	
			20	Душевая		2,0	2,0						2,0	
			21	Туалет		1,8	1,8						1,8	
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8						
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8						
				Итого по 3 этажу:		244,1	244,1	154,5				89,6		
			V	Лестничная кл.								15,1		

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г. Балашиха, мкр. 1 Мая д. 21

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

**ЭКСПЛ**  
г. Балашиха

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Балашиха Московской области

Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с первого и конца чертёжников)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилой комнаты, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Пло			
						Общеквартирные			
						площадь кв. м	жилая под.	площадь общая	
					1 этаж	148,3	94,3	3,8	802
					2 этаж	185,4	127,7	-	57,7
					3 этаж	244,1	154,5	-	89,6
						607,8			
			I	Лестничн. кл.					
			II	Коридор					
			III	Вк. тамбур					
			IV	Лестничн. кл.					
			V	Лестничн. кл.					

КАЦИЯ мкр. Сохара

Применение: для складских и жилых строений, помещений, встроены в жилые помещения

Исполнитель: ООО "ЦОИ" №10 от 20.10.2004 г. И.И. Мухоморов

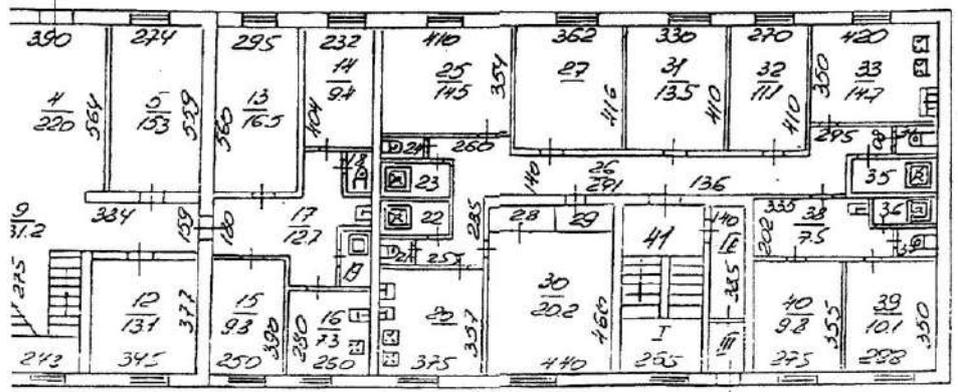
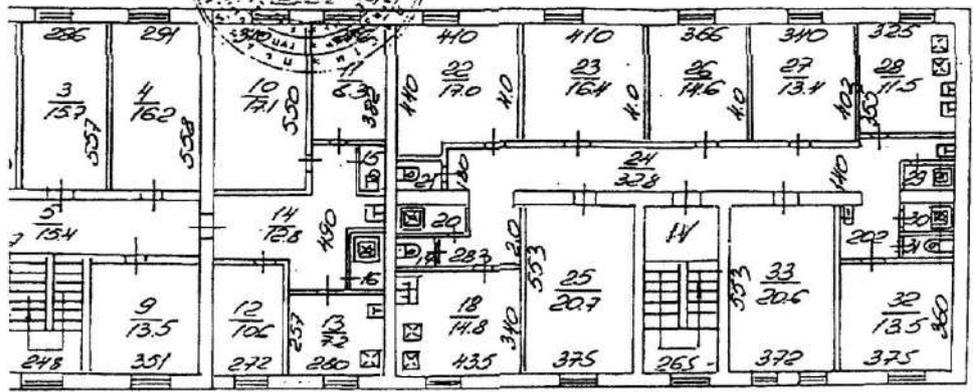


предприятия и обществен. питания		складские		Администр.						Высота помещения по внутрен- нему изме- ру
основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	

				164,8	81,1					424,2
				200,2	48,5					434,1
										244,1
				365,0	129,6					1102,4
										15,1
										5,4
										2,1
										15,2
										15,1

ПОСТАЖНЫЙ ДАТАМ  
 А.В.  
~~Адрес: Рязанский С/Р~~ ~~Болошова~~  
~~ул. Советская или 1-й Мил~~  
 ул. Центральная 21  
 700060

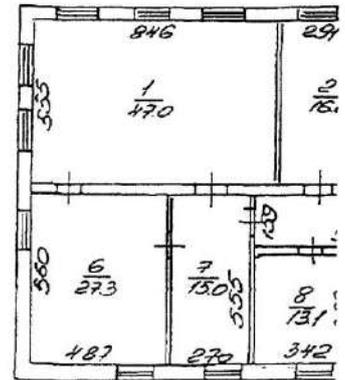
Адрес улицы  
 ул. Советская  
 встан. 21. Бол. р.на. №10  
 24.10.2004  
 А.В.Тарасов



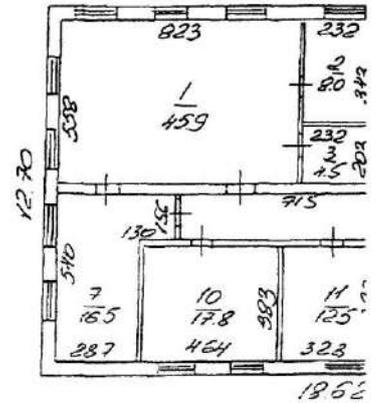
4024 - 365,0  
 20108 - 1296

10 11 04  
 02 11 04  
 А.В.Тарасов

15  
h=3.0



9  
h=3.0



11024  
 Площадь - 487,5  
 Объем - 1462,5  
 Площадь - 1856  
 Объем - 5568

# ЭКСПЛ г. Балашиха

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

Дата записи и листа по плану	Этажи (начиная с первого и кончая последним)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Пл. Общежития			
						Площадь квартир по плану	жилая площ.	общее	назн.
					1 этаж	178,3	94,3	3,8	80,2
					2 этаж	185,4	129,7	-	57,7
					3 этаж	214,1	154,5	-	59,6
						607,8			
			I	Лестничн. кл.					
			II	Коридор					
			III	Вх. тамбур					
			IV	Лестничн. кл.					
			V	Лестничн. кл.					

Приложение № 1. На нежилые и жилые строения и строения нежилые помещения.

ОБЪЕКТ  
 мкр. Солвеево д. 1/10  
 о.улице \_\_\_\_\_ (пересулка) № 21

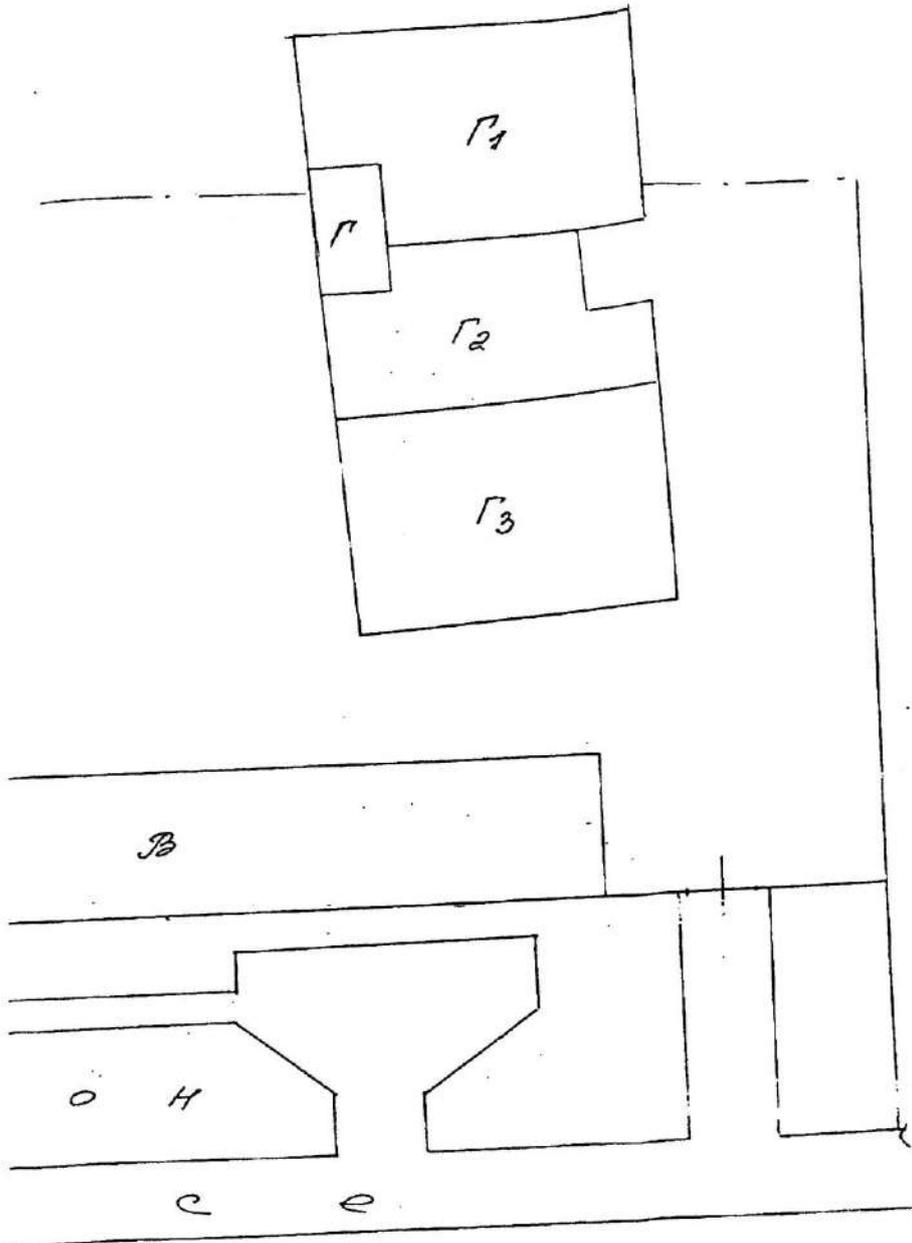


о внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе

Предприятия стационарные: питания		складские		Администр.						Высота помещения по внутрен- нему обме- ру	
кв.м	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	кв.м по квартире, этажу, строению	
				164,8	81,1					424,2	
				200,2	48,5					434,1	
										244,7	
				365,0	129,6					1102,4	
										15,1	
										5,4	
										2,1	
										15,2	
										15,1	



УСТАНОВКА  
КОНСТРУКТИВНАЯ  
№ 21  
КОМ №



10.11.04  
02.11.04  
И.В. Козлов

— *Военный*

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

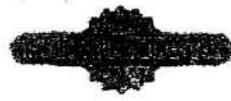
Область, республика, край Московская область  
Район \_\_\_\_\_  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) г. Балашиха

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

№ 23 по улице (пер.) мкр. 1 Мая Лит. Д

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

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



1872742

## I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Литера Д ( гараж ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Кроме того имеется: \_\_\_\_\_ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
 (ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 1996 куб.м

Итого общая площадь 467.5 м<sup>2</sup>; из нее:

лит. Д 467.5 м<sup>2</sup>:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 467.5 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 407.3 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь 60.2 м<sup>2</sup>.

## Нежилые здания и помещения

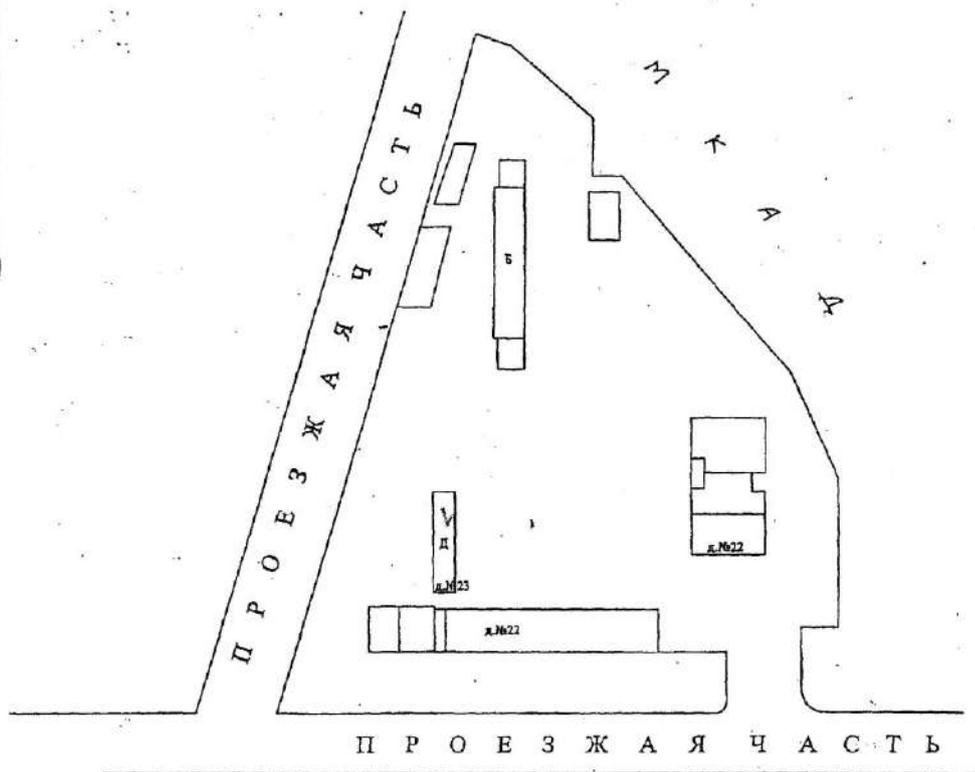
Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

## II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3
	Литера <b>Д</b>	Физический износ здания - <b>40 %</b> Число этажей
1	Фундаменты	ж/б
2	Каркас, стены и перегородки	стены- кирпичные, перегородки- кирпичные
3	Покрытия и перекрытия	ж/б
4	Кровля	мягкая рулонная кровля
5	Полы	бетонные, дощатые
6	Проемы	двери-фабричной работы, ворота-металлические, окна-двойные створные
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	
9	Прочие работы	

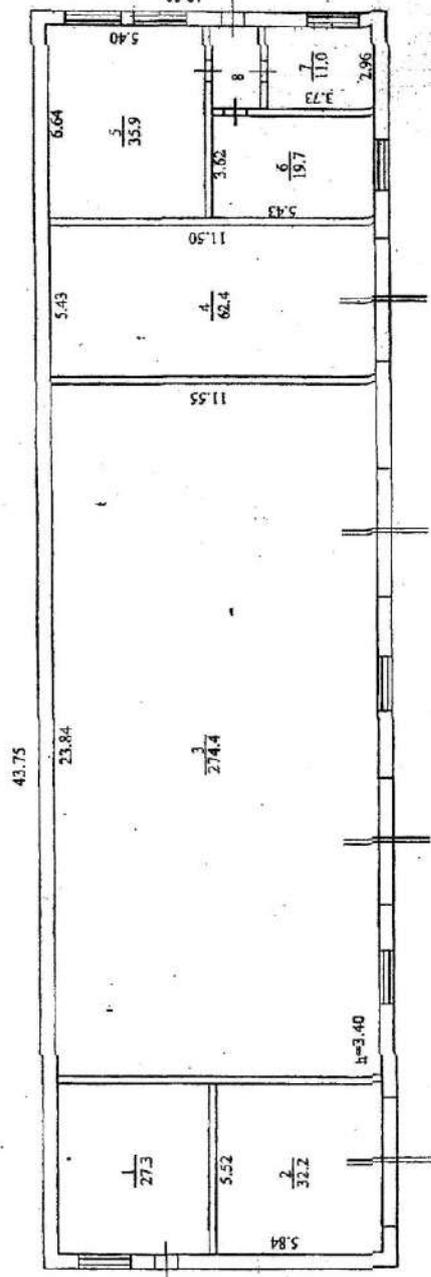
Литера 1	Наименование 2	Износ % 3	Материал, конструкция 4

# ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ



жилые дома  
мкр. 1 Мая

позтажний план  
 На строение лит "Д", находящееся  
 в гор. Балашиха  
 мкр. 1 Мая д. № 23



<b>ЭКСПЛИКАЦИЯ</b>	
на нежилые строения и	
встроенные помещения	
общая площадь	467,5 кв. м.
В т.ч. основная	407,3 кв. м.
Вспомогательная	60,2 кв. м.

Изготовил " 27 \* 10 \* 2005г.  
 по состоянию на " 26 \* 10 \* 2005г.  
 Изготовил Яковлева Е.Е.  
 Проверил Петрица Л.В.

Масштаб 1:200

8

**Экспликация**  
к поэтажному плану гражданское (нежилое),

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

Лн те ра	Этаж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Самовольно возведено (переобо рудовано)
							основная	вспомога тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Д	1		1	производственное	$5.52 \times 4.95$	27,30	27,3		3,40	
Д	1		2	гараж	$5.52 \times 5.84$	32,20	32,2			
Д	1		3	гараж	$23.84 \times 11.55 - 0.5 \times 0.5 \times 3 - 0.5 \times 0.2 \times 2$	274,40	274,4			
Д	1		4	гараж	$3.43 \times 11.50$	62,40	62,4			
Д	1		5	подсобное	$6.64 \times 5.40$	35,90		35,9		
Д	1		6	раздевалка	$3.62 \times 5.43$	19,70		19,7		
Д	1		7	кабинет	$3.73 \times 2.96$	11,00	11,0			
Д	1		8	коридор	$2.99 \times 1.53$	4,60		4,6		
				<b>Итого по помещению:</b>		<b>467,50</b>	<b>407,3</b>	<b>60,2</b>		

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (ранее не замерялось пом. № 4).

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

Вид благоустройства 1	Площадь 2
водопровод	467,5
канализация	467,5
отоп. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	467,5
ванные души с горячей водой	467,5
горячее водоснабжение центральное	467,5
газовое снабжение сетевое	467,5
мусоропровод	467,5
лифты пассажирские	467,5
напольные электроплиты	467,5
электричество	467,5

**IV. Сведения о принадлежности**

Дата записи 1	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу 2	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования 3	Доля (часть, лицевая) 4
7.10.2005	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Перово Мая"	<p>Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/ВФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдано повторно 04.10.2005г.)</p> <p>В БТИ предъявлено Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.09.2005г. дело № 2-1673/05 в ГУ ФРС МО не зарегистрировано.</p>	Собщ. 469,7 кв.м, лит. Д

**V. Стоимость здания**

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

25 748,4 руб.

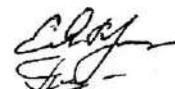
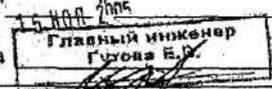
полная балансовая стоимость

источная балансовая стоимость (с учетом износа)

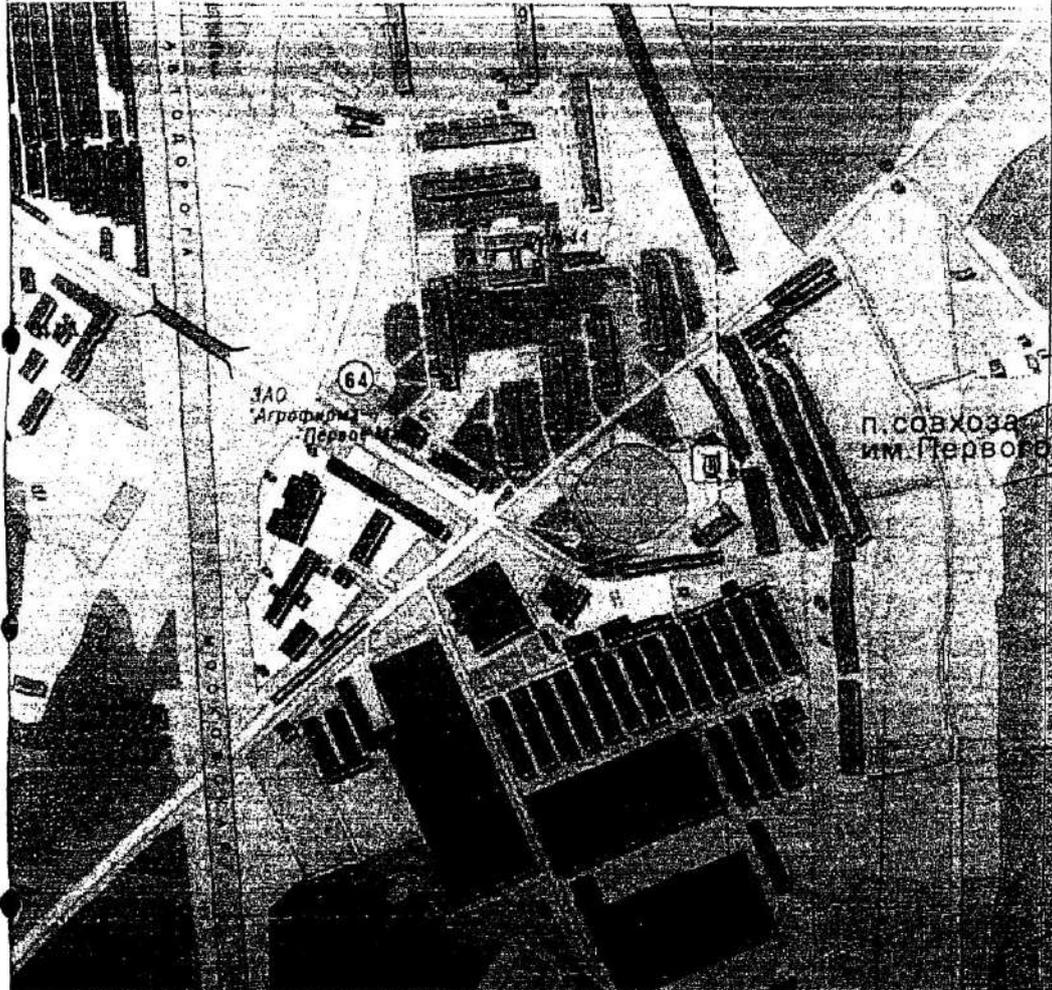
действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

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

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

Паспорт изготовлен <u>27 Октябрь 2005 г.</u>	
Исполнил	<u>Яковлева Е.Е.</u> 
Проверил	<u>Петриева Л.В.</u> 
Паспорт выдан "	<u>15 июля 2005</u> 2005г.
Директор филиала	 <u>Г.И.Красильникова</u>

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**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.energogarant.ru](http://www.energogarant.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	<p>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</p>
2. Страхователь	<p>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</p>
3. Объект страхования:	<p>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.</p>
4. Страховой случай:	<p>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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.</b> 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.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, 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.Блиновой.
<b>Приложения:</b>	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



М.П. 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

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан

*Валерию Михайловичу Булавке*

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском государственном техническом университете*  
образовательного учреждения (наименование)

по *программе профессиональной переподготовки специалистов по специальности "Учет и сметности предприятий (бизнес)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от 4 марта 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Булавки*  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Учета*  
(наименование)

*специальности предприятий (бизнеса)*  
(наименование)



*Валерия Михайловича*  
(фамилия, имя, отчество)

*Булавки*  
(фамилия, имя, отчество)

Город *Москва*

2012

Миню России, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

2315

Регистрационный номер

**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»

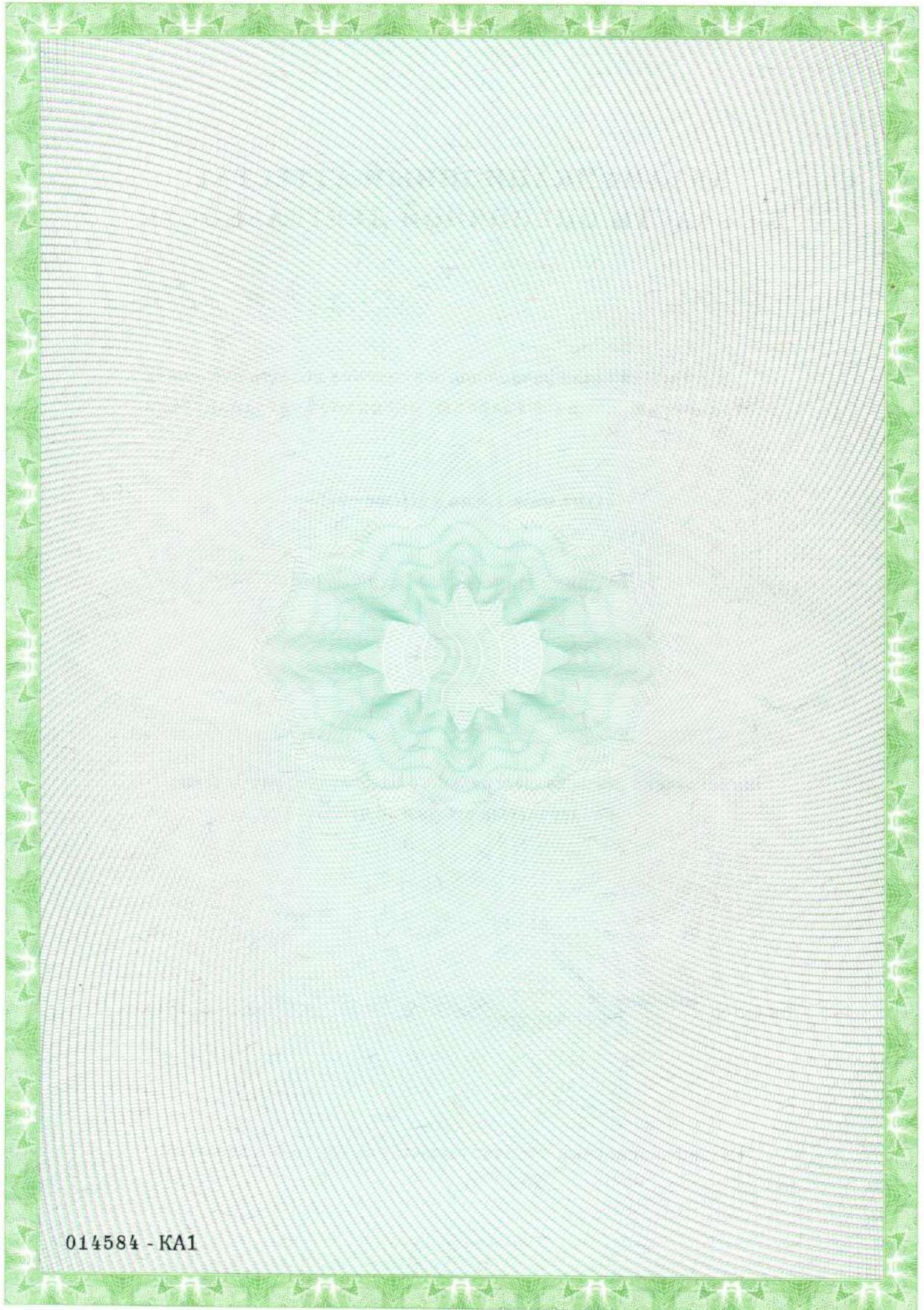
от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

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

НО-ОПЦИОН-1, Москва, 2021 г., -Бр. Т3 № 484



014584 - KA1

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСЦ

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3767

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>Страховая сумма</b> 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	<b>0,05%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2022 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» мая 2022 г. по «23» мая 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
/А.С. Иванов/  
М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» мая 2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
197 (Сто девяносто семь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.