

PP ГРУПП

оценка всех видов имущества

ОТЧЕТ №511/1018

об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское

Заказчик:

ООО «ИвестТоргПро»

Оценочная компания:

ООО «PP Групп»

Дата проведения оценки:

17 августа 2018г.

Дата составления отчета:

31 октября 2018г.

Москва-2018

Заключение о стоимости

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №177 от 17 августа 2018г. Оценщик ООО «РР Групп» произвел оценку рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости начальной продажной цены имущества для проведения публичных торгов в рамках процедуры конкурсного производства.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами НП СРО «СВОД».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «РР Групп» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, по состоянию на 17 августа 2018г., составляет с учетом НДС:

129 473 038,00 (Сто двадцать девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи тридцать восемь) рублей 00 копеек

Без учета НДС:

128 488 692,00 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два) рублей 00 копеек

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1.1 на странице №3 Настоящего отчета

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «РР Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РР Групп»
Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.
Габжамилев Р.С.
31 октября 2018г.

Таблица 1.1. Рыночная стоимость Объекта оценки.

№№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Сооружение: канализационно-насосная станция	50:11:0050609:5932	80,00	190 376	161 336
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	50:11:0050609:5859	2 048,00	485 189	411 177
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	50:11:0050609:5581	1 642,40	5 127 532	4 345 366
4	Сооружение: Склад	50:11:0050609:5826	520,50	649 841	550 713
5	Земельный участок	50:11:0050602:301	15 000,00	123 020 100	123 020 100
ИТОГО				129 473 038	128 488 692

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «PP Групп»
 Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.
 Габжамилев Р.С.
 31 октября 2018г.

Содержание

1. Общие сведения	6
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Применяемые стандарты оценки	9
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	13
1.5 Пределы применения полученных результатов	15
2. Основные факты и выводы	16
2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки	16
2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	17
2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки	18
2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)	19
3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	21
4. Общие понятия и определения	22
5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	25
6. Описание состава Объекта оценки	28
6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	28
6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	29
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	29
6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	32
6.3 Общее описание местоположения Объекта оценки	38
6.3.1 Краткое описание Московской области	38
6.3.2 Краткое описание Красногорского района Московской области	44
6.3.3 Краткое описание поселка Архангельское городского округа Красногорск Московской области	49
6.3.4 Локальное местоположение Объекта оценки	49
6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	55
6.5 Фотографии Объекта оценки	56
7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки	65
7.1 Общие положения	65
7.1.1 Расчет физического износа Объекта оценки	67
7.1.2 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)	77
7.1.3 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)	80
7.1.4 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания	83
8. Анализ рынка Объекта оценки	85
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	85
8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости	85
8.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости	87
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	94
8.2.1 Классификация зданий и помещений	97
8.2.2 Классификация общественных зданий	99
8.3 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	103
8.3.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за II квартал 2018г.	103
8.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) земельных участков в Красногорском районе	146
8.3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	153
8.4 Анализ ликвидности Объекта оценки	163

9. Анализ наиболее эффективного использования	168
9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	169
9.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	170
10. Процесс оценки	173
10.1 Порядок проведения оценочных работ	173
10.2 Идентификация объекта оценки	173
10.3 Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества	173
10.3.1 Теоретические основы оценки	173
10.4 Затратный подход	174
10.5 Сравнительный подход	176
10.6 Доходный подход	177
10.7 Выбор подходов к оценке	178
10.8 Определение стоимости затратным подходом	179
10.8.1 Выбор метода оценки	179
10.8.2 Определение рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	194
10.8.3 Доходный подход (обоснование отказа от использования)	195
10.8.4 Затратный подход (отказ от использования)	199
10.8.5 Сравнительный подход	199
10.8.6 Описание сравнительного подхода	203
10.8.7 Выбор метода оценки сравнительного подхода	203
10.8.8 Выбор объектов-аналогов	207
10.8.9 Выбор элементов сравнения	210
10.8.10 Определение корректировок и расчет рыночной стоимости	210
11. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	222
11.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	222
11.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	222
11.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	222
12. Итоговое заключение о стоимости	224
13. Перечень источников информации, используемой в отчете	225
14. Приложения	228
14.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	228
14.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	230
14.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	240

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

<p>Объект оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, кадастровый номер: 50:11:0050602:301, виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли особо охраняемых территорий и объектов для размещения строения и сооружений ресторана, площадь: 15 000 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи пос. Архангельское. 2. Сооружение, кадастровый номер: 50:11:0050609:5932, назначение: нежилое, площадь: 80 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское. 3. Сооружение, кадастровый номер: 50:11:0050609:5859, назначение: нежилое, площадь: 2048 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское, у ресторана «Архангельское». 4. Здание, кадастровый номер: 50:11:0050609:5581, назначение: нежилое, площадь: 1642,4 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское. 5. Сооружение, кадастровый номер: 50:11:0050609:5826, назначение: нежилое, площадь: 520,5 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское.
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, кадастровый номер: 50:11:0050602:301, виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли особо охраняемых территорий и объектов для размещения строения и сооружений ресторана, площадь: 15 000 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи пос. Архангельское. 2. Сооружение, кадастровый номер: 50:11:0050609:5932, назначение: нежилое, площадь: 80 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское. 3. Сооружение, кадастровый номер: 50:11:0050609:5859, назначение: нежилое, площадь: 2048 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское, у ресторана «Архангельское».

	<p>4. Здание, кадастровый номер: 50:11:0050609:5581, назначение: нежилое, площадь: 1642,4 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское.</p> <p>5. Сооружение, кадастровый номер: 50:11:0050609:5826, назначение: нежилое, площадь: 520,5 кв.м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5177/2018-7861 от 27.02.2018г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без учета дополнительных ограничений (обременений) этих прав
Цель и задачи оценки	<p>Цель оценки: Предоставление Заказчику информации о рыночной стоимости Объекта Оценки</p> <p>Задачи оценки: Сбор и анализ предоставленной информации на предмет ее полноты и достоверности. Рассмотрение возможности использования затратного, доходного и сравнительного подходов. Оценка рыночной стоимости Объекта Оценки с применением различных подходов. Согласование итоговых результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта Оценки</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости начальной продажной цены имущества для проведения публичных торгов в рамках процедуры конкурсного производства Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте без учета и с учетом НДС, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки)	17 августа 2018г. (Стоимость Объекта определяется на дату соответствующую дате подписания договора на оказание услуг по оценке №177 от 17 августа 2018г.)
Дата осмотра	17 августа 2018г.
Степень детализации проведения осмотра	Проведение полного осмотра Объекта оценки в период оказания услуг по договору на оказание услуг по оценке №177 от 17 августа 2018г.
Дата составления отчета	31 октября 2018г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для проведения оценки информация предоставляется заказчиком в рамках сроков, установленных договором на оказание услуг по оценке №177 от 17 августа 2018г.
Курс доллара США на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ	66,8932 руб./доллар США
Курс евро на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ	76,0576 руб./Евро
Балансовая стоимость Объекта оценки на 17.08.2018г.	Информация заказчиком не предоставлена
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для проведения оценки информация предоставляется заказчиком в рамках сроков, установленных договором на оказание услуг по оценке №177 от 17 августа 2018г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку. ▪ Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. ▪ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых. ▪ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость/ величину арендной ставки за объект оценки.

<p>Отчет</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет отчужден по стоимости, указанной в данном отчете. ▪ Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. ▪ По результатам оценки предоставляется отчет об оценке на русском языке на бумажном носителе в 2-х (двух) экземплярах, файл в формате Word и PDF. ▪ Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ▪ Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к контракту.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. ▪ Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик - член НП СРО «СВОД», следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

В соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 12 Отчета).

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и

вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Права на объект оценки рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО «ИнвестторгПро»
ОГРН	5117746029154
Дата присвоения ОГРН	16.12.2011г.
Местонахождение	109125, г. Москва, ул. Саратовская, д. 24, этаж 1, пом. VI ком.7
ИНН	7722764223
КПП	772201001
Сведения об Оценщике	
Ф.И.О. оценщика	Габжамилев Руслан Сабитович
Местонахождение оценщика	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Почтовый адрес оценщика	117149, г.Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119
Номер контактного телефона	моб. 8-926-422-23-91
Адрес электронной почты	gabzhamilov_r@rurgroup.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса», регистрационный номер 660-5Д от 20 мая 2005г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки» от 29.09.2009г., рег. №1056/2009г. • Свидетельство о повышении квалификации АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА» от 26.11.2012г., рег. №1939/2012г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет Синергия» от 25.11.2015г., рег. №0317/2015г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005174-1 от 15.03.2018г. • Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000155-005 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан на основании протокола от 30.09.2015г. №19 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (№ Р/95 от 16 августа 2013г.).
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года

Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-001896/18 обязательного страхования ответственности оценщика. Страхователь - Габжамиллов Руслан Сабитович. Страховщик - ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма - 30.000.000 рублей. Период страхования: с 15.07.2018г. по 14.07.2019г.
Сведения о членстве в СРОО	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (ИНН 6685993767), почтовый адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход). E-mail: info@srosvod.ru , expertiza@srosvod.ru , srosvod@list.ru .
Дата вступления	25.06.2018г.
Реестровый номер	987
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор от 07 мая 2015г., между работодателем – ООО «PP Групп» и работником – Габжамиллов Р.С.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «PP Групп»
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 31.03.2016 г. №708.</p> <p>Оценщик, Габжамиллов Руслан Сабитович, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик, Габжамиллов Руслан Сабитович, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Габжамиллов Руслан Сабитович, не имеет в отношении объекта 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп»
Местонахождение	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Государственная регистрация	Серия 77 №017156537 от 13.05.2015г.
ОГРН	1157746435659
Дата присвоения ОГРН	07.05.2015г.
Генеральный директор	Габжамиллов Рустам Сабитович

Телефон / факс	(495) 369-68-31, (495) 369-68-32
Интернет-сайт	www.rurgroup.ru
Электронная почта	info@rurgroup.ru
Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	№М178235-25-18 от 18 октября 2018г.
Страховщик	ООО «Страховое общество «Помощь»
Страховая сумма	100 000 000 рублей
Срок действия договора страхования (период страхования)	с 25.10.2018г. по 24.10.2019г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РР Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РР Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.	

1.5 Пределы применения полученных результатов

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

2. Основные факты и выводы

2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №177 от 17 августа 2018г.
Заказчик	ООО «ИвестТоргПро»
Исполнитель	ООО «РР Групп»

2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Вид права	Вид обременения	Собственник	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное назначение	Кадастровая стоимость, руб.
1	Сооружение: канализационно - насосная станция	50:11:0050609:5932	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское	50-50-11/039/2012-056 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	80,00	-	-	945 570,83
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	50:11:0050609:5859	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское, у ресторана"Архангельское"	50-50-11/039/2012-057 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	2 048,00	-	-	1 190 897,70
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	50:11:0050609:5581	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское	50-50-11/039/2012-054 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	1 642,40	-	-	53 813 498,78
4	Сооружение: Склад	50:11:0050609:5826	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское	50-50-11/039/2012-053 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	520,50	-	-	1 079 725,00
5	Земельный участок	50:11:0050602:301	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи п.Архангельское	50-50-11/039/2012-053 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	15 000,00	Земли особо охраняемых территорий и объектов для размещения строения и сооружений ресторана	Для размещения строения и сооружений ресторана	51 922 800,00
ИТОГО								19 290,90	-	-	108 952 492,31

Источник: данные Заказчика

2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал два подхода – сравнительный и затратный. Отказ от применения доходного подхода приведен в соответствующих разделах Отчета.

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Подход	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
Сравнительный	123 020 100 (для земельного участка)
Доходный	Не использовался (обоснованный отказ)
Затратный	6 452 938 (для зданий и сооружений)

Источник: расчет Оценщика

2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 2.3. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки.

№№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Сооружение: канализационно-насосная станция	50:11:0050609:5932	80,00	190 376	161 336
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	50:11:0050609:5859	2 048,00	485 189	411 177
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	50:11:0050609:5581	1 642,40	5 127 532	4 345 366
4	Сооружение: Склад	50:11:0050609:5826	520,50	649 841	550 713
5	Земельный участок	50:11:0050602:301	15 000,00	123 020 100	123 020 100
ИТОГО				129 473 038	128 488 692

Источник: расчет Оценщика

2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Данный Отчет предназначен для использования исключительно в установленных целях и служит интересам Заказчика и предполагаемых пользователей и не может быть представлен третьим лицам, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Третьи лица не имеют права использовать этот Отчет для собственных целей. Использование Отчета для иных целей не предусмотрено.
3. Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
4. Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в составлении Отчета, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
5. Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.
8. Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
9. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными.
10. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки.
11. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение

экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объект оценки.

12. Оценка проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, правил (стандартов) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
31 октября 2018г.

4. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

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.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – это стоимость объекта оценки для

конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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.

Кадастровая стоимость объекта оценки – определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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.

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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)».

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация. Процесс оценки может быть разделен на следующие этапы:

- 1) определение задачи;
- 2) составление плана оценки;
- 3) сбор и проверка информации;
- 4) применение уместных подходов к оценке;
- 5) согласование полученных результатов;
- 6) отчет о результате оценки стоимости.

Определение задачи. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и определить связанные с ним юридические права. Должны быть тщательно выявлены и измерены размер и характеристики оцениваемого имущества. Принцип изменения повышает для Оценщика значение выбора эффективной даты оценки. Поскольку велика вероятность того, что условия и допущения, положенные в основу оценки, со временем изменятся, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости останется достоверной.

Составление плана оценки. Задача по оценке решается путем составления и реализации программы исследований. Опыт показывает, что наиболее эффективный путь к решению задачи лежит через структурирование процесса оценки. Порядок проведения оценки разрабатывается таким образом, что Оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объектов на национальном и региональном уровнях. От рассмотрения этой общей информации Оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка.

Сбор и проверка информации. Надежность выводов Оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Оценщику следует попытаться собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять все разумные шаги для того, чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе.

Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные должны быть проанализированы в контексте применяемых методов оценки. Подробные описания

подходов к оценке будут изложены в соответствующих разделах отчета.

Согласование. Согласование – это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Оценщик рассматривает все имеющиеся факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе этого процесса Оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях – постановки задачи, сбора данных и анализа – при использовании каждого из подходов к оценке. Согласование – это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов, это процесс логических рассуждений, анализа и принятия решения.

Отчет о результате оценки стоимости. В качестве последнего шага Оценщик составляет отчет о своих выводах и заключениях и передает его Заказчику. При составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта (при возможности), а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее проводится анализ рынка.

Следующий этап оценки – определение стоимости, который осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют следующие подходы к оценке:

- затратный;

- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Анализ и расчеты стоимости, приведенные в настоящем Отчете, основывались на исторических, фактических и прогнозных данных, с учетом изложенных в Отчете допущений и ограничительных условий.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1. Анализ информации

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6. Описание состава Объекта оценки

6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- данные, предоставленные Правообладателем (см. в Приложении 2 к Отчету)

Таблица 6.1. Полученные документы.

№п./п.	Наименование документов
1.	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5177/2018-7861 от 27.02.2018г.

Источник: информация, полученная Оценщиком

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

В Федеральных стандартах оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 года №611, дается следующее определение недвижимого имущества: «под недвижимым имуществом (недвижимостью, недвижимыми вещами) понимается земельные участки и все, что прочно связано с землей (далее – улучшения), в том числе здания, сооружения, включая инженерные коммуникации, объекты незавершенного строительства, а также части (доли) указанных объектов, в том числе жилые и нежилые помещения».

По состоянию на дату оценки существующее правовое положение рассматриваемого объекта оценки характеризуется следующим образом: объект оценки находится в собственности ООО «ИнвестТоргПро» согласно выписке из ЕГРН №00-00-4001/5177/2018-7861 от 27.02.2018г.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог,

аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценке подлежит право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское.

Таблица 6.2. Сведения о правах и обременениях.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Вид права	Вид обременения	Собственник	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное назначение	Кадастровая стоимость, руб.
1	Сооружение: канализационно - насосная станция	50:11:0050609:5932	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское	50-50-11/039/2012-056 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	80,00	-	-	945 570,83
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	50:11:0050609:5859	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское, у ресторана"Архангельское"	50-50-11/039/2012-057 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	2 048,00	-	-	1 190 897,70
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	50:11:0050609:5581	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское	50-50-11/039/2012-054 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	1 642,40	-	-	53 813 498,78
4	Сооружение: Склад	50:11:0050609:5826	Московская область, Красногорский район, пос.Архангельское	50-50-11/039/2012-053 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	520,50	-	-	1 079 725,00
5	Земельный участок	50:11:0050602:301	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи п.Архангельское	50-50-11/039/2012-053 от 27.03.2012г.	Право собственности	Ипотека	ООО "ИнвестТоргПро"	15 000,00	Земли особо охраняемых территорий и объектов для размещения строения и сооружений ресторана	Для размещения строения и сооружений ресторана	51 922 800,00
ИТОГО								19 290,90	-	-	108 952 492,31

Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Исходя из вышеизложенного, на Объект оценки зарегистрировано право собственности.

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами ограничений (обременений) не зарегистрировано.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- 1) Объект оценки не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- 2) Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на Объект оценки Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. Собственником объекта оценки является ООО «ИвестТоргПро». Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения: права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке.

6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1 642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское (далее - объект оценки).

Общая информация, а также основные количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже.


Таблица 6.4. Общая характеристика объекта оценки (нежилое здание).

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типичное электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонта	требуется ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также восстановление инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Источник: <http://smao.ru/information/analytics/177>

Таблица 6.5. Описание земельного участка, на котором расположены здание и сооружения.

Общие сведения о земельном участке		
Адрес объекта оценки	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи п. Архангельское	Данные публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/Portal Online/)
Объект права	Земельный участок	
Общая площадь земельного участка, кв. м	15 000,0	
Кадастровый номер	50:11:0050602:301	
Кадастровая стоимость, руб. (по состоянию на 01.01.2013 г.)	51 922 800,00	
Вид права	Частная собственность	
Правообладатель	ООО «ИвестТоргПро»	
План земельного участка		Данные визуального осмотра
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость	01.01.2013	
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов	
Разрешенное использование (по документу)	Для размещения строения и сооружений ресторана	
Окружение	Музей-усадьба Архангельское, жилая застройка	
Топография	Участок ровный, без перепада высот, неухоженный	Данные визуального осмотра
Форма земельного участка	Многоугольная	
Обеспеченность коммуникациями	При визуальном осмотре Оценщиком не обнаружено	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки	Не выявлены	-
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Ипотека	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5177/2018-7861 от 27.02.2018г.

Вывод: по техническому состоянию на дату оценки Объект оценки находится

в ветхом состоянии, внутренняя отделка помещений простая, требуется капитальный ремонт.

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также данных, установленных по результатам визуального осмотра, проводившегося 15.09.2018г. в светлое время суток, фотофиксация осуществлялась с использованием цифрового фотоаппарата CANON PowerShot SX500 IS.

Все представленные выше сведения согласуются с данными визуального осмотра объекта оценки и подтверждаются результатами фотофиксации, приведенными в разделе 6.5 «Фотографии Объекта оценки» к настоящему Отчету.

По результатам анализа данных, использованных для проведения оценки, Оценщиком был сделан вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики рассматриваемого объекта оценки.

Рисунок 6.1. Кадастровый план земельного участка.



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

6.3 *Общее описание местоположения Объекта оценки*

6.3.1 *Краткое описание Московской области¹*

Московская область образована 14 января 1929 года и является отдельным субъектом Российской Федерации, входящим в состав Центрального федерального округа. На северо-западе и на севере она граничит с Тверской областью; на севере - с Ярославской областью; на северо-востоке и на востоке - с Владимирской областью; на юго-востоке - с Рязанской областью; на юге - с Тульской областью; на юго-западе - с Калужской областью; на западе - со Смоленской областями.

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске. Административный центр - г. Москва, который, в свою очередь, в состав области не входит.

Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток - на 340 км.

Административно-территориальное деление

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года).

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Карта 1. Карта Московской области



Численность населения

Численность населения Московской области по данным Госкомстата России на 1 января 2013 года составляет 7 048 084 жителей, в том числе городское население - 5 739 459 человек (81,43 %).² Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с -8,5 % в 2005 году до -4,5 % в 2010 году). Прирост населения в области идет главным образом за счет увеличения числа жителей городов - такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или поселках городского типа живет и подавляющее большинство населения - свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счет внешних миграций. Особенностью Московской области является значительный объем маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве.

² <http://www.gks.ru/>

Таблица 6.6. Оценка численности населения Московской области

Наименование	Все население	Городское население	Сельское население
Численность населения на 1 января 2012 года	695 5051	565 3718	1 301 333
изменения за 2012 год (+,-):			
общий прирост	93 033	85 741	7 292
естественный прирост	-16 551	-12 625	-3926
миграционный прирост	109584	98366	11218
административно-территориальные преобразования	-	-	-
Численность населения на 1 января 2013 года	7048084	5739459	1308625
Среднегодовая численность населения за 2012 год	7001567	5696588	1304979

Источники: данные Росстата

Средняя плотность населения - 154,2 чел/км² - самая большая среди российских регионов (без учета гг. Москва и Санкт-Петербург), что обусловлено высокой долей городского населения – 81,4 %. Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещерской низменности (менее 20 чел./км²).³

Краткая информация об экономическом состоянии

Промышленный комплекс

По объему промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Московская область является монополистом в России по производству 10 видов промышленной продукции, в том числе: магистральных тепловозов, вагонов метрополитена, высокочистого индия и др. Развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь - «ТВЭЛ» (компания); космическая и ракетная техника (Королев - «Энергия» (РКК), Химки - НПО Лавочкина, Реутов - ОАО «ВПК «НПО машиностроения», Дзержинский - ФЦДТ «Союз» - разработка твердого ракетного топлива и т.д., Дзержинский - МКБ «Горизонт» - силовые установки для воздушных судов и т.д.; магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи - Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (Серпуховский автомобильный завод СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулево - Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров,

³ Окончательные итоги Всероссийской переписи населения 2012 г (Приложение 3)

Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование легкой промышленности (основные центры - Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, Камов (ОКБ), Звезда (НПП), Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР, Базальт (предприятие), Краснозаводский химический завод, Факел (конструкторское бюро), МКБ Радуга, Научно-исследовательский институт приборостроения имени В. В. Тихомирова, Московский научно-исследовательский институт «Агат», Долгопрудненское научно-производственное предприятие, РАТЕП и многие другие).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щелково), минеральные удобрения (Воскресенск - производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцовский лакокрасочный завод), фармацевтические изделия (Старая Купавна); Дзержинский - ФЦДТ «Союз» - производство продукции для пожаротушения, как типа «земля - земля», так и «воздух - земля», производство разметки для дорожного полотна и т.д.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), фаянсово-фарфорные в Ликино-Дулево (Дулевский фарфоровый завод) и Вербилках, завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). С ростом спроса особый импульс получило производство бетона. Производится добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Ранее ведущей отраслью являлась легкая промышленность (на нее приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, легкая промышленность - старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). Шелковое производство в Наро-Фоминске прекратилось.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности,

обеспечивающие потребности населения всего региона.

На территории Московской области реализуются иностранные инвестиционные проекты (один из крупнейших - действующий с 2006 года близ поселка Дорохово завод по сборке бытовой техники южнокорейской компании LG).

Топливоно-энергетический комплекс

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (1910 МВт), Шатурская ГРЭС (1500 МВт), Держинская ТЭЦ № 22 (1300 МВт), ТЭЦ-27 (1060 МВт), пиковые Загорская ГАЭС (1200 МВт) и Электрогорская ГРЭС (623 МВт), а также несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт.

Электроэнергодифицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: «Москва - Санкт-Петербург», «Москва - Костромская ГРЭС», «Москва - Жигулевская ГЭС» и «Москва - Волжская ГЭС»; электроэнергетическое кольцо (частично расположенное в области) и широкая сеть внутренних линий.

Газораспределительную систему Московской области эксплуатирует ГУП МО «Мособлгаз»⁴; это же предприятие поставляет природный газ населению; магистральные газопроводы эксплуатирует ООО «Газпром трансгаз Москва»⁵. Компания «Газпром межрегионгаз Москва» является основным поставщиком природного газа, на независимых поставщиков приходится не более 15 % поставок.

Московская область обладает одной из наиболее развитых в России систем нефтепродуктообеспечения; ежегодно в область ввозится 2,5 - 3 млн. т. автомобильного бензина и около 1,5 млн. дизельного топлива. Транспортировкой и реализацией нефтепродуктов в области занимается ОАО «Мостранснефтепродукт» обслуживающий кольцевой нефтепродуктопровод, с помощью которого перераспределяются потоки поступающего с Московского, Рязанского и Нижегородского нефтеперерабатывающих заводов топлива.⁶

В 2010 году в области действовало 1,3 тыс. коммерческих автозаправочных станций и комплексов; реализацией нефтепродуктов в Московской области занимаются почти все крупные нефтяные компании России («Роснефть», «Татнефть», «Газпром нефть», ТНК-ВР, «Лукойл»).

⁴ <http://www.mosoblgaz.ru/>

⁵ <http://www.gazprom.ru/about/subsidiaries/list-items/gazprom-transgaz-moscow/>

⁶ <http://www.transnefteproduct.ru/company/filials/unit.php?ID=356>

Жилищно-коммунальное хозяйство

Функционирование жилищно-коммунального комплекса Московской области характеризуется целым рядом специфических условий, что значительно отличает его от других субъектов Российской Федерации. Это большая плотность населения – 149 человек на квадратный километр, при значительных величинах суточной и сезонной миграции, большое количество городских и сельских поселений (384), развитая сеть инженерной инфраструктуры, со значительной долей межмуниципальных сетей, наличие в центре региона крупнейшего субъекта Российской Федерации – города Москвы и другие. Численность населения, получающего жилищно-коммунальные услуги, превышает 6 миллионов человек, более 4% населения Российской Федерации.

На территории области функционирует 2441 котельная, 2516 водозаборных узлов, 1477 канализационных насосных станций, имеется 500,0 тысяч домов (в том числе частный сектор) общей площадью 155,9 миллионов квадратных метров.⁷

Транспорт и дорожное хозяйство

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами.⁸ По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. Ни железные, ни автомобильные дороги, построенные в большинстве своем много лет назад, не справляются с постоянно нарастающими транспортными потоками. В условиях массового характера маятниковой миграции общественный транспорт остается сильно перегруженным. Недостаточная ширина автомобильных дорог, частые ремонты являются причиной многочисленных пробок. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти - не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям.⁹

Краткая информация об экологическом состоянии

Экологическая ситуация в Московской области тяжелая; загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области.

⁷ <http://www.sro-kit.ru/index.php?q=doklmin.html>

⁸ Колосова Н. Н., Чурилова Е. А. Транспорт // Атлас Московской области. - М.: Просвещение, 2004. - С.36-3

⁹ http://www.mskmo.ru/plan_merop_oficial_zayavl/1952.html

Наибольшую экологическую опасность представляют сточные воды промышленных и животноводческих предприятий; выбросы предприятий энергетики (Каширской и Шатурской ГРЭС и др.); базы захоронения бытовых и промышленных отходов (в ближайших к столице районах) - например, крупнейшая в Европе Тимоховская свалка; стареющие военные и особенно аэродромные топливозапасники и топливопроводы; хранилище ядерных отходов (в Сергиево-Посадском районе). Значительное влияние на экологическую ситуацию в области оказывают промышленность, транспорт и коммунальное хозяйство Москвы. Москва, получая воду с севера и запада, сбрасывает сточные воды на юг и юго-восток, вниз по течению Москвы-реки.¹⁰

На территории Московской области размещается большой объем твердых бытовых отходов (свыше 8 млн. т в год, причем 5 млн. т ввозятся из Москвы); среднегодовой прирост объемов образования отходов достигает 6 %. В области было зарегистрировано 210 полигонов и свалок, часть из которых не эксплуатируется. 43 из них имели статус официальных, многие полуофициальны, но только два полигона были построены по специально разработанным проектам. В подавляющем большинстве полигоны ТБО возникали стихийно, без учета природоохранных требований, в отработанных карьерах, различных выемках, котлованах.

На территории Московской области действует 37 захоронений ТБО, куда ежегодно свозилось около 7 миллионов тонн мусора (в том числе и из Москвы). Кроме этого имелось более 1,5 тысяч несанкционированных свалок, подлежащих ликвидации. В настоящее время (2012 год) в Дубне создается технопарк по переработке отходов - совместное российско-финское предприятие.¹¹

6.3.2 Краткое описание Красногорского района Московской области¹²

Краткое описание Красногорского района

Красногорский район - административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 года в центральной части Московской области России.

9 января 2017 года законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

23 апреля 2017 года административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной

¹⁰ <http://www.ecomo.ru/index.php?go=Pages&in=view&id=160>

¹¹ <http://www.ecomo.ru>

территорией.

Административный центр - город Красногорск

География

Площадь района составляет 223,39 км². Район граничит на востоке с городом Москвой, на юге с Одинцовским, на западе с Истринским, на севере с Солнечногорским муниципальными районами и городским округом Химки Московской области.

Основные реки - Москва, Истра. Также протекают реки Курица, Банька, Синичка и другие.

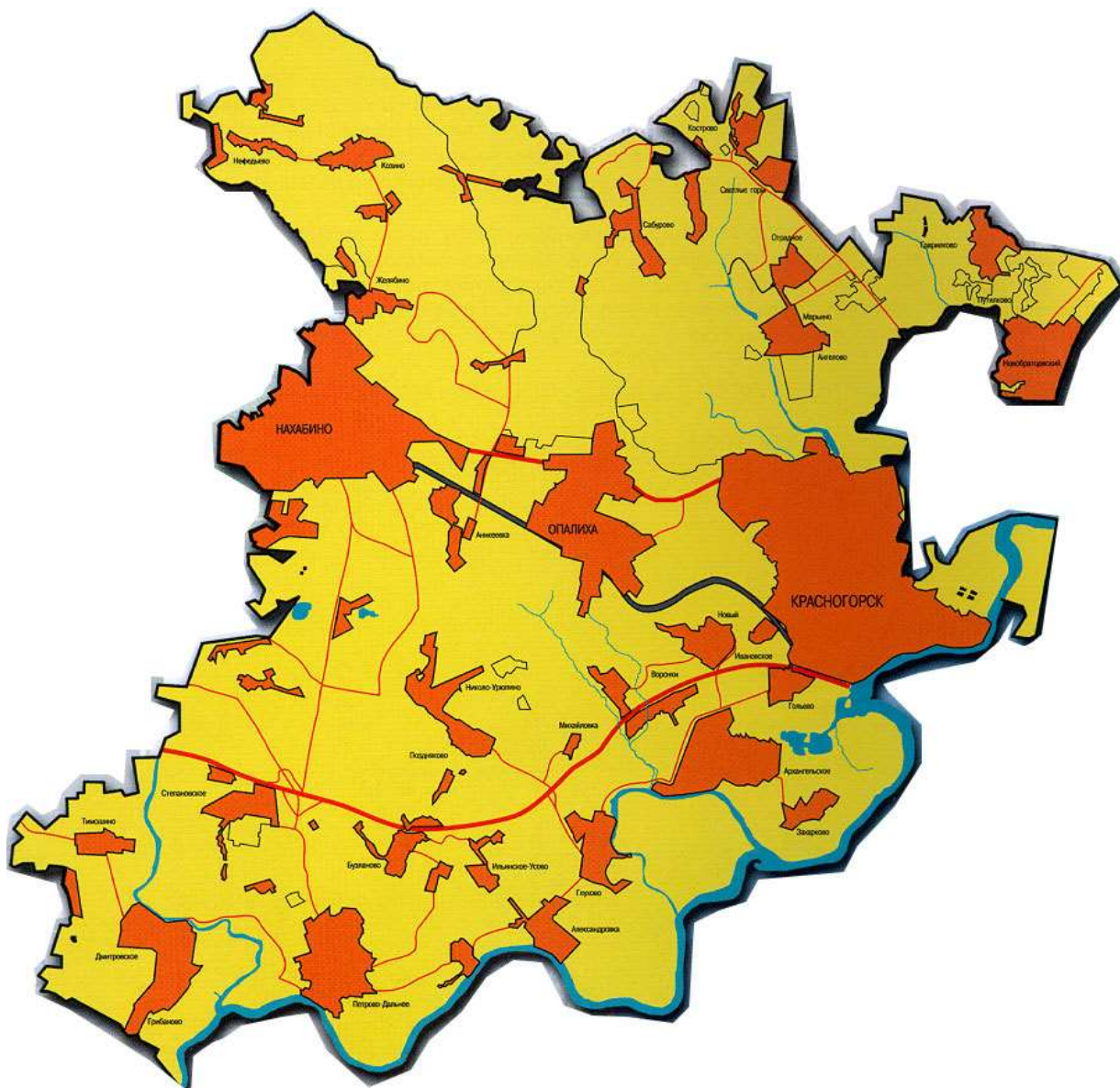
Карта 2. Позиционирование городского округа Красногорск в границах Московской области.



Источник: составлено ООО "РР Групп" по данным интернет сайта:
<https://ru.wikipedia.org>

¹² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Красногорский_район_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Красногорский_район_(Московская_область))

Карта 3. Карта района городского округа Красногорск Московской области



Источник: составлено ООО "РР Групп" по данным интернет сайта:
http://www.krasnogorsk-sovet.ru/images/shema_b.jpg.

Численность населения

На территории муниципального образования осуществляется масштабное жилищное строительство, с этим связан приток жителей из других субъектов федерации (в том числе из Москвы). В новом микрорайоне «Павшинская пойма», построенном на месте бывших сельскохозяйственных угодий, проживает около 50 тыс. жителей. В 2008 году началось строительство нового жилого комплекса «Спасский мост», в 2010 году- микрорайона «Изумрудные холмы» с площадью жилья около 800 тыс. м³.

Большая часть жителей новых микрорайонов в настоящий момент в силу разных причин ещё не отражена в официальной статистике и будет учитываться только с момента проведения следующей переписи населения в 2020 году. После объединения в городской

округ Красногорск строительные и жилищно-коммунальные подразделения администрации округа дали экспертную оценку количества квадратных метров заселенной жилой площади, из которой следует, что в городском округе Красногорск постоянно проживает 317 тыс. человек.

В городских условиях (город Красногорск и рабочий посёлок Нахабино) проживают 83,34 % населения района.

Численность населения

Численность населения городского округа Красногорск на 01.01.2018г. оставляет 245 925 человек.

Муниципально-территориальное устройство

С 2006 до 2017 гг в Красногорский муниципальный район входили два городских и два сельских поселения:

Таблица 6.7. Муниципально-территориальное устройство.

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населенных пунктов	Население	Площадь, кв.м.
1	Городское поселение Красногорск	город Красногорск	3	153 67	59,52
2	Городское поселение Нахабино	рабочий посёлок Нахабино	4	43 025	60,42
3	Сельское поселение Ильинское	село Ильинское	21	22 165	76,16
4	Сельское поселение Отраденское	посёлок Отрадное	9	12 811	28,89

9 января 2017 года поселения упразднены с преобразованием муниципального района в городской округ.

Таблица 6.8. Населенные пункты.

№	Населённый пункт	Тип	Население	Бывшее муниципальное образование
1	Красногорск	город	161 525	городское поселение Красногорск
2	Нахабино	пгт	43 417	городское поселение Нахабино
3	Архангельское	посёлок	4443	сельское поселение Ильинское
4	Путилково	деревня	2464	сельское поселение Отраденское
5	Мечниково	посёлок	2427	сельское поселение Ильинское
6	Новый	посёлок	2237	сельское поселение Ильинское
7	Петрово-Дальнее	село	2001	сельское поселение Ильинское
8	Ильинское-Усово	посёлок	1504	сельское поселение Ильинское
9	Дачного хозяйства «Архангельское»	посёлок	1263	сельское поселение Ильинское
10	Отрадное	посёлок	1233	сельское поселение Отраденское
11	Истра	посёлок	1173	сельское поселение Ильинское
12	Инженерный-1	посёлок	1134	сельское поселение Ильинское
13	Николо-Урюпино	село	693	сельское поселение Ильинское
14	Дмитровское	село	602	сельское поселение Ильинское
15	Козино	деревня	595	городское поселение Нахабино
16	Гольево	деревня	491	городское поселение Красногорск
17	Ильинское	село	478	сельское поселение Ильинское
18	Захарково	деревня	470	сельское поселение Ильинское

№	Населённый пункт	Тип	Население	Бывшее муниципальное образование
19	Светлые Горы	посёлок	→422	сельское поселение Отрадненское
20	Гаврилково	деревня	344	сельское поселение Отрадненское
21	Глухово	деревня	291	сельское поселение Ильинское
22	Поздняково	деревня	273	сельское поселение Ильинское
23	Коростово	деревня	247	сельское поселение Отрадненское
24	Ангелово	село	243	сельское поселение Отрадненское
25	Александровка	деревня	199	сельское поселение Ильинское
26	Воронки	деревня	182	сельское поселение Ильинское
27	Бузланово	деревня	162	сельское поселение Ильинское
28	Марьино	деревня	149	сельское поселение Отрадненское
29	Сабурово	деревня	145	сельское поселение Отрадненское
30	Желябино	деревня	131	городское поселение Нахабино
31	Ивановское	деревня	129	городское поселение Красногорск
32	Тимошкино	деревня	102	сельское поселение Ильинское
33	Степановское	деревня	95	сельское поселение Ильинское
34	Грибаново	деревня	92	сельское поселение Ильинское
35	Михалково	деревня	39	сельское поселение Ильинское
36	Аристово	деревня	36	сельское поселение Отрадненское
37	Нефедьево	деревня	31	городское поселение Нахабино

Экономика

Экономическая активность в районе в основном связана с обрабатывающей промышленностью, строительством; растёт роль малого бизнеса. В 2011 году объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг составил 80,6 млрд. руб. (рост на 18,6 % по сравнению с 2010 годом), из которых 44,5 % - доля промышленных организаций. Важнейшие предприятия района - ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева», ООО «КНАУФ ГИПС», ООО «Первый полиграфический комбинат», ЗАО "Полиграфический комплекс «Экстра-М», ЗАО «Бецема», ОАО «Биомед им. И. И. Мечникова», ОАО «Красногорсклексредства». Оборот розничной торговли за 2011 год составил около 50 млрд руб. (рост на 11,5 %).

Численность занятых в экономике района на 2011 год составляла 64,2 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы на конец этого года - 0,4 %. Среднемесячная заработная плата в 2011 году среди занятых Красногорского района составила 32,3 тыс. руб. (рост на 12,8 % по сравнению с предыдущим годом), а в бюджетной сфере - 21 тыс. руб.

Доходы консолидированного бюджета района в 2011 году составили 5,3 млрд. руб. (в 2010 году - 5,1 млрд.руб.), 87 % расходов бюджета имели социальную направленность. Прогнозируемый объём доходов бюджета района на 2012 год - 5,7 млрд.руб.

Транспорт

Через район проходят: федеральная автодорога **М9** «Балтия» (Новорижское шоссе), а также автодороги Волоколамское шоссе, **Р111** Пятницкое шоссе и **А109** Ильинское шоссе. Помимо этого, территорию района пересекает железная дорога «Москва-Рига».

6.3.3 Краткое описание поселка Архангельское городского округа Красногорск Московской области

Архангельское - посёлок в Красногорском районе Московской области в составе Ильинского сельского поселения. Население – 4 443 человек (2010). К северо-западу от посёлка находится музей-усадьба «Архангельское».

География

Посёлок расположен на юго-востоке района, близ северо-восточного берега одной из стариц Москвы-реки, в 2 км к юго-западу от Красногорска; высота центра над уровнем моря 158 м. Ближайшие населённые пункты - примыкающие на юге посёлок дачного хозяйства «Архангельское» и на юго-востоке - деревня Захарково. Посёлок связан автобусным сообщением с Москвой и Красногорском.

6.3.4 Локальное местоположение Объекта оценки

Описание месторасположения и окружения Объекта оценки представлено в Табл. 6.6.

Таблица 6.9. Местоположение/окружение Объекта оценки.

Наименование показателя	Характеристика	Источник
Адрес Объекта оценки	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское	В соответствии с правоудостоверяющими документами
Ближайшая крупная автомагистраль	Новорижское шоссе	По данным интернет источника: http://maps.yandex.ru/
Удаленность от автомагистрали	до Новорижского шоссе - 1 км, до МКАД – 7 км	По данным интернет источника: "Яндекс - карты"
Экологическая обстановка в районе	Хорошая	http://betosteel.ru/ecology/krasnogorsk-6.html
Интенсивность движения транспорта мимо земельного участка	Низкая	По данным интернет источника: "Яндекс - карты"
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	По данным визуального осмотра
Престижность района	Высокая	см. п. Анализ рынка
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая, коттеджного типа. Коммерческая, торговые центра, бизнес-центры.	см.п. Анализ рынка
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая	По данным интернет источника: http://maps.yandex.ru/
Близость к объектам развлечений и отдыха	Объект расположен в зоне отдыха	По данным интернет источника: http://maps.yandex.ru/

Наименование показателя	Характеристика	Источник
Прилегающая территория	Не благоустроена, не спланирована	см. Фотографии (осмотр объекта Оценщиком)
Наличие зеленых насаждений	На участке отсутствует ландшафтный дизайн, имеются дикорастущие деревья и кустарники, поросль в виде малоценных пород деревьев	см. Фотографии (осмотр объекта Оценщиком)
Прочие особенности местоположения	Объект расположен загородной зоне, отведенной под строительство коттеджей	см. Фотографии (осмотр объекта Оценщиком)
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Объект оценки расположен в Западном направлении от МКАД, которое является наиболее дорогим, по сравнению с другими. Близость его к Новорижскому шоссе (1 км) обеспечивает удобный круглогодичный подъезд на автотранспорте.	По данным интернет источника: http://maps.yandex.ru/

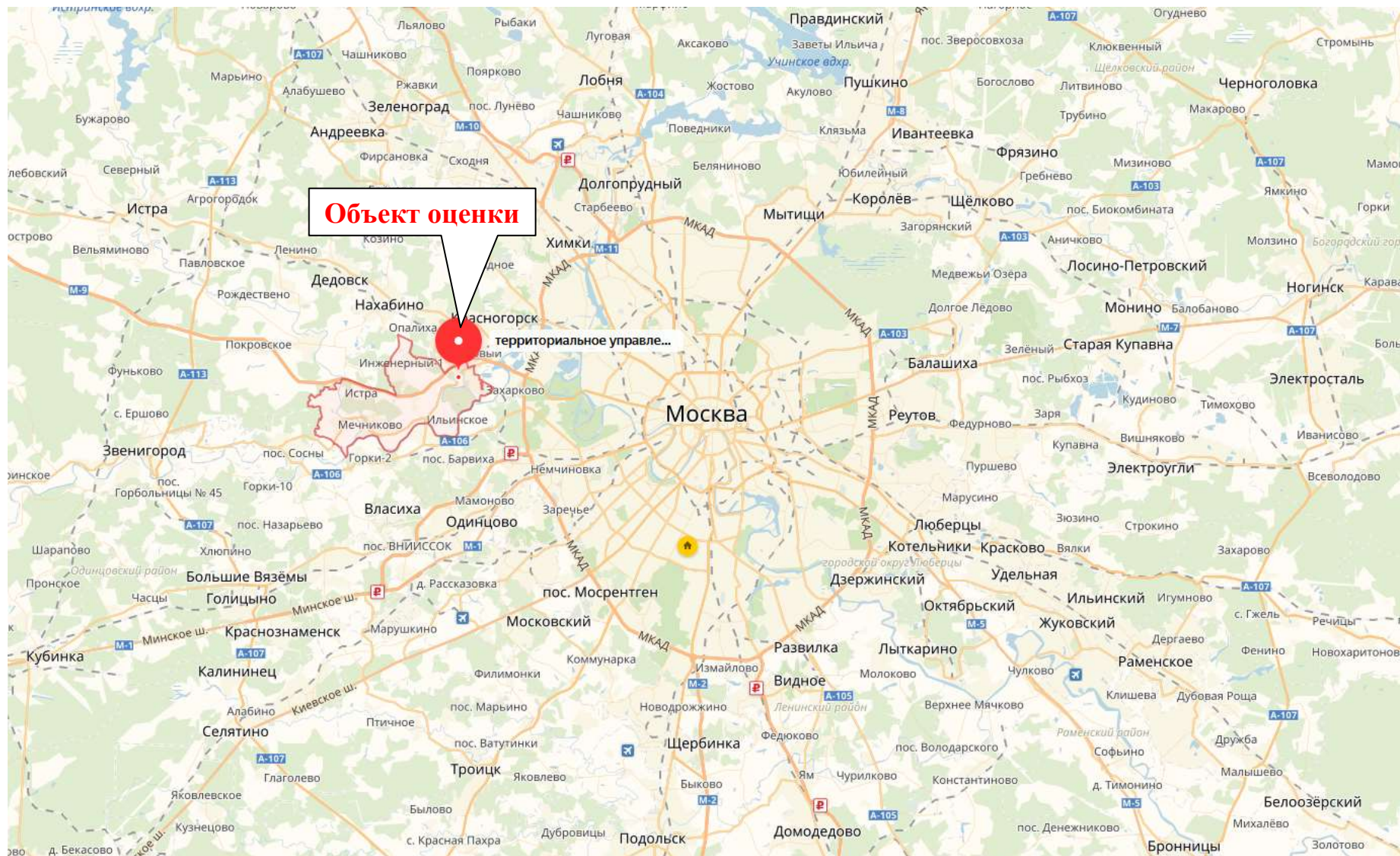
Источник: составлено ООО «РР Групп».

Объекты, подлежащие оценке, не имеют охранного статуса, а также каких-либо особых инженерных и планировочных особенностей, способных повлиять на результат оценки рыночной стоимости.

Вывод: на основании выше представленных данных, можно сделать вывод, что объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, организованные подъездные пути, хорошее локальное местоположение, что обеспечивает благоприятные условия для строительства коммерческих объектов.

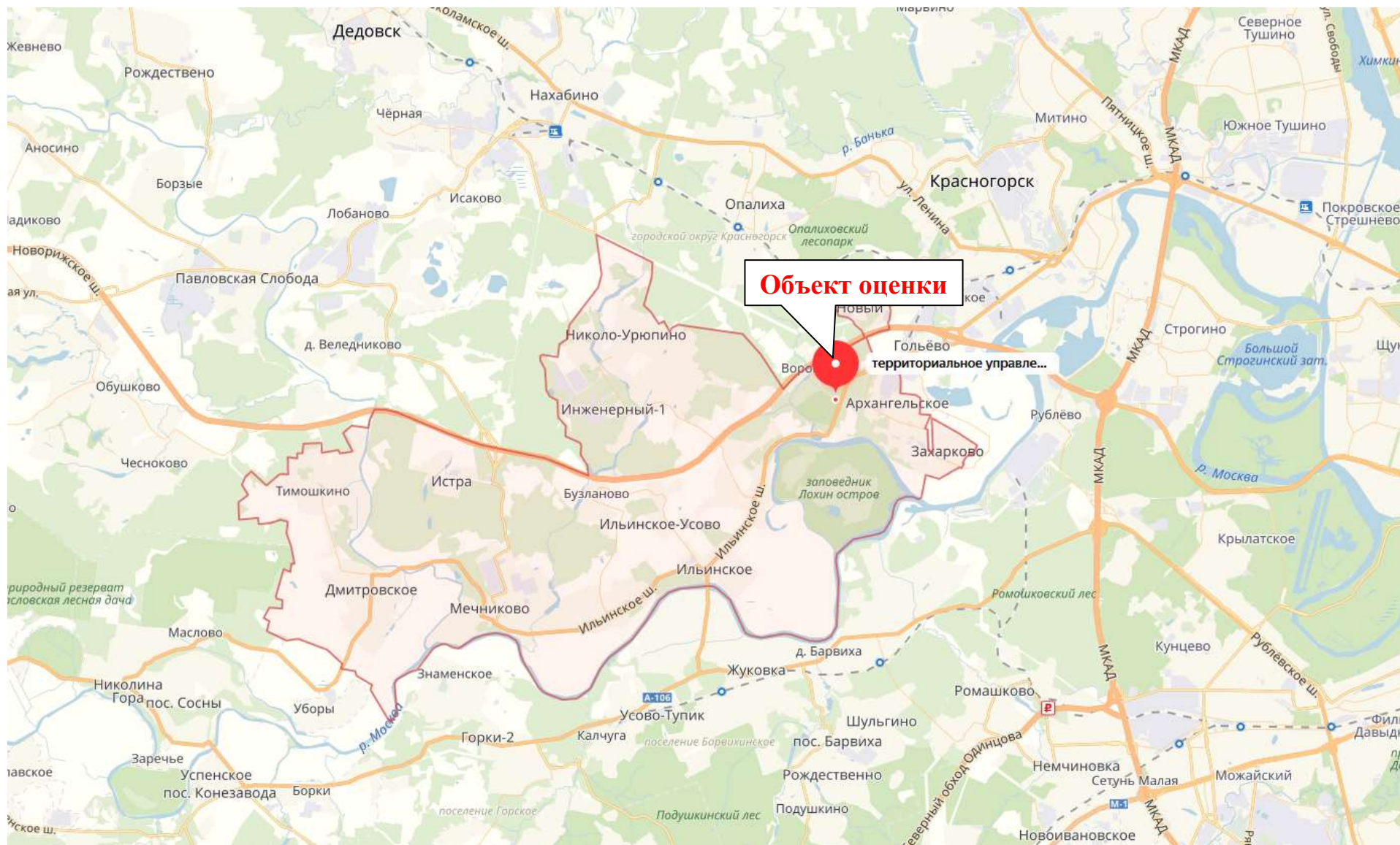
Месторасположение объекта оценки указано на нижеприведенных схемах (отмечено указателем).

Рисунок 6.2. Месторасположение объекта оценки на карте Московской области.



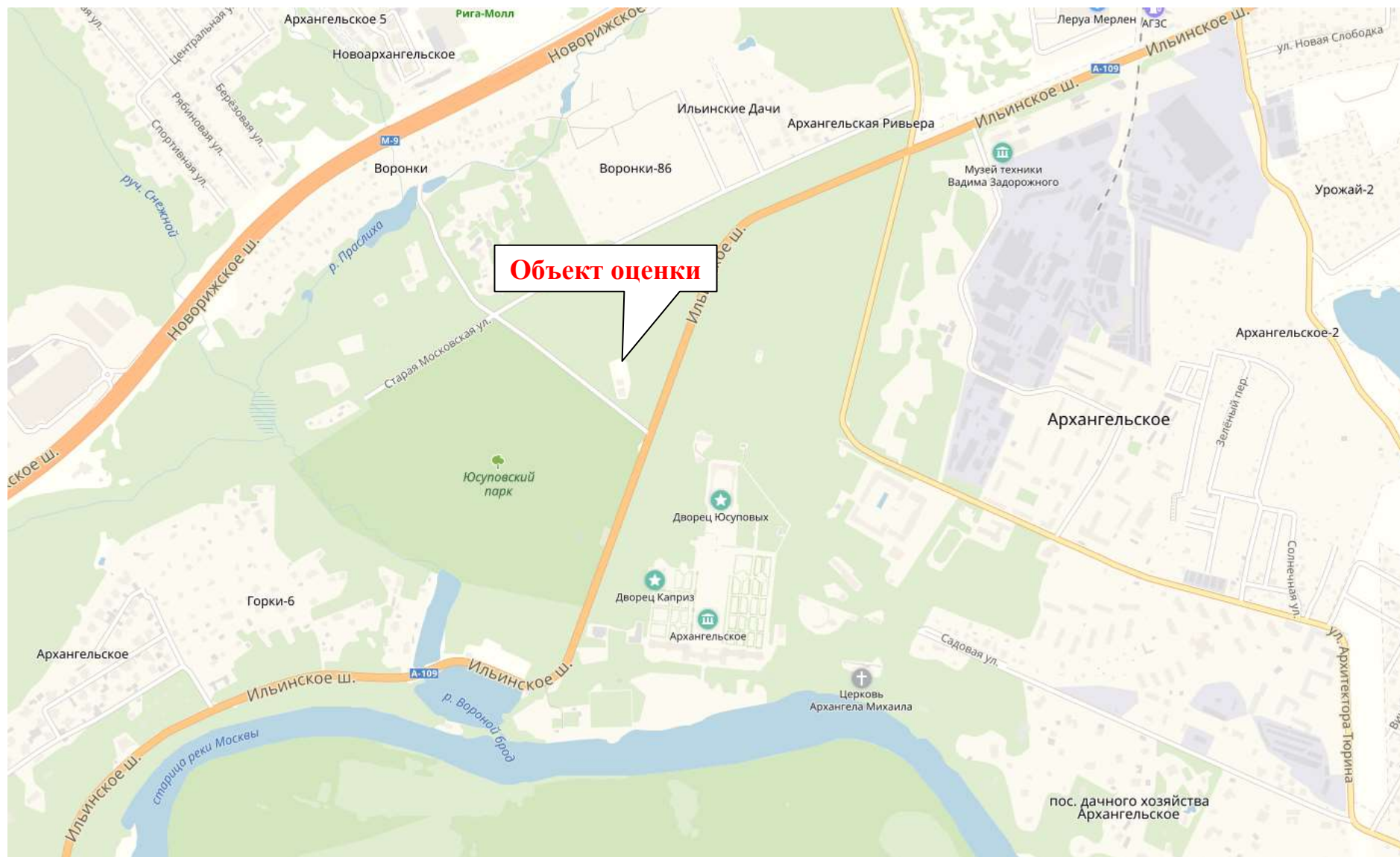
Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.3. Локальное месторасположение объекта оценки на карте Московской области.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 6.4. Локальное месторасположение объекта оценки на карте Московской области.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 6.5. Местоположение земельного участка и его границы.



Источник: данные информационного портала <https://www.google.ru/maps>

6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

6.5 Фотографии Объекта оценки



Рисунок 6.6 Автомобильная дорога, примыкающая к земельному участку



Рисунок 6.7 Земельный участок



Рисунок 6.8 Земельный участок



Рисунок 6.9 Земельный участок



Рисунок 6.10 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.11 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.12 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.13 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.14 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.15 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.16 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.17 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.18 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.19 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.20 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.21 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.22 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.23 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.24 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.25 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.26 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.27 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.28 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.29 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.30 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.31 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.32 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.33 Здание: Ресторан "Архангельское"



Рисунок 6.34 Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки



Рисунок 6.35 Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки



Рисунок 6.36 Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки



Рисунок 6.37 Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки



Рисунок 6.38 Сооружение: Склад



Рисунок 6.39 Сооружение: Склад



Рисунок 6.40 Сооружение: Склад

Источник: данные визуального осмотра



Рисунок 6.41 Сооружение: Склад

7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки

7.1 Общие положения

Под физическим износом строения (здания) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения при эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта.

Объект оценки представляет собой земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1 642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, подвержен износу и устареваниям. Описание здания и земельного участка представлено ранее в разделе 6.2 «Количественные и качественные характеристики Объекта оценки».

Рисунок 7.1. Накопление износа (а) и факторы (внешние и внутренние), воздействующие на здание (б).

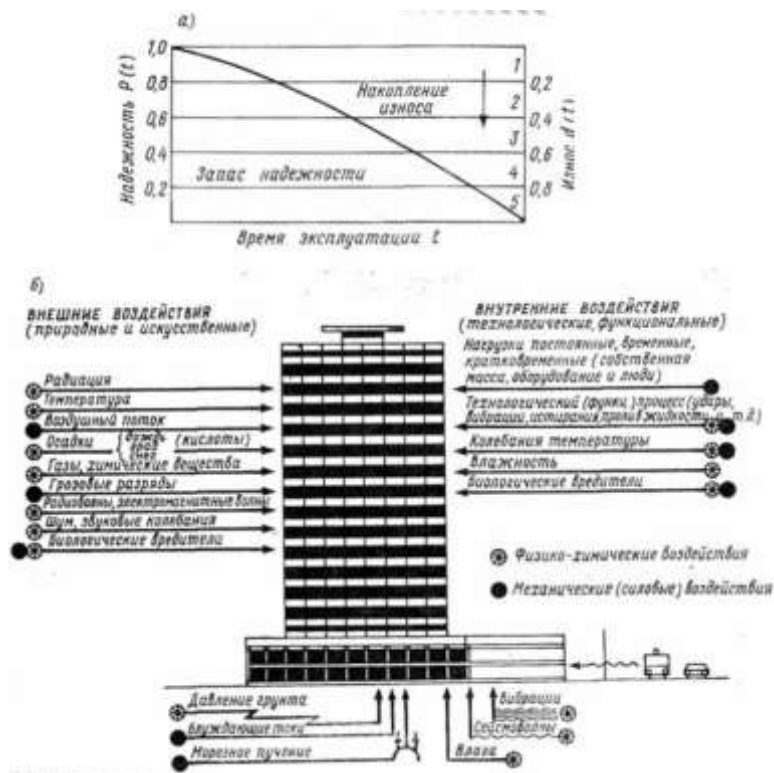


Рисунок 7.2. Факторы обесценения Объекта оценки.



Устаревание – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее "накопленного износа") AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - экономическое устаревание, %.

Сведения об износе и устареваниях недвижимого имущества.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

7.1.1 Расчет физического износа Объекта оценки

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Вопрос оценки физического износа здания, достаточно подробно изучен, в общем виде можно выделить пять основных методов, которые наиболее часто используются в процессе мониторинга технического состояния здания.

- 1) метод компенсации затрат;
- 2) метод хронологического возраста;
- 3) метод эффективного возраста;
- 4) экспертный метод;
- 5) метод разбивки.

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) – период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОСЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) – это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

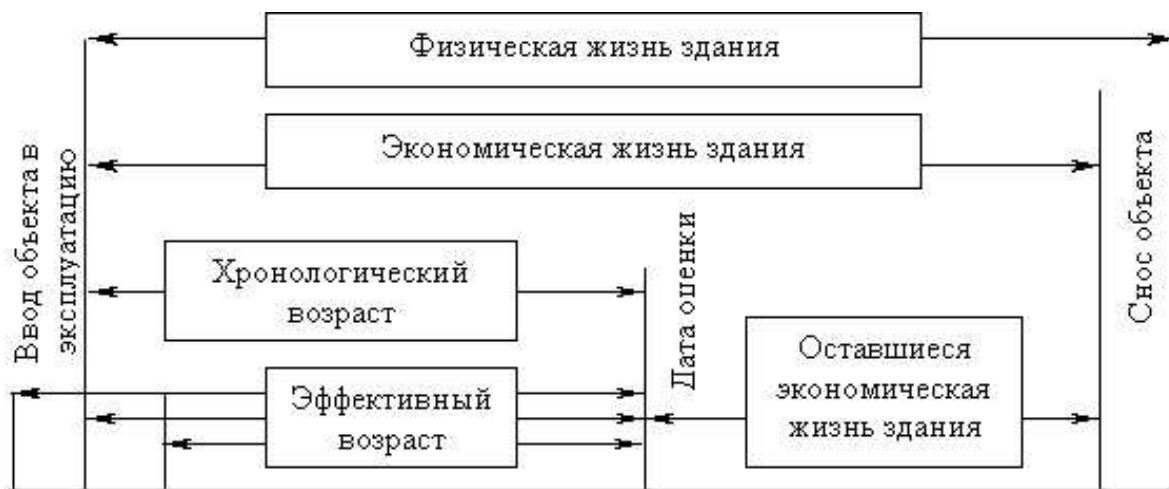
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($T_{норм}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис. приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 7.3. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.



Оценка физического износа улучшений с учетом степени повреждения (разрушения) должна проводиться в соответствии со следующими основными документами:

- 1) СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- 2) Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- 3) ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
- 4) Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
- 5) Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
- 6) ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;
- 7) ВСН 58-88 (р). Положение по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312. М.: Стройиздат, 1990. Дата введения: 01.07.1989г.
- 8) РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
- 9) Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
- 10) Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».

Физический износ относится только к материальному активу (улучшению).

Последовательно разберём каждый из методов.

Метод компенсации затрат – ориентирован на стоимостную оценку физического износа, то есть величина физического износа определяется, как величина затрат на его устранение (компенсацию). Очевидный плюс метода, стоимостная характеристика, то есть мы наглядно видим, сколько здание потеряло в первоначальной стоимости из-за наличия физического износа. С другой стороны, минусов больше явно больше:

- 1) Требуется значительная детализация при обследовании, то есть рассматривается каждый конструктивный элемент здания в отдельности;
- 2) Учитывая техническую и конструктивную сложность конечного продукта строительства, значительно увеличивается трудоёмкость процесса оценки физического износа, так как необходимо отдельно искать стоимость работ по устранению дефектов.

То есть данный метод подходит для зданий небольшого строительного объёма, которые имеют простые технические и конструктивные решения.

Метод хронологического возраста:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100 \% , \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$T_{\text{хв}}$ – хронологический возраст, лет;

$T_{\text{эж}}$ – срок экономической жизни, лет.

Очевидный плюс метода – низкая трудоёмкость процесса оценки физического износа, достаточно знать два параметра: фактический и плановый срок эксплуатации здания, что не представляет никакой сложности. Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости. Но минусов опять больше:

- 1) Данный метод не учитывает, что могли проводиться работы по восстановлению и увеличения эксплуатационного ресурса здания (капитальный ремонт или реконструкция);
- 2) Для зданий, в которых осуществлялась реконструкция, возможна ситуация, когда физический износ составит более 80-100 процентов, это очевидно вытекает из первого недостатка;
- 3) Данный метод не учитывает условия эксплуатации, очевидно, что там, где эксплуатация была более интенсивной и деятельность человека более масштабной, физический износ будет больше;

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность

расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

Метод эффективного возраста:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{сс}}} \times 100 \% = \frac{T_{\text{сс}} - T_{\text{ост}}}{T_{\text{сс}}} \times 100 \% = \left(1 - \frac{T_{\text{ост}}}{T_{\text{сс}}} \right) \times 100 \%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$T_{\text{эф}}$ – эффективный возраст здания, величина возраста, которому соответствует здания исходя из технического обследования и мониторинга технического состояния здания, лет;

$T_{\text{сс}}$ – нормативный (плановый) срок эксплуатации, лет.

$T_{\text{ост}}$ – количество лет, оставшихся до конца эксплуатации здания (остаточный срок эксплуатации), лет.

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности¹³, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данные здания и сооружения относятся ко II группе капитальности (плановый срок эксплуатации 80 лет).

Плюсы данного метода:

- 1) Простота, нахождение нормативного срока службы здания производится с помощью нормативных документов;
- 2) Низкая трудоёмкость, метод не требует выезда эксперта на объект оценки;

Минусы:

- 1) Минус один, но он настолько весомый, что обесценивает практическое использование данного метода – расчёт остаточного срока службы здания не имеет никаких объективных критериев, то есть установить путём инструментального обследования (что дорого и долго) остаточный срок службы здания возможно, но с учётом плановых работ по восстановлению эксплуатационного ресурса (капитальный ремонт, реконструкция) достоверно спрогнозировать остаточный срок эксплуатации в принципе невозможно.

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{\text{эф}}$) и нормативного срока жизни ($T_{\text{сс}}$).

Экспертный метод:

Оценка физического износа осуществляется на основании положений ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и «Методика определения физического износа гражданских зданий» №404 от 27 октября 1970г. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно

¹³ Источник информации, сайт: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>

данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула, приведённая в данном документе имеет следующий вид:

$$И_{\text{физ}} = \sum i_1 (И_i \times УВ_i) \times 100\%, \text{ где}$$

где $И_i$ - величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу, в долях;

$УВ_i$ - удельный вес i – того элемента в здании, в долях;

i - номер элемента.

Физический износ определяется визуально экспертом, с использованием инструментов контроля, если требуется Плюсы данного метода:

- 1) Есть подробная методика определения физического износа (ВСН 53-86(р)), отсюда величина физического износа определяется достаточно объективно;
- 2) Данный метод ориентирован на дефекты конструктивных элементов, что повышает его прикладную ценность.

Минусы:

- 1) Согласно ВСН 53-86(р), метод допускает погрешность в размере плюс (минус) пять процентов;
- 2) Увеличивается трудоёмкость и сложность расчёта в случае, если здание относительно новое или при строительстве использовались новые конструктивные решения, не характерные для 80-х годов прошлого века

Тем не менее, Оценщик считает данный метод, наиболее целесообразным и оптимальным по соотношению: объективность/трудоёмкость. Также в рамках данного метода необходимо использовать ВСН 58-88(р). «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Метод разбивки: Предполагает определение физического износа здания по отдельным группам - возможность устранения физического износа и экономической целесообразности устранения.

Данный метод классифицирует физический износ на следующие категории:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (которые предполагают неоднократную замену в процессе технической эксплуатации здания);
- неисправимый физический износ долгоживущих элементов (которые отвечают прежде всего за несущую способность здания, и могут быть восстановлены путём проведения

капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Данный метод предполагает использование в совокупности нескольких методов: компенсации затрат и экспертного. Далее по отдельным группам находится общее значение физического износа.

Плюсы:

- 1) Наиболее детальный метод оценки физического износа;
- 2) Определяет, как натуральный, так и стоимостной физический износ.

Минусы:

- 1) Очевидно – самый трудоёмкий метод;
- 2) Требуется много детальной и достоверной информации об обследуемом объекте, также подробную информацию о составе и времени проведения ремонтных работ (реконструкции), что часто затруднительно для зданий постройки прошлого века;
- 3) Учитывая, что метод использует другие методы, ему свойственны недостатки используемых методов.

Обоснование выбора метода определения физического износа улучшения (здания)

В данном отчете оценка физического износа проводилась с применением экспертного метода (на основании обследования конструктивных элементов здания, согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р), ВСН 58-88 (р) и/или методики определения физического износа гражданских зданий №404 от 27 октября 1970г.).

Здания и сооружения, подлежащее оценке, на момент определения стоимости не эксплуатируется, находится в аварийном состоянии, требует проведение капитального ремонта. Учитывая года постройки зданий и сооружений, при определении физического износа наиболее корректно руководствоваться «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (I_i \times УВ_i) \times 100\%, \text{ где}$$

где I_i - величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу, в долях;

$УВ_i$ - удельный вес i – того элемента в здании, в долях;

i - номер элемента.

Удельный вес конструктивных элементов установлен на уровне удельных весов конструктивных элементов аналогичного объекта (Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС)).

Величина износа определяется экспертным методом, согласно материалам фотофиксации. Поскольку, в течение срока жизни здания, в котором расположены оцениваемые площади, в нем производились текущие ремонты для поддержания здания в рабочем состоянии, то в настоящем Отчете величина физического износа объекта оценки принималась на основе сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объекта, с его значением, согласно шкалы экспертных оценок, приведенными в нижеследующей таблице 7.4.

Согласно методике, представленной выше, был рассчитан физический износ объекта, представленного к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Техническое состояние	Диапазон физического износа, %	Физический износ по экспертному методу, %
1	Сооружение: канализационно-насосная станция	Не установлен	Ветхое (аварийное)	от 60% до 80%	80,00%
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	Не установлен	Ветхое (аварийное)	от 60% до 80%	80,00%
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	Не установлен	Ветхое (аварийное)	от 60% до 80%	80,00%
4	Сооружение: Склад	Не установлен	Ветхое (аварийное)	от 60% до 80%	80,00%

Таким образом, физический износ по экспертному методу у Объекта оценки составит 80,0%. В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий. Утв. Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404 техническое состояние, может быть охарактеризовано как ветхое (аварийное), что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп».

Таким образом, физический износ по экспертному методу Объекта оценки составит 80,0%.

Таблица 7.2. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 – 11
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 – 36
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 – 90
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	93 – 120
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	–

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий. Утв. Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404.

Таким образом, физический износ Объекта оценки составит.

$$D = 80,0\%.$$

7.1.2 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной

среды, зрительным и звуковым комфортом;

- *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 7.4. Основные виды функционального устаревания¹⁴.



В таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования.

¹⁴ <http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html>

Таблица 7.3. Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности.

Физическая долговечность (физический износ)	
ПЭК	ЭТХ
Прочность	Несущая способность
Деформативность	Прогиб
Герметичность	Коэффициент проницаемости (по жидкости и газам)
Теплозащита	Коэффициент теплопроводности, температура
Акустические свойства	Коэффициент звукопроводности
Функциональная (моральная) долговечность (функциональное (моральное) устаревание)	
КРИТЕРИИ	ПОКАЗАТЕЛИ
Комфортность	Температурно-влажностный режим
Соответствие технологического процесса в здании современным требованиям	Эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п.
Архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)	Экспертная оценка (бальная или иная)
Планировка помещений, зданий	Например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
Габариты и т.п.	Например, высота помещения

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками функционального устаревания.

Таблица 7.4. Характеристики функционального устаревания

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

На дату оценки здание не соответствует требованиям, предъявляемые к объектам коммерческого назначения. Таким образом, функциональное устаревание Объекта оценки составит.

FO = 50,0%.

7.1.3 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)

Расчет экономического устаревания Объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- Капитализация компенсационных затрат.
- Капитализация потерь дохода.
- По соотношению уровня загрузки.
- По соотношению уровня заработной платы.
- По соотношению цен на сопоставимую недвижимость.
- По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов
- Метод сравнения продаж («парные продажи»);
- По аналитическим данным.

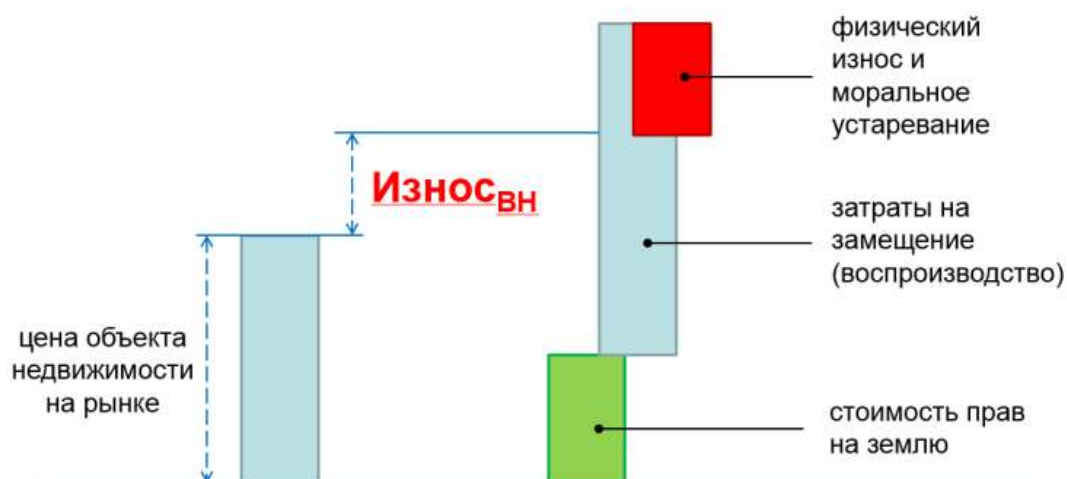
Таблица 7.5. Методологические подходы к определению экономического устаревания.

Наименование метода	Комментарии к методу
Метод сравнительных продаж («парные продажи»)	Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок.
Капитализация компенсационных затрат	Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.
Капитализация потерь дохода	Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания.
По соотношению уровня загрузки	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность репрофилирования; • недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.
По соотношению уровня заработной платы	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.
По соотношению цен на сопоставимую недвижимость	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.
По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным.
По аналитическим данным	Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Данные мониторинга, получены в процессе работ по оценке (в соответствии с методиками анализировались стоимостные параметры улучшений и сравнивались со среднерыночными данными в рассматриваемом сегменте рынка).

Рисунок 7.5. Экономическое устаревание для объекта недвижимости.



В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта в условиях отсутствия внешнего износа.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин и источников.

Некоторые из наиболее распространенных заключаются в изменении управленческих концепций; изменениях либо в материалах, либо в стоимости материалов; сокращающемся спросе на производимую продукцию; переменах в характере трудозатрат, пользовании коммунальными услугами, транспортом, государственном регулировании; в изменении цен на сырьевые материалы, в то время как цена продажи остаётся постоянной или растёт более медленными темпами. Другие причины заключаются в усилении конкуренции при

отстающем росте спроса на производимую продукцию. Экономическое устаревание обычно измеряется на основе снижения в производительности, выраженного в процентах. Оно также измеряется любыми прямыми убытками для отдельных компонентов, такими как затраты на устранение.

Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто недоиспользование оборудования происходит не из-за внешних причин, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и т.д. Поэтому прежде чем рассчитывать обесценение, оценщик должен глубоко разобраться в ситуации не только на предприятии, но и в смежных отраслях техники, использующих аналогичное оборудование, учесть региональные и местные особенности.

Усиление конкуренции при отстающем росте спроса на производимую продукцию, современные нововведения в промышленности, ужесточение требований к качеству выпускаемой продукции и изменение цен на сырьевые материалы требуют перехода на более современные технологии. С учетом современных требований на предприятии проводится постепенная замена более старого оборудования на новое, отвечающее современным требованиям. Кроме того, объекты оценки является узкоспециализированной, в связи, с чем спрос на данный вид продукции ограничен, что в свою очередь оказывает влияние на ликвидность объектов (ликвидность снижается).

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками внешнего устаревания:

Таблица 7.6. Характеристики функционального устаревания

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Устаревание, %
1	Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе.	0-5
2	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли.	5-15
3	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность.	15-30
4	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности.	30-45

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Устаревание, %
5	Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности.	45 и более

Проанализировав местоположение Объекта оценки (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты его использования, Оценщик пришел к выводу, что Объекта оценки имеется внешнее устаревание.

Таким образом, внешнее устаревание был определен согласно шкале определения внешнего устаревания в размере 15,0%.

7.1.4 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания производился по формуле представленной ниже. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - экономическое устаревание, %.

Таблица 7.7. Расчет общего накопленного износа.

Наименование показателя	Величина показателя
Физический износ, %	80,00%
Функциональное устаревание, %	50,00%
Экономическое (внешнее) устаревание, %	15,00%
Накопленный износ, %	91,50%

Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп»

Вывод: Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого здания позволило сделать следующие заключения:

- объект оценки имеет простую отделку в основной части помещений;
- отделка выполнена с учетом функционального назначения здания, находится в ветхом

(аварийном) состоянии;

- планировка помещений свободная, преимущественно зальная;
- в соответствии со строительно-техническими характеристиками Объект оценки может быть рассмотрен как объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения, при наличии соответствующих согласований СЭС, ГПН и пр. Объект оценки можно перевести в иную сферу, торговую или офисную. В настоящий момент Объект оценки не эксплуатируется, находится в заброшенном состоянии. Что приводит к ускоренному физическому износу от внешнего воздействия окружающей среды;
- объект оценки оснащён всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в ветхом (аварийном) состоянии;
- в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, физический износ объекта в среднем составляет 80,0%, то есть состояние в целом может быть охарактеризовано как ветхое (аварийное).
- Функциональное устаревание Объекта оценки составляет 50,0%, что вызвано с отклонением основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований проектирования, строительства и эксплуатации здания
- Внешнее устаревание Объекта оценки составляет 15,00%, что вызвано с отсутствием спроса на данный тип недвижимости в рассматриваемом регионе; значительным превышением предложения над спросом в связи с текущей экономической ситуацией в стране.

8. Анализ рынка Объекта оценки

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические
- технологические
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

В Центробанке оценили возможный рост ВВП по итогам 2018 года.

Согласно материалам, которые опубликованы на сайте регулятора, вероятный рост ВВП по итогам года будет ближе к верхней границе официального прогноза Банка России (1,5-2%).

При этом ожидается, что годовая инфляция в нашей стране в июле вернется на уровень 2,4% с 2,3% в июне.

Ранее сообщалось, что глава Минэкономразвития Максим Орешкин заявил, что его ведомство прогнозирует рост ВВП страны в 2020 году на уровне 2%.

В свою очередь по данным Росстата, ВВП РФ в первом квартале 2018 года вырос на 1,3% в годовом выражении. При этом объем ВВП за первый квартал составил в текущих ценах 22239,4 млрд. рублей.

Таблица 8.1. Основные экономические и социальные показатели.

	Июнь 2018г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к 2016г.	май 2017г.	I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁶⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹²⁾	97,8	92,6 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений".
5) Данные за май 2018 года.
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Рисунок 8.1. Динамика производства ВВП в % к значению условного среднего квартала 2016г. кврталта 2016г.



8.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Объем промышленного производства в Московской области в январе-марте 2018 года по сравнению с январем-мартом 2017 года вырос на 8,7%, в марте по сравнению с февралем 2018 года показатель увеличился на 13,4%, а по сравнению с мартом 2017 года индекс промышленного производства в Подмоскowie составил 105,7%, следует из документа, размещенного на сайте Мособлстата.

«Индекс промышленного производства в январе-марте 2018 года по сравнению с январем-мартом 2017 года составил 108,7%», – говорится в сообщении.

При этом, как отмечается в материале, в сегменте добычи полезных ископаемых промпроизводство за январь-март 2018 года выросло на 11% в годовом выражении, в марте в годовом исчислении отмечен рост на 12,2%, в месячном – снижение на 10,5%.

В обрабатывающих производствах показатель за январь-март 2018 года вырос на 8,9%, в марте в годовом исчислении отмечен рост на 5,7%, в месячном — на 13,9% уточняется в сообщении.

В нем дополняется, что в сегменте обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха по итогам трех месяцев 2018 года отмечен рост на 3,9%, в марте в годовом исчислении наблюдается рост на 6,1%, а в месячном — снижение на 14,6%.

В сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений в январе-марте 2018 года отмечено увеличение производства на 0,1%, в марте в годовом исчислении наблюдается снижение на 0,2%, а в

месячном — рост на 1,8%, поясняется в материале.

в нем также сказано, что объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по «чистым» видам экономической деятельности, в сегменте добычи полезных ископаемых за три месяца 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года вырос на 10,6%, в обрабатывающих производствах – на 11,2%, в сегменте обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха увеличился на 11,8%, а в сегменте водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 5,6%.

Оборот организаций в первом квартале 2018 года по сравнению с аналогичным показателем 2017 года увеличился на 9% и составил 2,295 триллиона рублей (в фактических ценах), заключается в сообщении.

Таблица 8.2. Показатели социально-экономического развития субъекта Российской Федерации в 2018 году.

№.№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Индекс промышленного производства (*)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,1	108,2	108,7	108,9	109,6							
	Индекс производства по видам экономической деятельности:													
2	Добыча полезных ископаемых - В	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,3	108,5	111,0	112,1	112,4							
3	Добыча прочих полезных ископаемых	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,3	108,5	111,0	112,1	112,4							
4	Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	в % к аналогичному периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Обрабатывающие производства - С	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,6	108,3	108,9	109,0	109,7							
6	Производство пищевых продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,6	108,6	109,0	110,5	110,4							
7	Производство напитков	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,9	108,7	107,3	108,3	113,2							
8	Производство табачных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Производство текстильных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	85,6	97,9	98,7	101,6	103,6							
10	Производство одежды	в % к аналогичному периоду предыдущего года	119,6	132,0	148,2	157,1	163,3							
11	Производство кожи и изделий из кожи	в % к аналогичному периоду предыдущего года	87,6	116,8	115,4	112,8	111,1							
12	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,0	113,0	111,4	110,0	107,7							
13	Производство бумаги и бумажных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	122,2	114,9	112,3	114,3	113,5							
14	Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	в % к аналогичному периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Производство кокса и нефтепродуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,0	107,0	110,5	108,0	106,5							
16	Производство химических веществ и химических продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	118,3	121,2	116,0	112,4	113,0							
17	Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,2	103,4	102,0	104,2	103,4							

№.№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
18	Производство резиновых и пластмассовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	115,0	114,3	118,5	115,7	119,3							
19	Производство прочей неметаллической минеральной продукции	в % к аналогичному периоду предыдущего года	96,2	98,6	96,3	97,0	102,0							
20	Производство металлургическое	в % к аналогичному периоду предыдущего года	127,9	96,0	96,1	110,3	112,7							
21	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	84,8	113,0	114,4	113,1	114,8							
22	Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,9	115,6	113,2	104,2	106,8							
23	Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	93,0	97,6	100,9	102,7	106,6							
24	Производство электрического оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,6	109,3	111,0	111,7	113,1							
25	Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	156,7	135,1	119,1	121,1	141,9							
26	Производство прочих транспортных средств и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	307,2	243,5	206,9	213,6	224,7							
27	Производство мебели	в % к аналогичному периоду предыдущего года	80,6	96,1	91,7	86,1	81,8							
28	Производство прочих готовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	112,4	117,3	115,6	119,6	117,1							
29	Ремонт и монтаж машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,6	129,7	124,7	123,2	111,2							
30	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д	в % к аналогичному периоду предыдущего года	95,1	101,1	103,9	105,8	104,1							
31	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - Е	в % к аналогичному периоду предыдущего года	102,2	100,9	100,1	102,3	105,7							
32	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:													
33	Добыча полезных ископаемых - В	млн. рублей (в действующих ценах)	515,6	1192,4	1921,6	3040,2	4353,2							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	136,8	121,4	110,6	116,6	117,2							
34	Обрабатывающие производства - С	млн. рублей (в действующих ценах)	143863,4	279325,8	467840,3	663439,1	862469,8							

№.№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	119,3	109,4	111,2	112,5	112,5							
35	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	млн. рублей (в действующих ценах)	29715,2	61634,4	92429,6	120537,0	139120,3							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,3	108,3	111,8	114,3	113,2							
36	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	млн. рублей (в действующих ценах)	4201,4	7931,5	12266,7	18152,7	24284,9							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	110,6	104,8	105,6	108,3	108,3							
37	Объем производства продукции сельского хозяйства	млн. рублей (в действующих ценах)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
38	Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	млн. рублей	16515,0	38431,3	59107,4	80796,0	107549,3							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	157,4	146,1	117,3	112,2	105,0							
39	Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	650,3	1629,0	2429,2	3132,2	3526,5							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	267,5	295,1	208,4	179,5	143,6							
40	Оборот розничной торговли	млн. рублей	162822,4	323878,4	504859,0	689860,1	881227,8							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,6	103,5	104,8	106,0	106,3							
41	Оборот оптовой торговли	млн. рублей	293561,5	628814,1	1075161,2	1514530,5	1963404,5							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,3	104,6	100,3	99,5	104,1							
42	Объем платных услуг населению	млн. рублей	39787,5	81349,3	122319,6	163983,0	203338,9							
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	98,6	100,9	100,6	101,6	101,2							
43	Внешняя торговля (оборот) ** в том числе:	млн. долл. США	x	x	7333,9	x	x	x	x			x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	124,1	x	x	x	x			x	x	
44	Экспорт** в том числе:	млн. долл. США	x	x	1383,7	x	x	x	x			x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	137,7	x	x	x	x			x	x	
45	в государства-участники СНГ**	млн. долл. США	x	x	642,9	x	x	x	x			x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	117,8	x	x	x	x			x	x	
46	в страны вне СНГ **	млн. долл. США	x	x	740,8	x	x	x	x			x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	161,2	x	x	x	x			x	x	
47	Импорт ** в том числе:	млн. долл. США	x	x	5950,2	x	x	x	x			x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	121,3	x	x	x	x			x	x	
48	из государств-участников СНГ **	млн. долл. США	x	x	620,1	x	x	x	x			x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	142,1	x	x	x	x			x	x	

№.№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
49	из стран вне СНГ **	млн. долл. США	x	x	5330,1	x	x		x	x		x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	119,2	x	x		x	x		x	x	
50	Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) **	млн. рублей	x	x	98676,1	x	x		x	x		x	x	
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	142,2	x	x		x	x		x	x	
51	Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,03	102,94	103,03	103,25	103,41							
		в % к декабрю предыдущего года	100,46	100,50	100,95	101,80	102,54							
52	Индекс потребительских цен на платные услуги населению	в % к аналогичному периоду предыдущего года	102,88	102,87	102,89	103,17	103,47							
		в % к декабрю предыдущего года	100,41	100,40	100,53	101,41	102,19							
53	Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	3932,4	3962,4	4072,0	4157,6	4211,2							
		в % к предыдущему месяцу	101,8	100,8	102,8	102,1	101,3							
		в % к декабрю предыдущего года	101,8	102,5	105,4	107,6	109,0							
54	Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн. рублей	37347,4	71457,6	126000,3	126162,9								
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,7	108,6	151,1	102,2								
55	Прибыль (+) крупных и средних организаций по «хозяйственным» видам экономической деятельности	млн. рублей	58246,8	98515,0	163567,7	200135,9								
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,6	106,0	137,5	121,7								
56	Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	71,9	73,9	70,6	71,4								
57	Число убыточных организаций	в % к общему количеству	28,1	26,1	29,4	28,6								
58	Социальная сфера													
59	Реальные денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,8	100,0	100,1	101,5								
		в % к аналогичному периоду предыдущего года с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года	97,6	98,1	98,9	100,6								
		в % к предыдущему месяцу	55,5	117,6	108,9	97,5								
60	Денежные доходы в расчете на душу населения	рублей	33087,7	38897,0	42547,3	41823,2								
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,8	100,2	102,5	108,3								
		в % к аналогичному периоду предыдущего года с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года	99,5	100,2	102,5	108,3								
		в % к предыдущему месяцу	55,2	117,6	109,4	98,3								
61	Потребительские расходы в	рублей	29933,7	28751,6	32392,6	32613,8								

№.№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
	расчете на душу населения	в % к аналогичному месяцу предыдущего года	112,5	104,8	108,3	112,7								
		в % к предыдущему месяцу	77,7	96,1	112,7	100,7								
62	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	46409,5	46536,0	47718,8	48211,7								
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,8	109,3	109,5	109,6								
63	Величина прожиточного минимума на душу населения**	рублей в месяц	x	x		x	x		x	x		x	x	
64	Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	тыс. человек	29,5	29,0	27,5	26,9	25,3							
65	из них безработных	тыс. человек	22,1	22,1	21,5	20,8	20,0							
66	Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности экономически активного населения	0,55	0,56	0,54	0,53	0,50							
	Примечание:													
	* - Индекс промышленного производства - агрегированный индекс производства по видам деятельности " добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"													
	** - Данные представляются ежеквартально													

8.2 *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект*

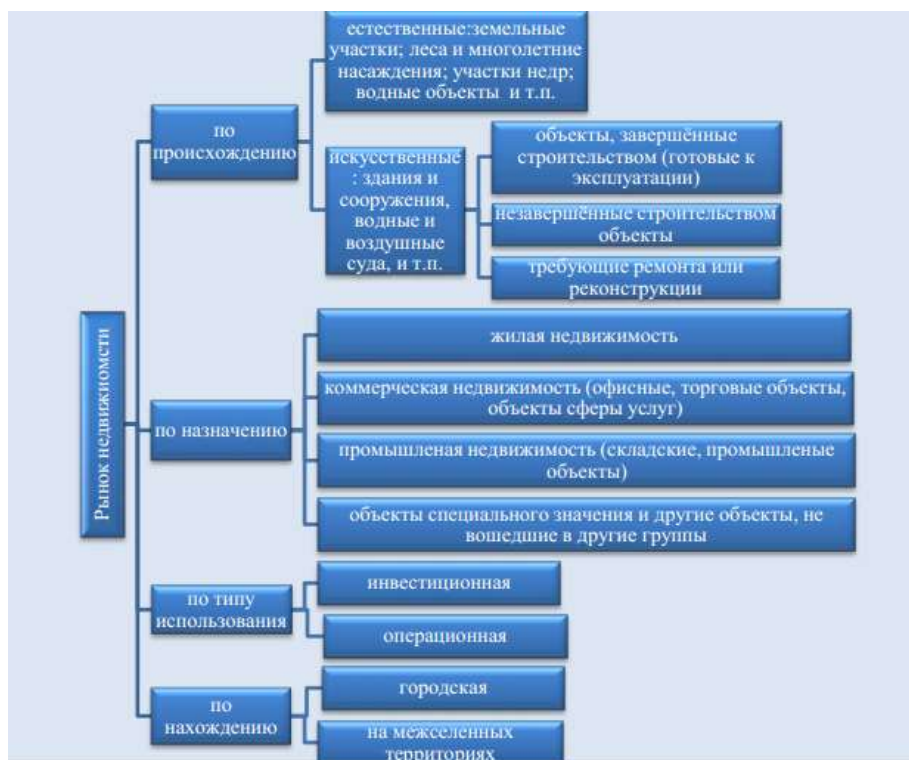
Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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 соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения
- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;

- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- ✓ индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;
- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- ✓ здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ религиозные объекты.

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.

Объект оценки представляет нежилые здания и сооружения ресторана «архангельское» расположенных на земельном участке с разрешенным назначением:

для размещения строения и сооружений ресторана. Таким образом, объект относится к сегменту недвижимости коммерческого назначения.

8.2.1 Классификация зданий и помещений

- По назначению здания
 - Жилые здания.
 - Общественные и административно-бытовые здания.
 - Промышленные здания.
 - Здания сельскохозяйственного назначения.
- По степени огнестойкости.
- По конструктивной пожарной опасности.
- По функциональной пожарной опасности (СНиП 21-01-97 п. 5.21) подразделяются на классы в зависимости от способа их использования и от того, в какой мере безопасность людей в них в случае возникновения пожара находится под угрозой, с учетом их возраста, физического состояния, возможности пребывания в состоянии сна, вида основного функционального контингента и его количества:
- Ф1 Для постоянного проживания и временного (в том числе круглосуточного) пребывания людей (помещения в этих зданиях, как правило, используются круглосуточно, контингент людей в них может иметь различный возраст и физическое состояние, для этих зданий характерно наличие спальных помещений):
 - Ф1.1 Детские дошкольные учреждения, специализированные дома престарелых и инвалидов (неквартирные), больницы, спальные корпуса школ-интернатов и детских учреждений;
 - Ф1.2 Гостиницы, общежития, спальные корпуса санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов, мотелей и пансионатов;
 - Ф1.3 Многоквартирные жилые дома;
 - Ф1.4 Одноквартирные, в том числе блокированные жилые дома;
- Ф2 Зрелищные и культурно-просветительные учреждения (основные помещения в этих зданиях характерны массовым пребыванием посетителей в определенные периоды времени):
 - Ф2.1 Театры, кинотеатры, концертные залы, клубы, цирки, спортивные сооружения с трибунами, библиотеки и другие учреждения с расчетным числом посадочных мест для посетителей в закрытых помещениях;
 - Ф2.2 Музеи, выставки, танцевальные залы и другие подобные учреждения в закрытых помещениях;

- Ф2.3 Учреждения, указанные в Ф2.1, на открытом воздухе;
- Ф2.4 Учреждения, указанные в Ф2.2, на открытом воздухе;
- Ф3 Предприятия по обслуживанию населения (помещения этих предприятий характерны большей численностью посетителей, чем обслуживающего персонала)
 - Ф3.1 Предприятия торговли;
 - Ф3.2 Предприятия общественного питания;
 - Ф3.3 Вокзалы;
 - Ф3.4 Поликлиники и амбулатории;
 - Ф 3.5 Помещения для посетителей предприятий бытового и коммунального обслуживания (почт, сберегательных касс, транспортных агентств, юридических консультаций, нотариальных контор, прачечных, ателье по пошиву и ремонту обуви и одежды, химической чистки, парикмахерских и других подобных, в том числе ритуальных и культовых учреждений) с нерасчетным числом посадочных мест для посетителей;
 - Ф3.6 Физкультурно-оздоровительные комплексы и спортивно-тренировочные учреждения без трибун для зрителей, бытовые помещения, бани;
- Ф4 Учебные заведения, научные и проектные организации, учреждения управления (помещения в этих зданиях используются в течение суток некоторое время, в них находится, как правило, постоянный, привыкший к местным условиям контингент людей определенного возраста и физического состояния):
 - Ф4.1 Школы, внешкольные учебные заведения, средние специальные учебные заведения, профессионально-технические училища;
 - Ф4.2 Высшие учебные заведения, учреждения повышения квалификации;
 - Ф4.3 Учреждения органов управления, проектно-конструкторские организации, информационные и редакционно-издательские организации, научно-исследовательские организации, банки, конторы, офисы;
 - Ф4.4 Пожарные депо;
- Ф5 Производственные и складские здания, сооружения и помещения (для помещений этого класса характерно наличие постоянного контингента работающих, в том числе круглосуточно):
 - Ф5.1 Производственные здания и сооружения, производственные и лабораторные помещения, мастерские;
 - Ф5.2 Складские здания и сооружения, стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта, книгохранилища, архивы, складские

- помещения;
- Ф5.3 Сельскохозяйственные здания.
- Ф5.4 Производственные и складские помещения, в том числе лаборатории и мастерские в зданиях классов Ф1, Ф2, Ф3 и Ф4,
- По взрывопожарной и пожарной опасности (НПБ 105-03)

8.2.2 Классификация общественных зданий

Основой всякого архитектурного сооружения является та жизненная функция, для которой это сооружение предназначается. Многообразие форм общественной жизни современного человека - общественно-политической, административной, культурной, бытовой - рождает различные здания, являющиеся материальной оболочкой, организующей эти процессы. Та общественная деятельность человека, ради которой строится здание, и является основой его объемно-планировочного решения, в котором учитываются функциональное назначение, количество участвующих в этой функции людей, необходимое оборудование, инженерное оснащение, благоустройство. Это многообразие содержаний общественных зданий определяет большое количество их типов, а следовательно, размеров и форм.

В связи с постоянным развитием общества, изменениями его требований к организации жизненных процессов, развитием науки и техники меняются и функционально-технологические процессы, протекающие в общественных зданиях; поэтому меняются и их типы - одни исчезают, другие появляются. Этот процесс непрерывен. Вместе с тем классификация общественных зданий и сооружений по их назначению на определенный период времени остается стабильной.

В настоящее время нормами проектирования установлено 13 групп организаций, учреждений и предприятий общественного обслуживания, каждая из которых состоит из отдельных видов учреждений и предприятий. Виды же в свою очередь подразделяют на типы общественных зданий, которые различают по вместимости и характеру эксплуатации.

Таким образом, нормами принята следующая классификация.

- 1) Здания для образования, воспитания и подготовки кадров, включающие детские дошкольные учреждения разных типов, общеобразовательные и специализированные школы, школы-интернаты и межшкольные учебно-производственные комбинаты, профессионально-технические училища, средние специальные учебные заведения, внешкольные учреждения.
- 2) Здания и сооружения для здравоохранения, отдыха, физической культуры и спорта,

- включающие больницы, амбулатории и поликлиники, аптеки, санатории, бальнео- и грязелечебницы, дома отдыха, пансионаты, базы отдыха, туристские учреждения, молодежные и пионерские лагеря, здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные.
- 3) Здания для научно-исследовательских институтов, проектных и конструкторских организаций.
 - 4) Здания для архивов.
 - 5) Здания для культурно-просветительных и зрелищных учреждений: библиотеки, музеи и выставки, клубные, зрелищные (театры, кинотеатры, концертные залы и т. п.).
 - 6) Здания для предприятий розничной торговли и общественного питания, предназначенные для обслуживания населения (за исключением помещений общественного питания, относящихся к промышленным предприятиям).
 - 7) Здания для предприятий бытового обслуживания, предназначенные для обслуживания населения (непроизводственного характера).
 - 8) Здания для коммунального хозяйства, включающие жилищно-эксплуатационные организации, общественные уборные, здания траурных обрядов.
 - 9) Здания для органов управления, кредитования и государственного страхования (административные здания).
 - 10) Здания для партийных и других общественных организаций.
 - 11) Здания транспорта: вокзалы всех видов транспорта, конторы обслуживания пассажиров и транспортные агентства.
 - 12) Здания для гостиниц, мотелей и кемпингов.
 - 13) Многофункциональные здания, включающие помещения различного общественного назначения.

Отдельные типы зданий разделяют по вместимости или пропускной способности. Нормы проектирования зданий массового строительства, как правило, регламентируют их вместимость. Так, столовые проектируют на 50, 100, 150, 200, 250, 300, 400 и 500 мест, клубы - с залами на 150...400, 300...700, 500...800 и 500... 1000 мест (в зависимости от типа клуба); детские ясли-сады на 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12 и 14 групп или соответственно 25, 50, 95, 145, 240, 290 и 340 мест и т. д. Оптимальная вместимость диктуется условиями эксплуатационной рентабельности, временем и радиусом обслуживания. Вместимости соответствует определенная площадь помещений, которая должна приходиться на одного человека (одно место). Так, норма площади, м², на одно место в кинозалах-0,8...0,9; в читальных залах - 2,4...3,0; в школьных классах-1,25; аудиториях-1,3...1,8; кафе-1,3... 1,5; столовых- 1,4... 1,8;

ресторанах-1,8...2,4; в торговых залах магазинов-16...20, а в магазинах самообслуживания-50...70 и т. д.

Все общественные здания в зависимости от назначения подразделяют на четыре класса, причем к I классу относятся здания, к которым предъявляют повышенные требования - крупные театры, музеи и т. п. Здания массового строительства (детские учреждения, школы, поликлиники и т. д.), как правило, относят ко II классу.

Для каждого класса установлены эксплуатационные требования, определяющие качество наружной и внутренней отделки, характер инженерно-технического оборудования, требования долговечности и огнестойкости конструкций. Степень огнестойкости для I и II классов принимается не ниже II степени, для зданий III и IV классов степень огнестойкости не нормируется. Классификация зданий приводится в нормах проектирования отдельных типов зданий.

Таблица 8.3. Классификация зданий и помещений по степени огнестойкости.

Степень огнестойкости здания	Предел огнестойкости строительных конструкций, не менее						
	Несущие элементы здания	Наружные несущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Элементы бесчердачных покрытий		Лестничные клетки	
				Настилы (в т.ч. с утеплением)	Фермы, балки, прогоны	Внутренние стены	Марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45
IV	R 15	E 15	REI 15	RE 15	R 15	REI 45	R 15
V	Не нормируется						

Таблица 8.4. Классификация зданий и помещений по конструктивной пожарной опасности.

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций, не ниже				
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы и др.)	Стены наружные с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках
C0	K0	K0	K0	K0	K0
C1	K1	K2	K1	K0	K0
C2	K3	K3	K2	K1	K1
C3	Не нормируется			K1	K3

Таблица 8.5. Категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности.

Категория помещения	Характеристика веществ и материалов, находящихся (обращающихся) в помещении
А взрывопожароопасная	Горючие газы, легковоспламеняющиеся жидкости с температурой вспышки не более 28°C в таком количестве, что могут образовывать взрывоопасные парогазовоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа. Вещества и материалы, способные взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом в таком количестве, что расчетное избыточное давление взрыва в помещении превышает 5 кПа
Б взрывопожароопасная	Горючие пыли и волокна, легковоспламеняющиеся жидкости с температурой вспышки более 28°C, горючие жидкости в таком количестве, что могут образовывать взрывоопасные пылевоздушные или паровоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа
В1 - В4 пожароопасные	Горючие и трудногорючие жидкости, твердые горючие и трудногорючие вещества и материалы (в том числе пыли и волокна), вещества и материалы, способные при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом гореть, при условии, что помещения, в которых они имеются в наличии или обращаются, не относятся к категориям А или Б
Г	Негорючие вещества и материалы в горячем, раскаленном или расплавленном состоянии, процесс обработки которых сопровождается выделением лучистого тепла, искр и пламени; горючие газы, жидкости и твердые вещества, которые сжигаются или утилизируются в качестве топлива
Д	Негорючие вещества и материалы в холодном состоянии

8.3 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

8.3.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за II квартал 2018г.

Источник информации: http://pfagroup.ru/?page_id=148

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

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 БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

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

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово

находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада.

Если посмотреть на карту, представленную выше, 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 следующей таблице.

Таблица 8.6. 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

Источник: составлено ООО «ПФК»

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.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица 8.7. 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.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	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); Носовихинское; Кудиновское
	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	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

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
от ММК (А-107) до БМК (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; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.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	Новорижское (М-9); Волоколамское
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
Северо-запад	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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.

Принятые допущения

- Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
- Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
- В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
- Данные о стоимости представлены с учетом НДС.

В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

Таблица 8.8. Количество объектов в выборке.

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	148	301	368	144	961	376	374	364	341	1 455
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	116	187	248	188	739	268	332	268	350	1 218
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	104	247	142	209	702	194	326	146	262	928
за пределами БМК (А-108)	62	133	78	137	410	90	184	74	108	456
Итого:	430	868	836	678	2 812	928	1 216	852	1 061	4 057

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.9. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке).

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	70 500	105 300	93 200	46 400	9 300	18 000	11 900	4 800
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	84 500	101 200	90 200	46 100	9 600	20 400	12 400	5 000
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	76 900	121 600	93 600	45 700	9 800	19 200	13 300	5 100
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	78 100	130 000	110 000	41 500	10 600	19 800	12 800	4 200
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	78 900	132 400	101 800	35 600	10 900	20 000	12 700	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	99 200	138 300	115 100	53 600	12 100	19 800	14 500	4 700
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	89 500	131 400	109 700	49 500	12 000	21 100	13 400	5 200
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	97 700	137 000	115 300	42 900	11 600	19 800	13 000	4 400	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня	58 500	73 100	67 000	28 100	9 000	13 300	9 900	4 400
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	57 300	78 400	67 200	30 500	9 000	15 700	10 400	3 600
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	51 200	66 500	61 000	27 700	7 100	12 600	11 100	3 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	64 900	84 400	73 900	32 000	9 000	12 400	11 200	3 300
Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	67 600	83 900	79 500	34 000	8 000	13 800	11 600	3 900	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицино	66 500	76 800	73 900	34 700	9 200	13 800	9 700	3 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	57 500	85 800	61 700	28 300	9 200	13 400	10 300	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	79 700	115 200	84 400	35 100	11 000	17 200	12 100	4 400
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 000	58 500	48 500	20 600	6 200	10 100	7 100	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	46 900	59 400	53 000	21 000	8 200	10 700	8 600	3 400
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	34 500	62 400	38 600	15 700	6 600	11 200	9 400	1 700
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 600	54 700	50 700	16 900	7 300	10 000	9 500	2 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 700	62 700	51 000	22 500	7 800	10 800	8 500	2 500
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	40 800	61 000	55 600	22 300	7 800	12 200	9 200	3 000
	Запад	г.Истра; г.Руза	38 400	65 100	50 600	23 800	8 200	11 800	9 000	3 000
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 500	60 300	56 600	22 100	7 500	13 700	10 900	3 000
	Север	г.Дубна; г.Талдом	37 400	47 100	44 100	15 100	5 300	8 200	6 900	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	30 200	46 400	36 700	7 200	4 700	8 000	5 800	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	41 500	54 900	50 700	11 200	5 800	11 400	7 700	2 000
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	32 100	57 300	48 700	13 100	7 600	10 600	8 700	2 300
	Юго-запад	г.Можайск	27 000	51 400	40 800	12 400	6 300	8 800	7 700	2 300
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	28 800	44 200	39 200	14 000	6 100	10 200	6 800	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.10. Значения ВРМ на период анализа.

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	10 700	7,89
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	62 900	8 900	7,07
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 900	7 500	5,59
	за пределами БМК (А-108)	32 800	6 000	5,47
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	124 700	19 800	6,30
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 000	14 000	5,93
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 500	11 300	5,35
	за пределами БМК (А-108)	50 200	9 500	5,28
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 600	13 000	7,97
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 100	10 800	6,58
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	50 600	9 000	5,62
	за пределами БМК (А-108)	43 400	7 300	5,95
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200	4 800	9,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	31 300	3 900	8,03
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 600	2 700	7,63
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 100	5,81

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.11. Характеристика экономических зон.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	г.Красногорск; г.Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
	Запад	г.Истра; г.Руза
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.12. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД.

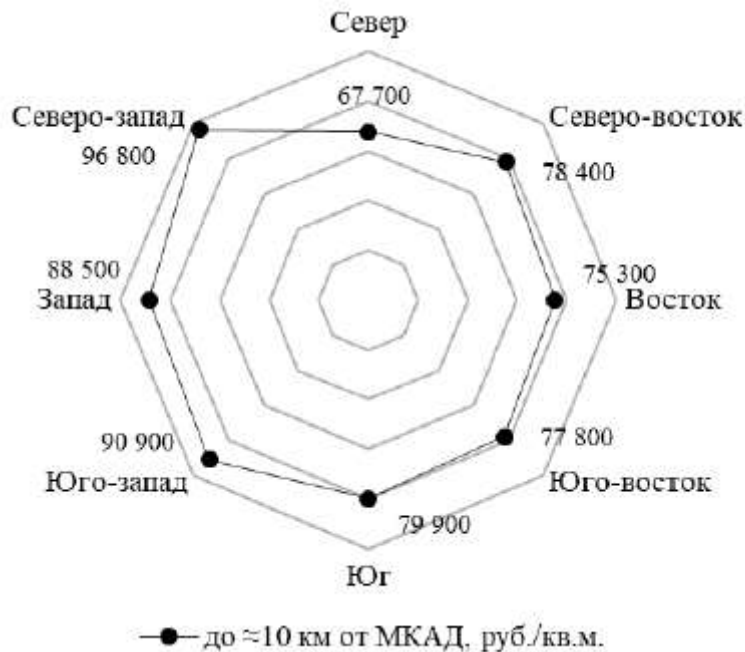
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского 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	5 900	12 000	9 300	7 800	39 200	18 000	6 000	18 000	11 900	2 800	7 700	4 800	5 900
	Северо-восток	4 700	13 200	9 600	5 800	60 000	20 400	7 100	24 000	12 400	3 000	7 200	5 000	4 700
	Восток	4 800	13 800	9 800	7 000	60 000	19 200	7 800	25 200	13 300	2 500	7 400	5 100	4 800
	Юго-восток	4 800	15 000	10 600	6 600	54 000	19 800	5 100	28 800	12 800	2 100	7 100	4 200	4 800
	Юг	5 000	15 600	10 900	7 100	57 700	20 000	5 500	24 000	12 700	3 000	7 700	4 800	5 000
	Юго-запад	6 600	18 400	12 100	7 100	51 900	19 800	5 300	30 000	14 500	3 000	7 200	4 700	6 600
	Запад	6 900	17 700	12 000	6 000	55 200	21 100	5 700	30 000	13 400	2 800	7 200	5 200	6 900
Северо-запад	5 800	17 700	11 600	6 000	62 900	19 800	4 800	26 000	13 000	2 400	9 200	4 400	5 800	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	3 600	12 000	9 000	6 700	28 300	13 300	5 700	17 300	9 900	1 900	6 500	4 400	3 600
	Северо-восток	4 200	12 000	9 000	5 300	30 000	15 700	5 400	17 100	10 400	2 000	5 700	3 600	4 200
	Восток	3 000	12 000	7 100	3 600	33 400	12 600	4 800	21 600	11 100	1 000	5 500	3 000	3 000
	Юго-восток	3 600	12 500	9 000	4 800	31 200	12 400	4 400	20 400	11 200	1 600	5 800	3 300	3 600
	Юг	3 600	12 700	8 000	4 800	32 300	13 800	4 800	24 000	11 600	2 000	5 500	3 900	3 600
	Юго-запад	3 600	14 400	9 200	4 800	35 000	13 800	3 600	15 600	9 700	1 800	5 900	3 800	3 600
	Запад	4 500	14 200	9 200	6 000	27 600	13 400	4 800	18 000	10 300	2 400	6 500	4 600	4 500
Северо-запад	6 300	16 200	11 000	4 800	42 000	17 200	5 900	24 000	12 100	2 200	6 800	4 400	6 300	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	3 600	12 000	6 200	4 200	20 000	10 100	3 800	11 300	7 100	1 200	5 000	2 800	3 600
	Северо-восток	4 200	12 000	8 200	3 600	28 000	10 700	3 600	18 000	8 600	1 200	9 400	3 400	4 200
	Восток	3 000	10 700	6 600	3 600	24 300	11 200	4 100	14 400	9 400	800	3 300	1 700	3 000
	Юго-восток	2 500	11 300	7 300	3 300	21 200	10 000	3 600	14 200	9 500	900	5 000	2 000	2 500
	Юг	3 000	12 000	7 800	3 400	30 000	10 800	4 600	14 800	8 500	600	4 200	2 500	3 000
	Юго-запад	2 400	12 000	7 800	3 600	24 000	12 200	4 800	12 000	9 200	800	4 500	3 000	2 400
	Запад	4 800	12 000	8 200	4 200	30 000	11 800	4 800	16 800	9 000	1 200	5 000	3 000	4 800
Северо-запад	3 600	12 000	7 500	3 600	35 800	13 700	3 800	17 400	10 900	800	5 300	3 000	3 600	
за пределами БМК (А-108)	Север	2 400	8 400	5 300	3 300	17 100	8 200	3 300	12 700	6 900	1 100	4 600	2 600	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	2 500	8 300	4 700	3 900	19 500	8 000	3 000	10 600	5 800	900	1 800	1 400	2 500
	Юго-восток	2 200	8 500	5 800	3 600	24 000	11 400	2 300	14 000	7 700	700	5 000	2 000	2 200
	Юг	3 600	12 000	7 600	3 600	24 000	10 600	3 600	15 000	8 700	700	4 200	2 300	3 600
	Юго-запад	3 000	9 900	6 300	3 300	16 100	8 800	4 200	13 000	7 700	1 100	3 500	2 300	3 000
	Запад	2 900	9 100	6 100	3 000	26 900	10 200	3 000	12 000	6 800	600	4 800	2 100	2 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Таблица 8.13. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	103 400	67 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	44 100	131 400	78 400	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 400	112 800	75 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	35 000	118 900	77 800	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	44 000	115 500	79 900	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	35 100	132 400	90 900	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	52 700	134 500	88 500	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	40 400	135 400	96 800	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	40 600	123 000	81 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.2. Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 67 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 96 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 81 900 руб./кв.м.

Таблица 8.14. Сводные данные по экономической зоне (офисная недвижимость): «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	32 300	85 000	55 600	г.Лобня
Северо-восток	27 100	80 900	54 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	20 500	85 000	47 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	28 700	106 400	60 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 000	107 700	69 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 400	107 000	67 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	19 600	95 500	60 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 000	123 300	78 600	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	26 800	98 900	61 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.3. Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 47 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 78 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 800 руб./кв.м..

Таблица 8.15. Сводные данные по экономической зоне (офисная недвижимость): «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 800	82 600	42 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	19 400	74 600	45 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	14 700	64 900	37 200	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	12 000	73 900	38 300	г.Воскресенск; гт. Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	16 800	69 300	39 600	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	17 000	89 400	41 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	15 600	71 000	39 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	90 000	43 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	16 800	77 000	40 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.4. Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 37 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-восточном** направлении 45 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 900 руб./кв.м.

Таблица 8.16. Сводные данные по экономической зоне (офисная недвижимость): «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 200	81 300	36 200	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	9 100	50 000	28 600	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	11 700	68 400	39 700	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	11 300	77 400	29 200	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	9 000	45 000	27 100	г. Можайск
Запад	14 000	65 000	30 700	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	10 900	64 500	31 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.5. Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 27 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 39 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 900 руб./кв.м.

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

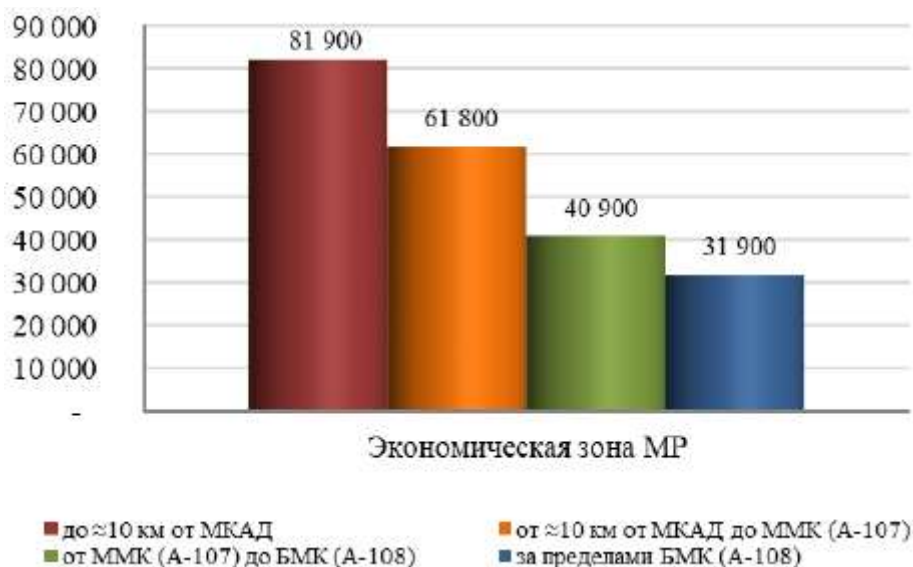
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 8.17. Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД.

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	67 700	55 600	42 100	36 200
Северо-восток	78 400	54 500	45 000	-
Восток	75 300	47 200	37 200	28 600
Юго-восток	77 800	60 500	38 300	39 700
Юг	79 900	69 600	39 600	29 200
Юго-запад	90 900	67 500	41 500	27 100
Запад	88 500	60 800	39 900	30 700
Северо-запад	96 800	78 600	43 900	-
Среднее значение по ЭЗ	81 900	61 800	40 900	31 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.6. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.18. Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД.

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	81 900	61 800	40 900	31 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,54%	-33,82%	-22,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,54%	-50,06%	-61,05%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **61,05%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 8.19. Сводные данные по экономической зоне (торговая недвижимость): «до ≈10 км от МКАД» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	63 100	215 600	114 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	43 100	245 900	102 200	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	41 700	283 300	118 900	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	41 200	282 600	123 400	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	40 800	291 400	129 500	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	39 200	304 000	128 600	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	45 000	323 700	130 400	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	43 300	301 900	129 900	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	44 700	281 100	122 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.7. Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 102 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 130 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 122 100 руб./кв.м.

Таблица 8.20. Сводные данные по экономической зоне (торговая недвижимость): «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	123 900	77 800	г.Лобня
Северо-восток	35 700	143 700	73 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 000	130 000	60 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	30 000	166 400	77 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 900	160 000	88 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	22 500	134 000	78 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	34 500	149 900	78 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 700	217 200	105 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 800	153 100	80 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.8. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

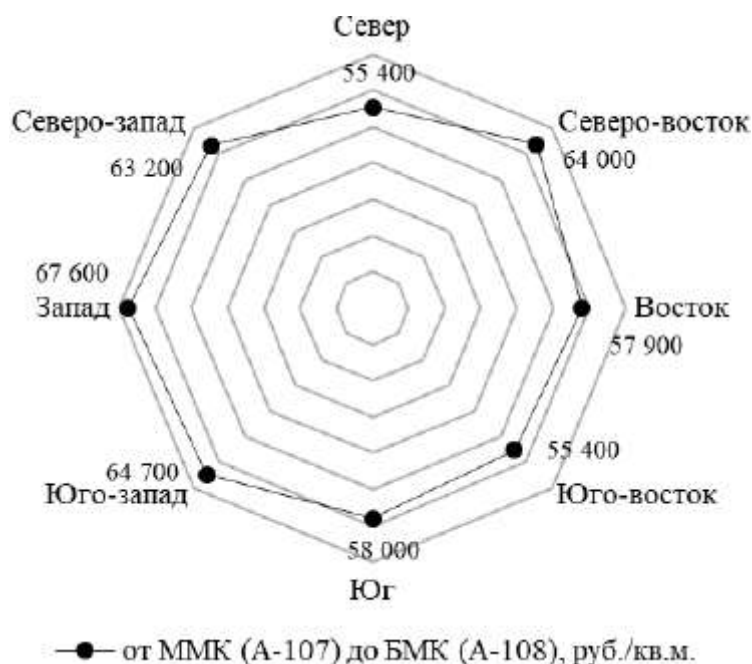
Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 60 800 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 105 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 80 000 руб./кв.м.

Таблица 8.21. Сводные данные по экономической зоне (торговая недвижимость): «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 200	115 300	55 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	23 800	128 900	64 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	18 600	121 600	57 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 000	116 300	55 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	22 100	123 200	58 000	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	21 300	104 400	64 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	23 300	126 700	67 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 100	120 400	63 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	20 700	119 600	60 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.9. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **северном** направлении 55 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 67 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 800 руб./кв.м.

Таблица 8.22. Сводные данные по экономической зоне (торговая недвижимость): «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 800	121 000	50 700	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	17 900	105 200	45 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	24 900	104 200	58 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	15 000	110 300	54 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	16 900	100 000	52 100	г.Можайск
Запад	21 000	100 000	44 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	19 300	106 800	51 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.10. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **западном** направлении **44 300 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении **58 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **50 500 руб./кв.м.**

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 8.23. Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД.

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	114 200	77 800	55 400	50 700
Северо-восток	102 200	73 900	64 000	-
Восток	118 900	60 800	57 900	45 400
Юго-восток	123 400	77 100	55 400	58 600
Юг	129 500	88 800	58 000	54 700
Юго-запад	128 600	78 000	64 700	52 100
Запад	130 400	78 100	67 600	44 300
Северо-запад	129 900	105 700	63 200	-
Среднее значение по ЭЗ	122 100	80 000	60 800	51 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.11. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.24. Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД.

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	122 100	80 000	60 800	51 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,48%	-24,00%	-16,12%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,48%	-50,20%	-58,23%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

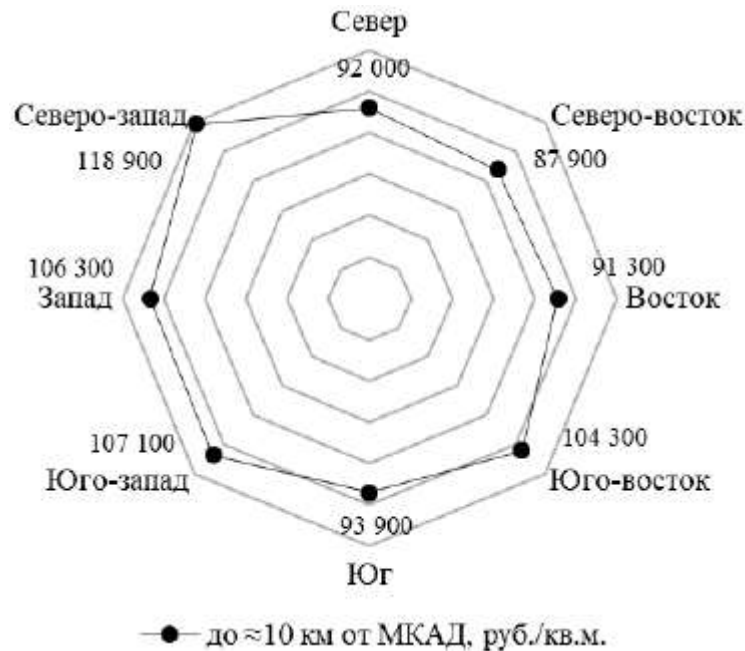
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **58,23%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 8.25. Сводные данные по экономической зоне (ПСН): «до ≈10 км от МКАД» (с учетом НДС).

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	57 800	152 400	92 000	г.Долгопрудный, г.Москва, п.Северный
Северо-восток	42 000	166 700	87 900	г.Мытищи, г.Королев, г.Юбилейный
Восток	31 400	172 700	91 300	г.Москва, п.Восточный, г.Балашиха, г.Железнодорожный, г.Реутов
Юго-восток	35 000	182 500	104 300	г.Люберцы, г.Котельники, г.Дзержинский
Юг	40 000	196 800	93 900	г.Видное, г.Москва, районы Северного и Южного Бутово, г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	39 200	203 700	107 100	г.Москва, г.Московский, г.Одинцово
Запад	44 900	200 000	106 300	г.Красногорск, г.Москва
Северо-запад	60 200	204 700	118 900	г.Химки, г.Москва
Среднее значение	43 800	184 900	100 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.12. Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 87 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 118 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 100 200 руб./кв.м.

Таблица 8.26. Сводные данные по экономической зоне (ПСН): «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с учетом НДС).

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	46 200	99 300	65 600	г.Лобня
Северо-восток	27 800	100 000	63 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	32 000	101 400	58 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	30 300	120 900	70 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 600	119 000	76 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	21 400	120 000	72 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	20 000	103 700	61 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	43 700	129 500	82 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 900	111 700	68 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.13. Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

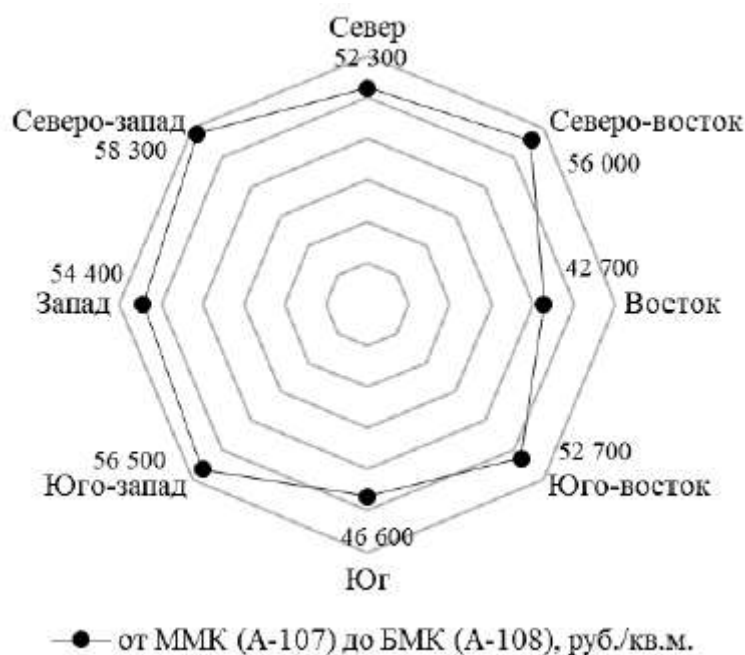
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 58 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 82 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 900 руб./кв.м.

Таблица 8.27. Сводные данные по экономической зоне (ПСН): «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 800	107 300	52 300	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	22 000	102 500	56 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	18 600	64 900	42 700	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	33 100	100 600	52 700	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	21 300	87 500	46 600	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	24 700	104 400	56 500	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	37 000	100 000	54 400	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	18 000	95 000	58 300	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	24 400	95 300	52 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.14. Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 42 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 58 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 400 руб./кв.м.

Таблица 8.28. Сводные данные по экономической зоне (ПСН): «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 700	80 700	45 400	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	19 300	60 700	35 600	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	24 900	99 000	53 000	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	11 300	108 700	45 700	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	16 900	70 000	43 500	г. Можайск
Запад	21 000	78 000	40 000	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	18 900	82 900	43 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.15. Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 35 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 53 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости ПСН:

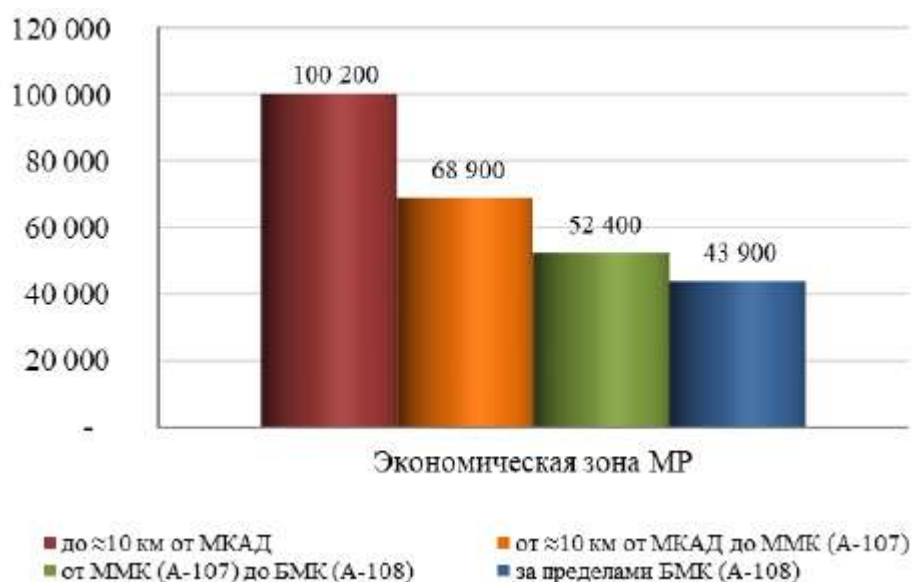
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 8.29. Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД.

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	92 000	65 600	52 300	45 400
Северо-восток	87 900	63 600	56 000	-
Восток	91 300	58 400	42 700	35 600
Юго-восток	104 300	70 800	52 700	53 000
Юг	93 900	76 400	46 600	45 700
Юго-запад	107 100	72 300	56 500	43 500
Запад	106 300	61 700	54 400	40 000
Северо-запад	118 900	82 300	58 300	-
Среднее значение по ЭЗ	100 200	68 900	52 400	43 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.16. Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

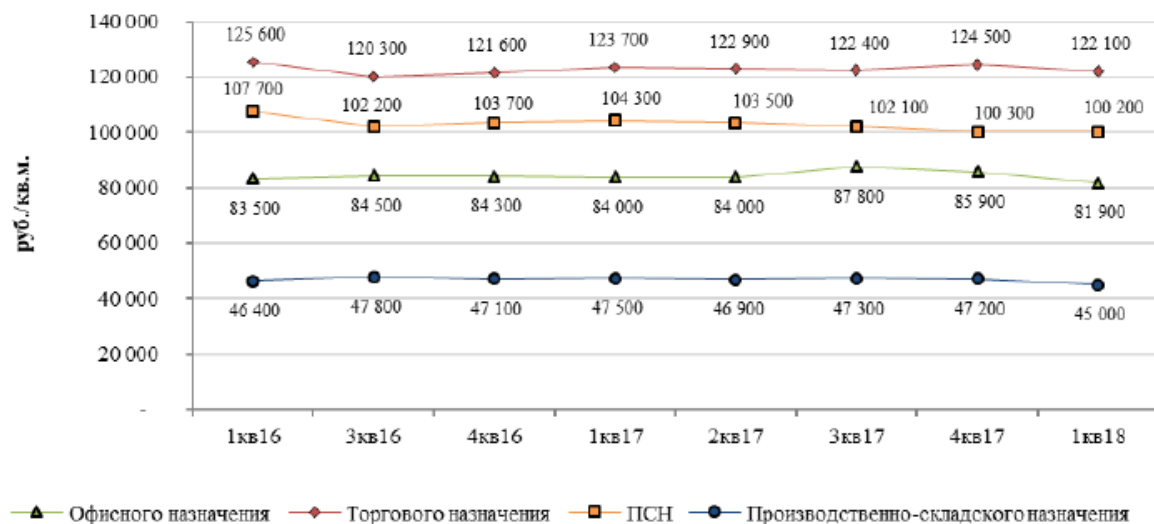
Таблица 8.30. Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ).

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	100 200	68 900	52 400	43 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,24%	-23,95%	-16,22%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,24%	-47,70%	-56,19%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **56,19%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

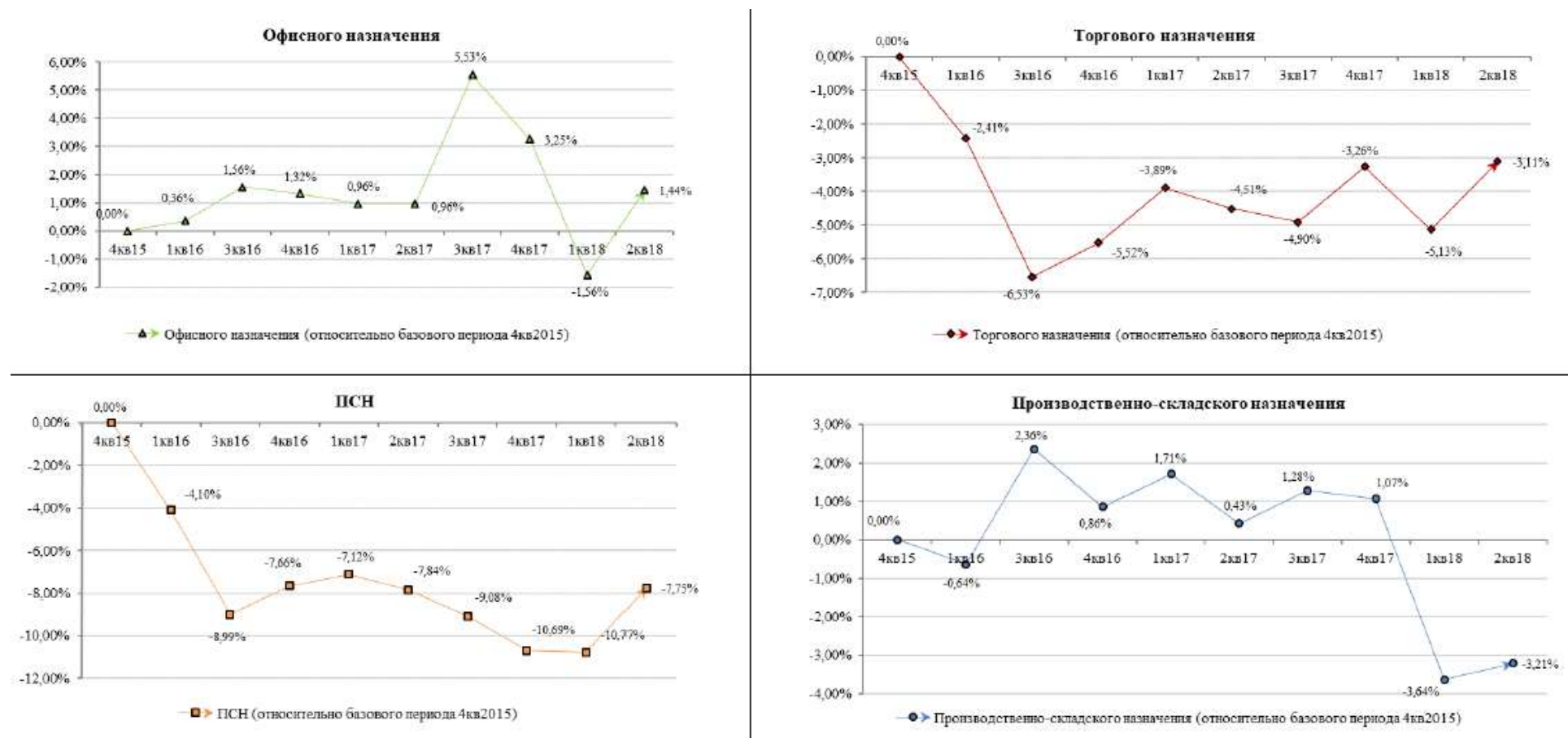
Рисунок 8.17. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	

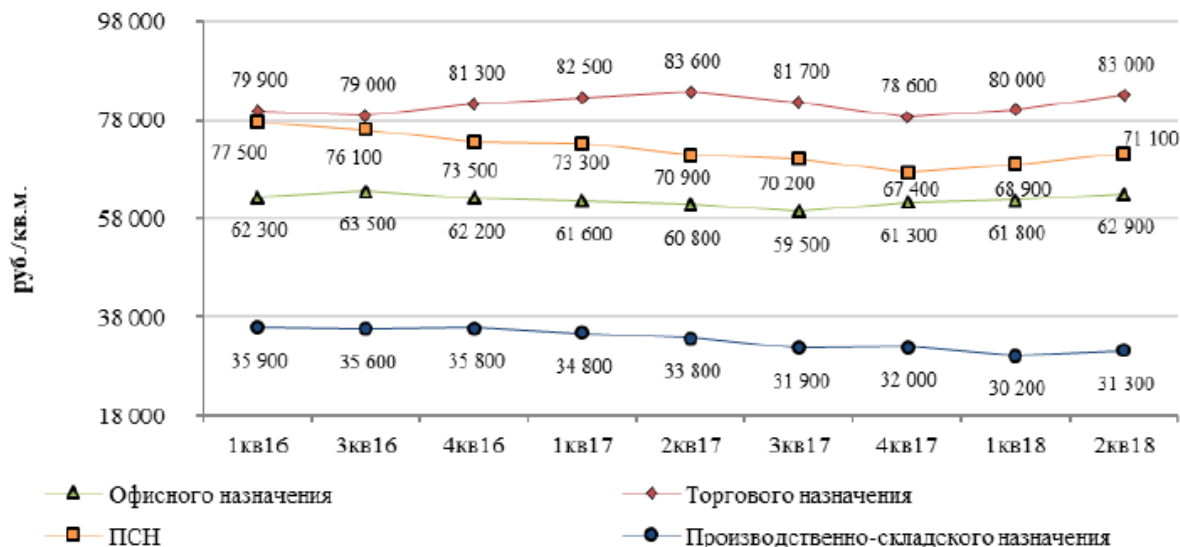
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.18. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

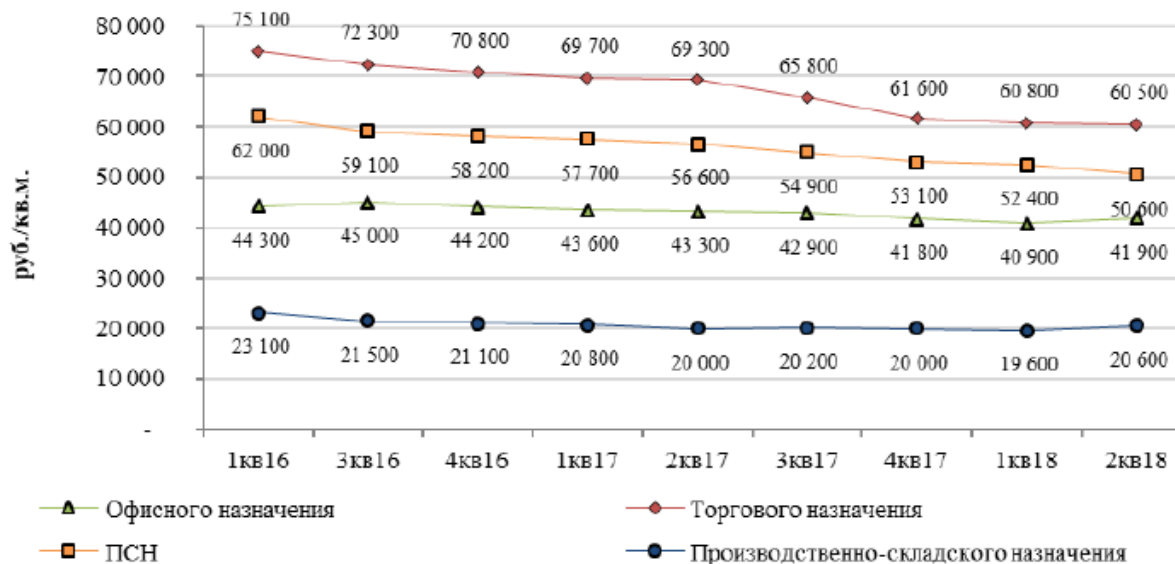
Рисунок 8.19. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

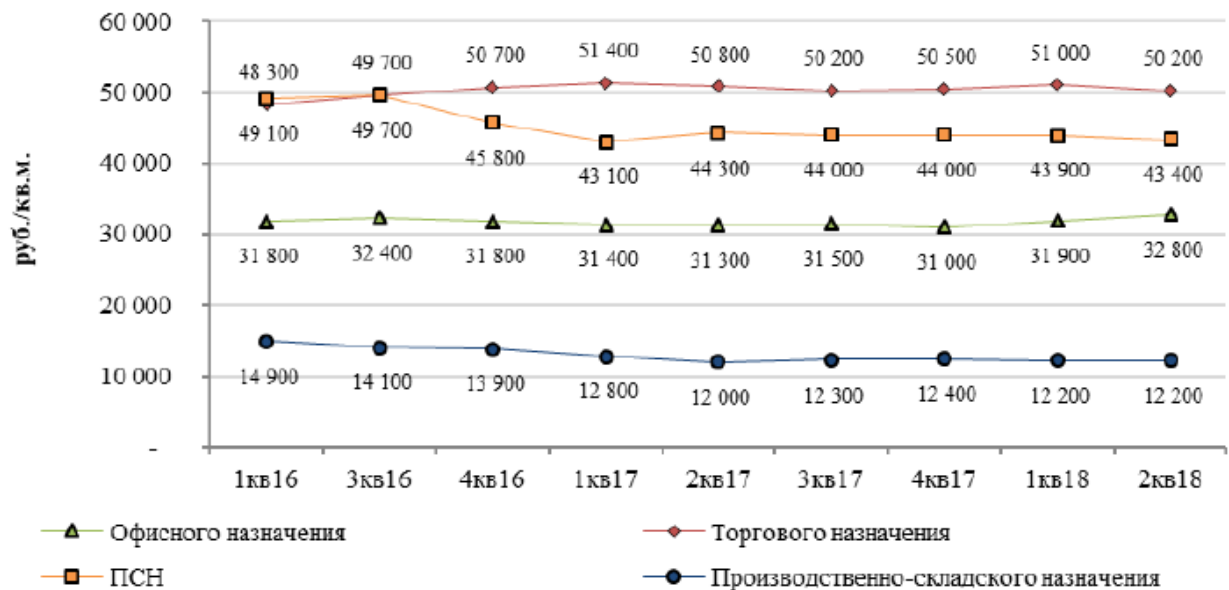
Рисунок 8.20. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108))



от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.21. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))



за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рошаль
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луховицы
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт Шаховская
	Северо-запад	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.31. Сводные данные рынка аренды 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	5 900	12 000	9 300	7 800	39 200	18 000	6 000	18 000	11 900	2 800	7 700	4 800	5 900
	Северо-восток	4 700	13 200	9 600	5 800	60 000	20 400	7 100	24 000	12 400	3 000	7 200	5 000	4 700
	Восток	4 800	13 800	9 800	7 000	60 000	19 200	7 800	25 200	13 300	2 500	7 400	5 100	4 800
	Юго-восток	4 800	15 000	10 600	6 600	54 000	19 800	5 100	28 800	12 800	2 100	7 100	4 200	4 800
	Юг	5 000	15 600	10 900	7 100	57 700	20 000	5 500	24 000	12 700	3 000	7 700	4 800	5 000
	Юго-запад	6 600	18 400	12 100	7 100	51 900	19 800	5 300	30 000	14 500	3 000	7 200	4 700	6 600
	Запад	6 900	17 700	12 000	6 000	55 200	21 100	5 700	30 000	13 400	2 800	7 200	5 200	6 900
Северо-запад	5 800	17 700	11 600	6 000	62 900	19 800	4 800	26 000	13 000	2 400	9 200	4 400	5 800	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	3 600	12 000	9 000	6 700	28 300	13 300	5 700	17 300	9 900	1 900	6 500	4 400	3 600
	Северо-восток	4 200	12 000	9 000	5 300	30 000	15 700	5 400	17 100	10 400	2 000	5 700	3 600	4 200
	Восток	3 000	12 000	7 100	3 600	33 400	12 600	4 800	21 600	11 100	1 000	5 500	3 000	3 000
	Юго-восток	3 600	12 500	9 000	4 800	31 200	12 400	4 400	20 400	11 200	1 600	5 800	3 300	3 600
	Юг	3 600	12 700	8 000	4 800	32 300	13 800	4 800	24 000	11 600	2 000	5 500	3 900	3 600
	Юго-запад	3 600	14 400	9 200	4 800	35 000	13 800	3 600	15 600	9 700	1 800	5 900	3 800	3 600
	Запад	4 500	14 200	9 200	6 000	27 600	13 400	4 800	18 000	10 300	2 400	6 500	4 600	4 500
Северо-запад	6 300	16 200	11 000	4 800	42 000	17 200	5 900	24 000	12 100	2 200	6 800	4 400	6 300	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	3 600	12 000	6 200	4 200	20 000	10 100	3 800	11 300	7 100	1 200	5 000	2 800	3 600
	Северо-восток	4 200	12 000	8 200	3 600	28 000	10 700	3 600	18 000	8 600	1 200	9 400	3 400	4 200
	Восток	3 000	10 700	6 600	3 600	24 300	11 200	4 100	14 400	9 400	800	3 300	1 700	3 000
	Юго-восток	2 500	11 300	7 300	3 300	21 200	10 000	3 600	14 200	9 500	900	5 000	2 000	2 500
	Юг	3 000	12 000	7 800	3 400	30 000	10 800	4 600	14 800	8 500	600	4 200	2 500	3 000
	Юго-запад	2 400	12 000	7 800	3 600	24 000	12 200	4 800	12 000	9 200	800	4 500	3 000	2 400
	Запад	4 800	12 000	8 200	4 200	30 000	11 800	4 800	16 800	9 000	1 200	5 000	3 000	4 800
Северо-запад	3 600	12 000	7 500	3 600	35 800	13 700	3 800	17 400	10 900	800	5 300	3 000	3 600	
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами БМК (А-108)	Север	2 400	8 400	5 300	3 300	17 100	8 200	3 300	12 700	6 900	1 100	4 600	2 600	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	2 500	8 300	4 700	3 900	19 500	8 000	3 000	10 600	5 800	900	1 800	1 400	2 500
	Юго-восток	2 200	8 500	5 800	3 600	24 000	11 400	2 300	14 000	7 700	700	5 000	2 000	2 200
	Юг	3 600	12 000	7 600	3 600	24 000	10 600	3 600	15 000	8 700	700	4 200	2 300	3 600
	Юго-запад	3 000	9 900	6 300	3 300	16 100	8 800	4 200	13 000	7 700	1 100	3 500	2 300	3 000
	Запад	2 900	9 100	6 100	3 000	26 900	10 200	3 000	12 000	6 800	600	4 800	2 100	2 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

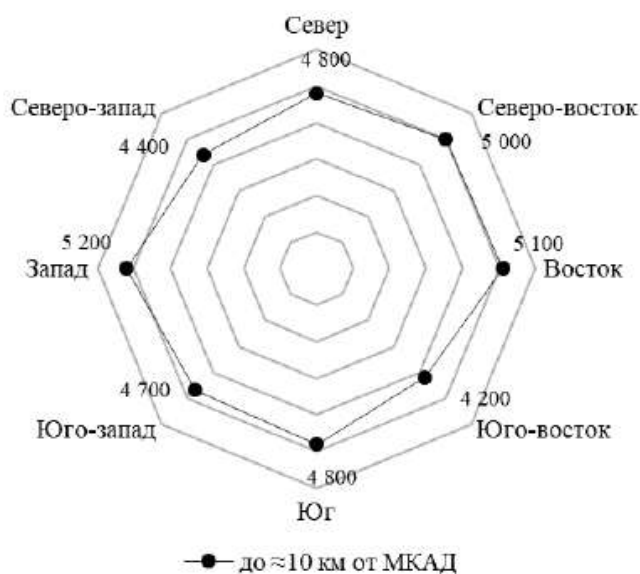
Рынок аренды недвижимости производственно-складского назначения

Таблица 8.32. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 800	7 700	4 800	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	3 000	7 200	5 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 500	7 400	5 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 100	7 100	4 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	3 000	7 700	4 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	3 000	7 200	4 700	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 800	7 200	5 200	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	9 200	4 400	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 700	7 600	4 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.22. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

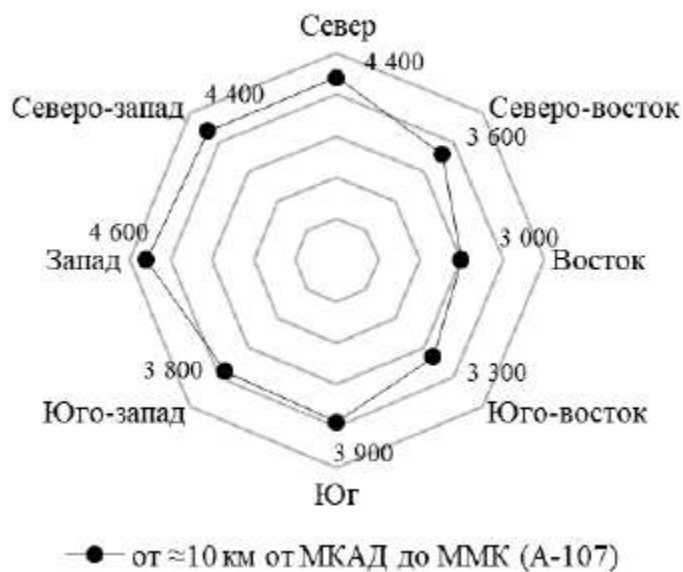
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении 4 200 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 5 200 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 800 руб./кв.м./год.

Таблица 8.33. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	6 500	4 400	г.Лобня
Северо-восток	2 000	5 700	3 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 000	5 500	3 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроутли
Юго-восток	1 600	5 800	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	5 500	3 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	5 900	3 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 500	4 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 200	6 800	4 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 000	3 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.23. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

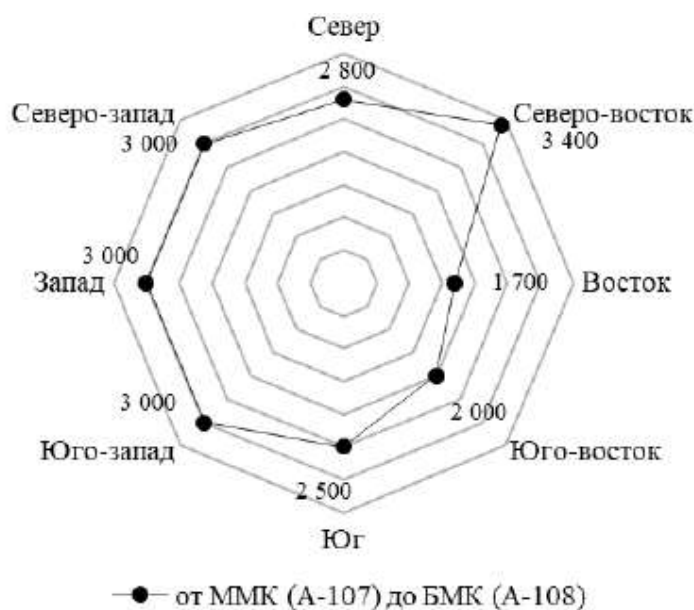
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 3 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 4 600 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Таблица 8.34. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 000	2 800	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	1 200	9 400	3 400	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	800	3 300	1 700	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	900	5 000	2 000	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	600	4 200	2 500	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	800	4 500	3 000	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	1 200	5 000	3 000	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	800	5 300	3 000	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	900	5 200	2 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.24. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

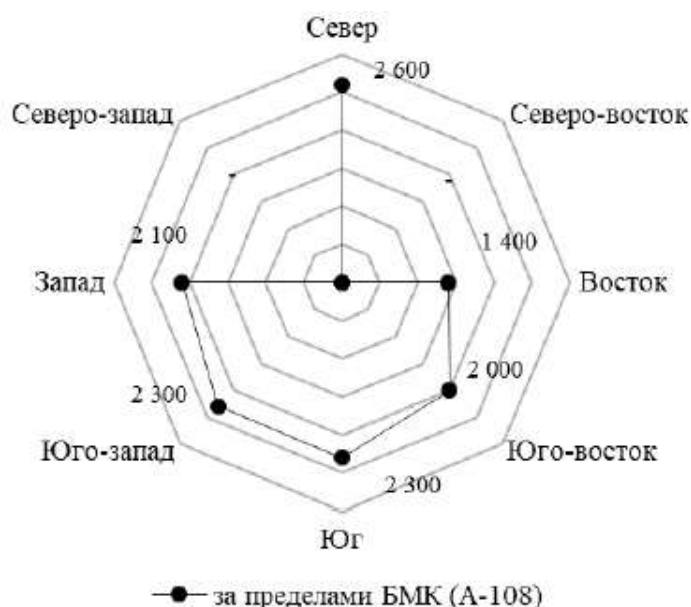
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **1 700 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-восточном** направлении **3 400 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **2 700 руб./кв.м./год**.

Таблица 8.35. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 100	4 600	2 600	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	900	1 800	1 400	г. Шагура; г. Рошаль
Юго-восток	700	5 000	2 000	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	700	4 200	2 300	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; шт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 100	3 500	2 300	г. Можайск
Запад	600	4 800	2 100	г. Волоколамск; шт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	900	4 000	2 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.25. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 2 600 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв.м./год.

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

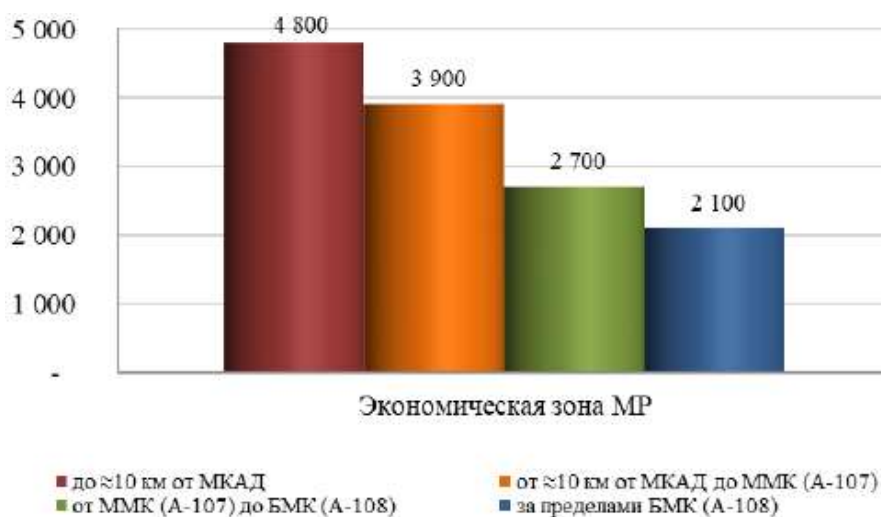
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 8.36. Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД.

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	4 800	4 400	2 800	2 600
Северо-восток	5 000	3 600	3 400	-
Восток	5 100	3 000	1 700	1 400
Юго-восток	4 200	3 300	2 000	2 000
Юг	4 800	3 900	2 500	2 300
Юго-запад	4 700	3 800	3 000	2 300
Запад	5 200	4 600	3 000	2 100
Северо-запад	4 400	4 400	3 000	-
Среднее значение по ЭЗ	4 800	3 900	2 700	2 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8.26. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 8.37. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)





Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 800	3 900	2 700	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-18,75%	-30,77%	-22,22%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-18,75%	-43,75%	-56,25%







Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **56,25%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



В таблице ниже приведена выборка предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения в г.Москвы за III квартал 2018г.

Таблица 8.38. Предложения по продаже помещений свободного назначения в г. Москва за III квартал 2018г.

№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
1		ЦАО	Якиманка	г. Москва, ул.Шаболовская, д.19	ст.м. Шаболовская	10 минут пешком	770,00	Встроенное	1-й этаж	86 500 000	112 338	тел. 8-931-952-20-52	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_770_kv.m_ul_shabolovka_19_moskva_1490870453
2		ЦАО	Тверской	г. Москва, ул. Новослободская, д.46	ст.м. Менделеевская	10 минут пешком	140,20	Встроенное	1-й этаж	20 000 000	142 653	тел. 8-931-262-25-65	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_140.2_m_1196522337
3		ЦАО	Тверской	г. Москва, ул. Достоевского, д.3	ст.м. Достоевская	5 минут пешком	992,50	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	129 690 000	130 670	тел. 8-915-350-07-07	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_g._moskva_ul._dostoevskogo_d.3_992.5_m_1013306473
4		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Красногвардейский бульвар, 7А	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	296,00	Встроенное	1-й этаж	55 000 000	185 811	тел. 8-985-991-25-24	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_296_m_1204480475
5		ЗАО	Дорогомилово	г. Москва, ул. Студенческая, д.15	ст.м. Студенческая	10 минут пешком	197,00	Встроенное	Подвал	25 500 000	129 442	тел. 8-915-039-88-39	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyy_arendnyy_biznes_1030069088
6		ЮЗАО	Гагаринский	г. Москва, Ленинский проспект, д.34/1	ст.м. Ленинский проспект	10 минут пешком	263,80	Встроенное	1-й этаж	39 000 000	147 839	тел. 8-965-265-78-76	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_263.8_m_1511920033

№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
7		ЦАО	Хамовники	г. Москва, ул. Усачева, д.29, корп.2	ст.м.Спортивная	2 минут пешком	151,60	Встроенное	Подвал	20 846 000	137 507	тел. 8-931-262-25-65	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_151.6_m_1685511952
8		САО	Беговой	г. Москва, ул. Правды, д.7/9	ст.м.Белорусская	15 минут пешком	62,00	Встроенное	Цоколь	11 000 000	177 419	тел. 8-926-950-92-61	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1411349881
9		САО	Беговой	г. Москва, ул. Беговая Аллея, д.5, корп. к2	ст.м.Динамо	15 минут пешком	104,00	Встроенное	1-й этаж	19 500 000	187 500	тел. 8-916-724-92-14	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_104_m_990105653
10		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Столярный переулок, д.2	ст.м.Краснопресненская	10 минут пешком	261,90	Встроенное	Цоколь	39 500 000	150 821	тел. 8-926-177-86-85	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_261.9_m_1274081891
11		ЦАО	Таганский	г. Москва, ул. Большие Каменщики, д.4	ст.м.Таганская	2 минуты пешком	163,70	Встроенное	1-й этаж	29 100 000	177 764	тел. 8 (499) 110-87-04	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_163.7_m_1542808103
12		ЦАО	Тверской	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д.52	ст.м. Савеловская	10 минут пешком	356,30	Встроенное	1-й этаж	68 983 000	193 609	тел. 8 (495) 137-00-24	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_356.3_m_943029747

№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
13		ЮВАО	Лефортово	г. Москва, ул. Солдатская, д.8к1	ст.м. Бауманская	10 минут пешком	392,40	Встроенное	1-й и 2-й этажи	53 403 667	136 095	тел. 8-931-262-25-95	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_392.4_m_1482294870
14		ЦАО	Пресненский	г. Москва, ул.Климашкина, д.26, стр.1	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	83,00	Встроенное	Подвал	8 700 000	104 819	тел. 8 (495) 363-08-80	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_83.00_m_976806723
15		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Переулок Капранова, д.6	ст.м.Краснопресненская	10 минут пешком	177,00	Встроенное	1-й этаж	26 500 000	149 718	тел. 8-903-792-72-71	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1496618711
16		ЦАО	Мещанский	г. Москва, ул. Суцёвский Вал, д.62	ст.м.Марьино	10 минут пешком	361,10	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	60 000 000	166 159	тел.8 (495) 374-66-22	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_1-ym_etazhe_y_linii_dorogi_316_m_1307125358
17		ЦАО	Замоскворечье	г. Москва, Зацепский Вал, д.4с2	ст.м.Павелецкая	5 минут пешком	697,70	Пристроенное	Подвал, 1-й этаж	95 595 640	137 015	тел. 8 (495) 134-70-96	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zatsepskiy_val_4s_2_torgovoe_pomeschenie_607.7_m_1213664242
18		ЦАО	Таганский	г. Москва, Волгоградский проспект, д.11	ст.м.Пролетарская	10 минут пешком	460,00	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	70 000 000	152 174	тел. 8-916-128-64-74	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_460.2_m_928789851

№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
19		ЦАО	Пресненский	г. Москва, ул.Рочдельская, д.11/5	ст.м.Краснопресненская	10 минут пешком	170,00	Встроенное	1-й этаж	25 500 000	150 000	тел. 8-929-968-93-13	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_lyubogo_naznacheniya_1281866690
20		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Шмитовский проезд, д.13	ст.м.Выставочная	10 минут пешком	87,30	Встроенное	1-й этаж	15 370 000	176 060	тел. 8 (495) 230-28-26	https://www.cian.ru/sale/commercial/192748438/
-	Минимальное значение										104 819		
-	Максимальное значение										193 609		
-	Медиана										149 859		
-	Среднее значение										152 271		

8.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) земельных участков в Красногорском районе

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков и риэлторов на земельном рынке Московской области можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;

- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

5. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка,

равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь не может распоряжаться объектом по своему усмотрению. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от центра области и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до города можно было бы преодолеть примерно за 20-30 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата значительного времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в город, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 10 километров от города, а самым оптимальным – радиус в 25 км. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

Важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так,

участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций по информации риэлторских фирм дифференцируются следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-30%;
- электроэнергия – 15-25%;
- газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Для проведения сравнительного анализа оценщиком проведена выборка аналогов для земельных участков под строительство жилых объектов, на основании которых в дальнейшем будет проводиться расчет.

Информация о предложениях по продаже земельных участков расположенных в составе земель населенных пунктов в Красногорском районе по состоянию на дату оценки опубликованная в доступных СМИ и интернет-порталах «Авито», «ЦИАН» приведена в таблице №8.26

Таблица 8.39. Выборка цен предложений по продаже земельных участков в границах поселка Архангельское.

№ п/п	Наименование	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Местонахождение (адрес)	Площадь земельного участка, кв.м	Вид права	Цена продажи, руб. (НДС не облагается)	Цена продажи, руб./кв.м (НДС не облагается)	Дата публичной оферты	Контактный телефон	Источник информации
1	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок, ул. Садовая	800,0	Собственность	10 800 000	13 500	Актуальна на дату оценки	тел. 8-916-109-20-53	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/191619407/
2	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, дер.Захарково	1 200,0	Собственность	12 000 000	10 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-903-284-05-10	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_arhangelskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_92729957
3	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	200,0	Собственность	1 000 000	5 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-903-254-55-57	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_arhangelskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_izhs_1644971599
4	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства	Московская область, Красногорск городской округ, дер.Воронки	280,0	Собственность	2 600 000	9 286	Актуальна на дату оценки	тел. 8 (495) 710-70-70	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_arhangelskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_snt_dnp_1247115686
5	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для садоводства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	700,0	Собственность	3 500 000	5 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-926-356-35-74	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_arhangelskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_1716983368
6	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	1 200,0	Собственность	15 999 000	13 333	Актуальна на дату оценки	тел. 8-915-033-74-44	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/144273951/
7	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	600,0	Собственность	9 500 000	15 833	Актуальна на дату оценки	тел. 8-967-259-18-83	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/189451631/
8	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	500,0	Собственность	5 000 000	10 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-903-588-41-43	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/181020126/
9	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	300,0	Собственность	1 100 000	3 667	Актуальна на дату оценки	тел. 8-916-902-14-03	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/176589864/

№ п/п	Наименование	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Местонахождение (адрес)	Площадь земельного участка, кв.м	Вид права	Цена продажи, руб. (НДС не облагается)	Цена продажи, руб./кв.м (НДС не облагается)	Дата публичной оферты	Контактный телефон	Источник информации
10	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельская Ривьера коттеджный поселок	1 200,0	Собственность	9 600 000	8 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-968-451-29-62	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/165716869/
11	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельская Ривьера коттеджный поселок	1 200,0	Собственность	9 600 000	8 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-985-700-85-58	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/8675902/
12	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	1 200,0	Собственность	7 500 000	6 250	Актуальна на дату оценки	тел. 8-966-144-53-43	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/193690189/
13	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для садоводства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	800,0	Собственность	6 400 000	8 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8 (495) 363-06-06	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/174841952/
14	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для садоводства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок, Архангельское-2 СНТ	800,0	Собственность	7 000 000	8 750	Актуальна на дату оценки	тел. 8-968-040-44-22	Ссылка на источник - https://www.cian.ru/sale/suburban/193317382/
15	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, Красногорск городской округ, Архангельское поселок	400,0	Собственность	3 300 000	8 250	Актуальна на дату оценки	тел. 8-926-598-32-93	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1219445606
16	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для садоводства	Московская область, городской округ Красногорск, СНТ Ильинские Дачи	700,0	Собственность	5 500 000	7 857	Актуальна на дату оценки	тел. 8-929-934-31-34	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_1241986896
17	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, городской округ Красногорск, территориальное управление Ильинское	1 300,0	Собственность	13 000 000	10 000	Актуальна на дату оценки	тел. 8-914-337-22-39	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_996400143
Максимальная цена продажи за 1 руб./кв.м земельных участков								15 833			-
Минимальная цена продажи за 1 руб./кв.м. земельных участков								3 667			-
Средняя цена продажи за 1 руб./кв.м. земельных участков								8 866			-

Выводы по разделу

Анализ спроса на рынке земельных участков городского округа Красногорск, показал, что наибольшим спросом пользуются участки под жилую застройку. Потенциальные покупатели предъявляют следующие требования к участкам данного типа:

1. Местоположение – наибольшей популярностью пользуются земельные участки, расположенные в престижных районах с хорошо развитой инфраструктурой. По мнению специалистов рынка, стоимость земельных участков, расположенных в менее престижных районах со слабо развитой инфраструктурой на 5% - 30% ниже.

2. Наличие коммуникаций – земельные участки с коммуникациями в основном представлены в коттеджных поселках. Однако, популярность таких участков среди потенциальных покупателей вызывает большое количество споров из-за необходимости соблюдения при строительстве общей концепции. Следует отметить, что не малый интерес вызывают земельные участки с коммуникациями по границе или в незначительном удалении. Отсутствие или наличие коммуникаций на земельном участке оценивается рынком на уровне 10% - 40%.

3. Наличие подъездной дороги – потенциальные покупатели отдают предпочтение земельным участкам, имеющим прямой подъезд хорошего качества. Стоимость земельных участков имеющих подъездную дорогу хорошего качества (щебень, асфальтовое покрытие и др.) и стоимость земельных участков, не имеющих подъездную дорогу (грунтовые дороги и др.) разнится на 5% - 10%.

Анализ спроса потенциальных покупателей позволил выделить следующие основные ценообразующие факторы в сегменте рынка земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности:

1. Местоположение – для размещения на земельном участке объектов недвижимости коммерческого назначения важно наличие постоянного и высокого автомобильного и пешеходного трафика. Участки в активных деловых зонах города имеют стабильный автомобильный и пешеходный потоки, а это повышает их стоимость на 5% - 30%.

2. Площадь участка – при выборе земельных участков для размещения коммерческих объектов потенциальный покупатель большое внимание уделяет площади участка. Участки большой площади мало востребованы на рынке в силу своей высокой стоимости. Маленькие участки ограничивают круг вариантов строительства коммерческих объектов. В сегменте рынка земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности наиболее востребованы участки от 30 до 70 соток.

3. Наличие коммуникаций – в сегменте рынка земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности практически отсутствуют участки с коммуникациями.

Анализ рыночной информации показал, что земельные участки с коммуникациями чаще всего представляют собой участки с объектами недвижимости под снос, а иногда и требующими смены варианта разрешенного использования. Наличие коммуникаций по границе участка или в незначительном удалении по данным экспертов увеличивают стоимость от 10% до 40% в зависимости от вида имеющихся коммуникаций.

8.3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Рынок земельных участков со сложной конфигурацией

Для определения значения влияния конфигурации (формы) земельных участков категории земель населенных пунктов, расположенных в Московской области, оказывающего на их стоимость, Оценщик обратился к справочникам и аналитическим статьям сети Интернет. В результате проведенного анализа Оценщиком установлено, что очень важным критерием является форма участка. Земельные участки бывают правильной формы (к этой категории относят участки прямоугольной и квадратной форм) и участки сложной формы (это участки трапециевидной, треугольной, закругленной, овальной конфигурации). Более ценным приобретением будет участок прямоугольной формы (или квадратной), поскольку он намного лучше поддается разметке и планированию.

Слишком узкий участок может затруднить складирование стройматериалов и работу спецтехники, а также потребовать разработки особого строительного проекта. На такого рода участках тяжело соблюдать требования СНиП (строительные нормы и правила) относительно соблюдения должного расстояния между соседними постройками. Важными составляющими проекта являются противопожарные разрывы и проезды.

Имеющиеся в распоряжении Оценщика справочники и аналитические статьи не содержат информации о конкретных диапазонах влияния конфигурации земельного участка на его стоимость, а также описания при каких условиях, какое значение влияния применимо. В связи с вышеизложенным, Оценщик рассчитывает корректировку на конфигурацию экспертным методом на основании данных крупных риэлтерских компаний. По данным интервьюирования специалисты, мнения которых приведены далее, являются сотрудниками крупных риэлтерских компаний, имеют профильное образование в своей сфере деятельности и работают на рынке соответствующих услуг не менее 5 лет, что подтверждает их квалификацию

По результатам интервьюирования сотрудников риэлтерских компаний - риэлтор ООО «Инвест-Недвижимость», 8-(495)-772-7658, Владимир, тел.: 8-(909)-636-16-24; ООО «Гео Девелопмент», тел.: 8-(495)-788-80-90, риэлтор Оксана, тел.: 8-(985)-773-94-96; Менеджер по продажам компании «Земное Дело» Антон Архипов, тел.: 8-(916)5-40-29-09, Оценщик составил

шкалу корректировок на конфигурацию, которая отражает мнение специалистов.

Таблица 8.40. Расчет корректировки на конфигурацию

Условия, при которых действует корректировка на конфигурацию	Риэлтор ООО «Инвест-Недвижимость» (495) 772-7658 Владимир, тел.: 8-909-636-1624, корректировка в %	Риэлтор ООО «Гео Девелопмент», тел.: 8 (495) 788-80-90, Оксана, тел.: 8-985-773-9496, корректировка в %	Менеджер по продажам компании «Земное Дело» Антон Архипов, тел.: 8-916-540-2909, корректировка в %	Размер корректировки при данном условии (среднее значение), %
Конфигурация земельного участка удобная для строительства на нем капитальных строений	0	0	0	0
Конфигурация земельного участка с незначительной долей площади участка непригодной для строительства капитальных строений	10	8	12	10
Сложная конфигурация, в связи с чем, только малая доля площади земельного участка потенциально пригодна для строительства или неудобная форма для застройки (удлинённые участки, малые по ширине)	25	25	25	25
Конфигурация земельного участка в целом не пригодная для строительства на нем капитальных строений	50	50	50	50

А так же по данным интервьюирования специалистов риэлтерских компаний установлено, что рынок земельных участков со сложной конфигурацией или неудобной формой для застройки (удлинённые участки, малые по ширине) не развит, так как инвестор готов купить земельные участки со сложной конфигурацией или неудобной формой для строительства, при условии, что они будут использованы в качестве месторасположения некапитальных объектов общего пользования, дорог, озеленения и т.д., необходимых для коттеджного поселка, который может быть построен на прилегающей территории.

Выводы по разделу

Анализ спроса на рынке земельных участков в Истринском районе, показал, что наибольшим спросом пользуются участки под жилую и дачную застройку. Потенциальные покупатели предъявляют следующие требования к участкам данного типа:

Местоположение - наибольшей популярностью пользуются земельные участки, расположенные в престижных районах города, либо в районах с хорошо развитой инфраструктурой. По мнению специалистов рынка, стоимость земельных участков, расположенных в менее престижных районах города и в районах со слабо развитой

инфраструктурой на 5% - 30% ниже.

2. Наличие коммуникаций - земельные участки с коммуникациями в основном представлены в коттеджных поселках. Однако, популярность таких участков среди потенциальных покупателей вызывает большое количество споров из-за необходимости соблюдения при строительстве общей концепции. Следует отметить, что не малый интерес вызывают земельные участки с коммуникациями по границе или в незначительном удалении. Отсутствие или наличие коммуникаций на земельном участке оценивается рынком на уровне 10% - 40%.

3. Наличие подъездной дороги - потенциальные покупатели отдают предпочтение земельным участкам, имеющим прямой подъезд хорошего качества. Стоимость земельных участков имеющих подъездную дорогу хорошего качества (щебень, асфальтовое покрытие и др.) и стоимость земельных участков не имеющих подъездную дорогу (грунтовые дороги и др.) разнится на 5% - 10%.

Таблица 8.41. Элементы сравнения для земельных участков.

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
1. Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования) Сервитуты и общественные обременения
2. Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи	Типичные, рыночные Срочная продажа Ликвидация Наличие финансового давления на сделку Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки Сервитуты и общественные обременения
5. Категория земельного участка, разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения Земли поселений Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Земли особо охраняемых территорий и объектов Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса
6. Местоположение и окружение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Транспортная и пешеходная доступность

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
7. Физические характеристики	Окружение объекта
	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равнинный, холмистый, горный)
	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
8. Инфраструктура	Наличие инженерных сетей
	Социальная инфраструктура

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: основными факторами, влияющими на стоимость оцениваемых земельных участков, являются местоположение и площадь. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие обременений и правовой статус объекта, в связи с этим, юридическому описанию объекта оценки посвящен отдельный раздел.

Ценообразующие факторы - это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости. Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков для жилой застройки.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

Условия продажи (предложения)

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки. Обобщенные результаты исследований корректировки на торг в различных сегментах рынка недвижимости приведены в следующих источниках информации:

- Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Нижний Новгород 2017г.
- Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. - 167с.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018г./ Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - 51с.
- Статриелт - Statrielt- информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 8.42. Корректировка на уторгование (торг) для земельных участков.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	11,00%	5,00%	8,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1539-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2018-goda
Земельные участки под офисно-торговую застройку (активный рынок)	11,00%	9,60%	10,30%	Справочник оценщика недвижимости - 2017. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Под редакцией Лейфера Л.А., (табл.194, стр.297)
Земельные участки (активный рынок)	15,00%	12,00%	13,50%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17)
Земельные участки (активный рынок)	15,00%	12,00%	13,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102)
Среднее значение корректировки на торг, %	13,00%	9,65%	11,33%	

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на

недвижимость в рамках одного и того же сектора рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (корректировка на дату) для земельных участков определялась по данным сайта <https://rosrealt.ru>.

Категория земель.

Данный параметр напрямую влияет на стоимость земельных участков. Размер корректировки определяется индивидуально для каждого объекта.

В соответствии со ст.7 Земельного кодекса РФ в Российской Федерации по целевому назначению земли подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Вариант разрешенного использования.

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и

административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоёмов, каналов и коллекторов, набережные;

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Данная корректировка рассчитывалась на основании данных результатов исследования НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Таблица 8.43. Расчет корректировки на разрешенное использование.

№ п/п	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
1	Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1	0,24	0,74	0,48
2	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,80	1,27	1,02

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1542-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Соотношение права собственности и права долгосрочной (49 лет) аренды земельных участков.

В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. На стоимость также влияет вид аренды (долгосрочная или краткосрочная). Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Скидка обратно пропорциональна сроку аренды и составляет от 5 до 40%. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", значение корректировки составляет:

Таблица 8.44. Соотношение ПА/ПС для земельных участков под офисно-торговую застройку.

№	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
1	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
2	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", таблица 99, страница 169.

Местоположение

Данная корректировка отражает тот факт потребительская, инвестиционная привлекательность загородной недвижимости, зависит от следующих ценообразующих факторов, а именно от престижности направления (трассы), транспортной доступности и удалении от МКАД. Рынок подмосковной земли можно условно поделить на несколько ценовых зон: первая зона - до 15 км, вторая - от 15 до 30 км, третья - от 30 до 60 км, четвертая - от 60 до 100 км, пятая – от 100 км. Участки в первых трех зонах (между МКАД и первой Бетонкой) различаются между собой, прежде всего, диапазоном цены за сотку. При этом стоимость сотки в коттеджном поселке, расположенном в 20-30 километрах от МКАД может быть выше, чем цена сотки земли в поселке в 10-20 километрах.

Площадь земельного участка (фактор масштаба).

Площадь (фактор масштаба) представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков. Как правило, чем больше площадь объекта недвижимости, тем удельная стоимость его квадратного метра ниже. Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки. При прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости меньше, чем объектов недвижимости меньшей площади. Аналогичные исследования приведены в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО".

Таблица 8.45. Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (KS).

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Величина поправки приведена в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.122, стр.194).

Наличие улучшений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Обобщенные результаты исследований корректировки на наличие на земельном участке зданий под снос приведены в следующем источнике информации:

- Статриелт - Statrielt- информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 8.46. Корректировка на наличие на участке зданий под снос.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,86	1,03	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1529-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Наличие коммуникаций, возможности их подключения, согласований на подключение.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент

капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.159, стр.249), наличие подведенных к участку инженерных коммуникаций положительно влияет на его стоимость. Значения влияния данного ценообразующего фактора представлены в таблице ниже:

Таблица 8.47. Значение корректировок на наличие инженерных коммуникаций.

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,30%	15,20%	15,60%	15,70%	15,60%	15,50%
Газоснабжение	17,80%	17,40%	17,90%	18,40%	17,80%	17,70%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,40%	10,50%	11,20%	11,00%	10,50%	10,50%

Других факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки не установлено.

8.4 Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица 8.48. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Срок экспозиции объекта оценки зависит от очень многих факторов, главный из которых – тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие требованиям

времени, и конечно начальная цена продажи. Для складских помещений важна инфраструктура: пути подъезда, возможность разгрузки, наличие стоянки, запасное электроснабжение, специальное оборудование и т.д. Для жилых квартир и домов индивидуальной постройки срок экспозиции зависит от местоположения, завершенности объекта и, конечно же, от начальной цены продажи и возможности торга.

В большей степени срок экспозиции для объектов жилой недвижимости в период спокойной экономической ситуации, при наличии стабильного спроса колеблется в пределах от 1 до 3 месяцев, при не стабильной экономической ситуации говорить о точном сроке экспозиции достаточно сложно, но практика показывает, что этот срок колеблется в пределах от 3 до 6 месяцев. Если говорить об объектах коммерческой недвижимости этот период может быть дольше – от нескольких месяцев до полугода и даже года. Эти правила актуальны для свободной рыночной торговли, но если на продажу выставляется заложенный объект (то есть объект недвижимости, обремененный залогом), здесь уже сроки четко регламентированы законодательством. В период кризиса также существуют свои особенности. Из-за недостаточных финансовых ресурсов спросом больше пользуется недорогая недвижимость: вторичное жилье малой площади или небольшие офисы, которые компания может приобрести за свой счет. Производственно-складские объекты, особенно больших площадей, часто остаются невостребованными, так как банковское кредитование приостановлено, а личных средств у предприятий не хватает.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

На фоне развития кризисных явлений и падения величины инвестиций в основной капитал, уровень спроса существенно ниже предложения. Ухудшение ситуации спровоцировано не столько падением доходности индустриальной недвижимости (которая,

несмотря на кризис, остаётся на довольно высоком уровне в 10-13% и выше, по мнению большинства специалистов), а именно отсутствием свободных денежных средств у потенциальных инвесторов.

Круг потенциальных покупателей для объекта оценки невелик, в условиях кризиса предприниматели стремятся поддерживать существующие проекты, а не вкладываться в новые.

Таблица 8.49. Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

№ п/п	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	7	18	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	8	6
5	Быстровозводимые здания и помещения	5	8	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	12	28	19
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	15	11
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	18	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	24	17
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	11	8
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8

№ п/п	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6
	Вспомогательные здания			
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

Источник информации: расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (ссылка - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1526-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>).

Таблица 8.50. Типичные сроки ликвидности, продажи, экспозиции для рынка земельных участков и массивов на 01.08.2018 года.

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница **	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	4	7	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	6	13	8
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	15	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	18	12

Источник информации: расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (ссылка - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1541-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2018-goda>).

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных

регионах Российской Федерации.

- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Площадь земельного участка – 15 000 кв.м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период от 4 до 7 месяцев. По результатам опроса специалистов в области сделок с коммерческой недвижимостью, срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет 7 месяцев. Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать юридические лица.

Вывод: Таким образом, ликвидность Объекта оценки в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как средняя, срок реализации Объекта оценки равна 7 месяцам.

9. Анализ наиболее эффективного использования

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, п.10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)» установлено, что при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)»: «Наиболее эффективного использования определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансового целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей».

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая целесообразность (осуществимость): рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная ставка. В контексте рыночной стоимости наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ. Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности - временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно

свободного и с существующей застройкой.

9.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Стоимость прав на земельный участок рассчитывалась в предположении, что он вакантен, поэтому НЭИ участка земли рассматривался исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при НЭИ превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения НЭИ. Однако, при этом очень важен учет ограничений.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя нижеперечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования:

Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы, климатические условия. Рассматриваемый земельный участок имеет прямоугольную форму. Рельеф участка ровный. Физические характеристики участка (за исключением размеров) не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Законодательно разрешенное использование:

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Рассматриваемый участок относится к землям населенных пунктов. На нем разрешено строительство объектов различного функционального назначения.

Финансово целесообразное использование:

При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов. Современная ситуация на рынке коммерческой недвижимости в Московской области состоит в том, что уже достаточно

длительное время никто не вкладывает в инвестиционные проекты по строительству здания предназначенные для общепита.

Максимально продуктивное использование:

Необходимо найти наиболее доходное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов. Рассматриваемый участок относится к землям особо охраняемых территорий, где расположены здания и сооружения ресторан «Архангельское». Основываясь на сказанном, необходимо признать, что в качестве НЭИ оцениваемого участка в рамках данного отчета следует рассматривать возведение на нем зданий коммерческого назначения. **Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку коммерческих объектов недвижимости.**

9.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения объекта оценки и его технического состояния. Объект оценки представляет собой земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1 642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское.

Законодательно разрешенное использование:

На дату оценки объект оценки представляет собой земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1 642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, в настоящее время не используется, находится в заброшенном (аварийном) состоянии. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости предполагаемое использование оцениваемого имущества соответствует критериям НЭИ.

Физически возможные варианты использования:

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования

должен быть физически возможным.

Выбор возможных вариантов использования объекта оценки произведен, исходя из сложившихся в области сегментов рынка коммерческой недвижимости. В качестве вариантов использования рассмотрены три альтернативы:

- ✓ Эксплуатация здания с учетом функционального назначения после проведения ремонтных работ по восстановлению несущих и ограждающих конструкций;
- ✓ Снос существующего строения и строительство жилого дома;
- ✓ Снос существующего строения и строительство нежилого здания под различные коммерческие цели;

На дату оценки нежилое здание не эксплуатируется, находится в аварийном, заброшенном состоянии. Анализ количественных и качественных характеристик рассматриваемого Объекта оценки, размещение относительно пешеходных и автомобильных потоков, уровень отделки, планировка, позволяет сделать вывод об отнесении его к административным зданиям. Как следует из характеристик нежилого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве общественного здания для различных нужд (офис, торговля, гостиница, кафе).

Финансово целесообразное использование:

Несмотря на существующую нестабильную геополитическую обстановку в стране, рынок коммерческой недвижимости находится на достаточно высоком уровне развития. Таким образом, финансово целесообразным вариантом использования объекта оценки является вариант использования, определенный предыдущими критериями.

Максимально продуктивное использование:

С точки зрения экономической эффективности объект оценки представляет собой низколиквидное имущество, которое может быть реализовано на рынке с большим сроком экспозиции. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. Окружающая застройка объекта и анализ рынка в районе его расположения показывают, что с точки зрения рынка выбранное собственником использование является наиболее вероятным, к которому бы пришел потенциальный инвестор (покупатель) объекта.

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка недвижимости коммерческого назначения, объемно-планировочное и конструктивное решение строения, а также физические характеристики и окружение рассматриваемого земельного участка, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную

прибыль для Объекта оценки представляется использование в качестве нежилого здания под офисно-торговые нужды.

10. Процесс оценки

10.1 Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
- Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
- Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
- Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

10.2 Идентификация объекта оценки

Идентификация включала осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения идентификации является выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования и т.д.

В результате идентификации Оценщиком получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объекта оценки;
- описание технических и физических характеристик объекта оценки;
- описание физического состояния объекта оценки;

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.3 Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества

10.3.1 Теоретические основы оценки

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». Определение стоимости сравнительным подходом

10.4 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя

(инвестора);

- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке недвижимости затратный метод достаточно точно отражает рыночную стоимость в тех случаях, когда можно достоверно определить стоимость земельного участка под оцениваемым объектом недвижимости, а сам объект недвижимости новый или отличается незначительным накопленным износом и, тем самым, представляет собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории.

В то же время, затратный подход не дает корректных результатов при оценке объектов недвижимости, имеющих существенный накопленный износ (физический, функциональный, внешний). В этом случае невозможность адекватной оценки величины износа приводит к существенному искажению стоимости по затратному подходу.

Кроме того, при оценке недвижимости затратный подход во многих случаях не отражает рыночную стоимость, так как понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

При оценке недвижимости в рамках затратного подхода стоимость объекта недвижимости складывается из стоимости земельного участка, который оценивается исходя из его наиболее эффективного использования, и остаточной стоимости улучшений. Оценщику не удалось выявить достаточного числа предложений по предоставлению права аренды земельных участков, аналогичных оцениваемому, поэтому было принято решение об отказе от применения затратного подхода как самостоятельного подхода для определения рыночной стоимости Объекта Оценки.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. К тому же, затратный подход отражает действительную стоимость Объекта оценки ввиду его

особенности. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

10.5 Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом признается объект, сходный с объектом недвижимости по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1). Необходимой предпосылкой также является сопоставимость условий сделки (время совершения, условия финансирования и т.д.).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Как свидетельствует оценочная практика: сравнительный подход применяется в оценке коммерческих зданий, когда в отношении аналогичных объектов имеется доказательная многочисленная информация. Износ зданий и сооружений составляет свыше 80%, соответственно использование доходного подхода приведет к искажению результата. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом

Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

10.6 Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход основан на принципе, согласно которому стоимость Объекта Оценки определяется текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые данный Объект Оценки может создавать. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Данный подход применяется в случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы и расходы, связанные с Объектом Оценки. Использование доходного подхода позволяет учесть в расчетах возможность изменения доходности Объекта Оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Однако Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах аренды и характеристиках объектов-аналогов. Износ зданий и сооружений составляет свыше 80%, соответственно использование доходного подхода приведет к искажению результата.

10.7 Выбор подходов к оценке

Как правило, при оценке рыночной стоимости нежилых объектов коммерческого назначения используются:

- Затратный подход - сметный, сравнительной единицы, индексный и поэлементный методы;
- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для целей настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж) для расчета стоимости земельного участка и затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки.

Выбранные подходы: затратный.

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объектам имущественных прав.
2. Осмотр Объекта оценки. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки проведен 12 октября 2017 года Оценщиком ООО «РР Групп» Габжамилевым Р.С.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по Объекту оценки.
4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

5. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком методов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.
7. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача Отчета Заказчику.

Подробно описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета, а также соответствующих Приложениях к нему.

10.8 Определение стоимости затратным подходом

10.8.1 Выбор метода оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо для замещения объекта оценки с учетом обесценения, вызванного физическим, функциональным и экономическим устареваниями.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определение затрат на воспроизводство;
- определение предпринимательского дохода;
- определение величины накопленного износа;
- учет величины износа в затратах на воспроизводство/замещение и определение затрат на воспроизводство/замещение за вычетом износа.

Затраты на воспроизводство - затраты на создание точной копии оцениваемого объекта из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Затраты на замещение - это затраты на создание объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту, но созданного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

В рамках настоящего отчета был произведен расчет затрат на воспроизводство и замещение.

Расчет затрат на воспроизводство / замещение улучшений

В зависимости от объема исходной информации, наличия рыночной информации выбирается один из методов определения стоимости замещения:

- метод сравнительной единицы;

- метод корреляционно-регрессионного анализа;
- базисно-индексный метод.

Метод сравнительной единицы применяется при наличии информации о величине стоимости сравнимой единицы аналогичного объекта. Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания/сооружения, опубликованных в различных справочных и информационных материалах.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется при наличии информации о стоимости объектов однородной группы, отличающихся параметрами, выбранными в качестве ценообразующих. Метод основан на построении математической модели, наилучшим образом описывающей зависимость между параметрами, выбранными в качестве ценообразующих, и стоимостью замещения объекта.

Базисно-индексный метод применяется в случае отсутствия необходимой технической информации об объекте анализа для анализа несущественных объектов.

В рамках настоящего отчета применялись метод сравнительной единицы. Затраты на воспроизводство / замещение были рассчитаны методом сравнительной единицы для позиций, по которым были предоставлены все физические характеристики и техническая информация в достаточном для расчетов объеме.

Определение затрат на замещение недвижимого имущества методом сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта-аналога, опубликованных в различных справочных и информационных материалах.

Базисный уровень цен определялся по укрупненным показателям стоимости строительства (УПСС):

- Ко-Инвест, «Общественные здания, 2016».
- Ко-Инвест, «Промышленные здания, 2017».
- Ко-Инвест, «Сооружения городской инфраструктуры, 2017».

Подбор аналога производится посредством поиска объекта-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по физическим и функциональным характеристикам к оцениваемому.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты

- труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих.

Сборники УПСС «Ко-Инвест» содержат показатели стоимости строительства зданий и сооружений, соответствующие определенному региону на 01 января 2016г., 01 января 2016г. соответственно.

Расчет затрат на замещение производится по формуле:

$$Зз = V_0 * (C_{баз} + \sum C_{руб.}) * \sum C_{коэфф} * Исмр * Пп$$

где

- Зз - затраты на замещение объекта на дату оценки, руб.;
- V₀ - величина удельного показателя (общая площадь -, строительный объем - или здание в целом - 1 шт.);
- C_{баз} - затраты на замещение единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м или 1 шт.) в базисных ценах, руб.;
- $\sum C_{руб.}$ - поправки, выраженные в руб. на единицу удельного показателя;
- $\sum C_{коэфф.}$ - поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;
- Исмр - интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ от базисного периода в зависимости от класса конструктивных систем к дате оценки;
- Пп - коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

РК - региональный коэффициент для Московской области.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 01 января 2016 г., 01 января 2017г. (Исмр) рассчитывается по формуле:

Исмр = И 01.01.2016, И 01.01.2017 - (дата оценки, 17 августа 2018г.), где:

Исмр 01.01.2016. И 01.01.2017 - (дата оценки, 17 августа 2018г.) - индекс изменения цен на СМР для Московской области (без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1), опубликованный в информационно - аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ: «Индексы цен в строительстве», выпуск №104.

Согласно разделу 1 «Рекомендации по использованию» Сборника УПСС «КО-ИНВЕСТ» 2016, значения регионального коэффициента для Московской области определяются по таблице, представленной в справочнике КО-ИНВЕСТ 2016 г.



ПОКРЫТИЕ - АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ДВУХСЛОЙНОЕ, С ПОВЕРХНОСТНОЙ ОБРАБОТКОЙ					КС-8
ОПИСАНИЕ:					
Нижний слой 4 см, верхний 2,5 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 7 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
КС1.01.003.0021				руб. на 1 м²	1 319

ОСНОВАНИЕ - ЩЕБЕНОЧНОЕ					КС-8
ОПИСАНИЕ:					
При толщине слоя 15 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 8 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
КС1.01.003.0012				руб. на 1 м²	1 043

структуры

укрупненные
показатели
стоимости
строительства

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

КО-ИНВЕСТ

2016

в уровне цен на 01.01.2016 г.
для условий строительства
в МОСЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Россия

РЕСТОРАНЫ С ПОДВАЛОМ СО ВСТРОЕННОЙ КОТЕЛЬНОЙ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1				
ОПИСАНИЕ:											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Асбоцементные листы / кровельная сталь ПОЛЫ — Керамическая плитка / паркет / цементные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая штукатурка / водоэмульсионная окраска ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Центральное отопление, вентиляция и кондиционирование ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Холодное и горячее водоснабжение, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение						
Количество этажей: 2 Для трех- и четырехэтажных зданий стоимость 1 м ³ здания принимать с коэффициентом 0,98																	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / бутовые Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / бутовые																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ru03.05.000.0039											7000		Бизнес	руб. на 1 м ³	8 893		
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯН ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОДОНЕПР. ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. РАБОТЫ	ПЕРЕГОРОДКИ И ПО-БЛИЖЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЧИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕНН. ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ООО-ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛАЙФЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	САНИТАРНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТЕП. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
446,21 5,02%		1598,57 17,98%	446,21 5,02%	1598,57 17,98%	267,22 3,00%	534,07 6,01%	889,15 10,00%	976,64 10,98%	87,86 0,99%		819,43 9,21%	614,67 6,91%	512,28 5,76%	102,17 1,15%		8893,23 100,00%	

© КО-ИНВЕСТ 2017

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ НА 2 АГРЕГАТА 2 1 / 2НФ ИЛИ 4ФВ-5 М											Этажность: 1		КС-1				
ОПИСАНИЕ:											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Железобетонные / кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ - Железобетонные / кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / цементные ПРОЧЕЕ - Лестницы металлические						
Глубина заложения подводящего коллектора до 3 м учтена стоимость: В графе «фундаменты» земляные работы - 10 % В графе «прочие строительные конструкции» металлоконструкции - 3 % В графе «особостроительные работы» железобетонные конструкции - 34 %																	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонный Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонный																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ru04.02.004.0014													Бизнес	руб. на 1 м ³	7 909		
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯН ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОДОНЕПР. ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. РАБОТЫ	ПЕРЕГОРОДКИ И ПО-БЛИЖЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЧИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕНН. ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ООО-ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛАЙФЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	САНИТАРНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТЕП. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
791,17 10,00%		870,29 11,00%	237,33 3,00%	538,00 6,80%	316,46 4,00%	316,46 4,00%	474,70 6,00%	632,93 8,00%	553,81 7,00%	2151,99 27,21%	307,33 3,89%	307,33 3,89%	410,80 5,19%			7908,61 100,00%	



МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП											Этажность: 1 • Высота, м: 5,85		КС-2					
ОПИСАНИЕ:											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные							
Здание одноэтажное											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.19.000.0009											*1000		Ессивл	руб. на 1 м³	4 310			
ruC3.19.000.0010											*2000		Ессивл	руб. на 1 м³	4 149			
ruC3.19.000.0011											*3000		Ессивл	руб. на 1 м³	3 538			
ruC3.19.000.0012											*5000		Ессивл	руб. на 1 м³	2 991			
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕЗЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0009	603,37 14,00%		1465,41 34,00%	86,29 2,00%	732,59 17,00%	215,50 5,00%	387,86 9,00%	517,07 12,00%	86,29 2,00%	129,20 3,00%				86,29 2,00%			4309,87 100,00%	
ruC3.19.000.0010	497,92 12,00%		1327,71 32,00%	82,91 2,00%	788,34 19,00%	248,95 6,00%	415,03 10,00%	497,92 12,00%	82,91 2,00%	124,60 3,00%				82,91 2,00%			4149,20 100,00%	
ruC3.19.000.0011	353,93 10,00%		1061,53 30,00%	70,78 2,00%	849,18 24,00%	212,36 6,00%	318,05 8,99%	460,09 13,00%	35,38 1,00%	106,16 3,00%				70,78 2,00%			3538,25 100,00%	
ruC3.19.000.0012	299,14 10,00%		807,73 27,00%	29,81 1,00%	777,68 26,00%	179,39 6,00%	269,32 9,00%	448,71 15,00%	29,81 1,00%	89,68 3,00%				59,86 2,00%			2991,13 100,00%	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ISSN 0234-8233

И Ю Л Ь

2018

Выпуск 104

Итоги за II кв. 2018г.



МОСКВА
2018

Выпуск 104 - июль 2018

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07206	0,08096	0,09292	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,179	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,789	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,479
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,562	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,330	5,065	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,674	6,016	6,268	5,444	6,037	6,010	5,489
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,268	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,389	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,963	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,794	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,107
4-й кв.	10,904	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,053	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
апрель	11,178	9,609	9,036	8,713	8,667	9,191	9,496
май	11,195	9,626	9,060	8,728	8,682	9,199	9,520
июнь	11,276	9,674	9,133	8,840	8,766	9,331	9,582
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,331	9,703	9,158	8,861	8,784	9,358	9,615
август	11,386	9,731	9,183	8,881	8,801	9,384	9,648
сентябрь	11,442	9,780	9,209	8,901	8,819	9,411	9,682

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,09548	0,07379	0,06365	0,06345	0,06976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,539	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,999	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,666	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,690	3,567	3,425	3,233	3,235	3,260	3,431
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,735	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,896
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,296
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
1-й кв.	8,268	9,756	8,634	8,636	8,161	7,953	9,837
2-й кв.	8,450	9,583	8,773	8,422	8,011	7,939	10,010
3-й кв.	8,699	9,860	9,067	8,702	8,260	8,075	10,328
4-й кв.	8,927	10,098	9,324	8,930	8,451	8,217	10,632
2018 г.							
1-й кв.	8,968	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
апрель	8,985	10,146	9,377	8,996	8,514	8,208	10,728
май	9,005	10,166	9,404	9,019	8,539	8,230	10,750
июнь	9,069	10,252	9,463	9,085	8,606	8,291	10,810
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,105	10,280	9,516	9,123	8,633	8,316	10,835
август	9,141	10,307	9,550	9,150	8,661	8,341	10,861
сентябрь	9,178	10,335	9,583	9,178	8,689	8,366	10,888

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Пп) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Прибыль предпринимателя (Пп) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации – подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

Норма прибыли предпринимателя отражает требования инвесторов относительно нормы доходности, которую они ожидают получить в результате реализации проекта строительства. Данный показатель, в первую очередь, зависит от конкретной ситуации на рынке недвижимости. При реализации подобного объекта в текущих макроэкономических условиях и при текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости Московской области инвестор столкнется с крайне продолжительными сроками экспозиции. В данном случае прибыль предпринимателя не учитывалась, так как имеется внешнее устаревание.

Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки представлен в таблице ниже

Таблица 10.1. Расчет затрат на замещение недвижимого имущества без учета износа.

№ п/п	Наименование	Конструктивная система	Единица измерения	Удельная единица измерения (1)	Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах базисного года (2)	Корректировка на разницу в объеме аналога и объекта оценки (3)	Процент выполненных работ, % (4)	Восстановительная стоимость в ценах базисного года	Региональный коэффициент для Московской области (5)	Индекс перехода к ценам августа 2018г. (5)	Предпринимательская прибыль, %	Затраты на замещение, с учетом предпринимательской прибыли без НДС, руб.	Наименование сборника и номер таблицы УПСС	Описание здания аналога
1	Сооружение: канализационно-насосная станция	КС-1	куб.м	240,0	7 908,61	1,00	100,00%	1 898 066	1,164	1,000	0,00%	1 898 066	"Сооружения городской инфраструктуры". Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2017г. Класс конструктивной системы - КС-1.	Насосные станции канализационные на 2 агрегата 1/2 нф или 4ФВ-5М
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	КС-8	кв.м	2 048,0	2 362,00	1,00	100,00%	4 837 376	1,164	1,000	0,00%	4 837 376	"Сооружения городской инфраструктуры". Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2017г. Класс конструктивной системы - КС-8.	Основание щебеночное. Покрытие асфальтобетонное, двухслойное с поверхностной обработкой.
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	КС-1	куб.м	5 748,4	8 893,25	1,00	100,00%	51 121 958	1,224	1,000	0,00%	51 121 958	"Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016г. Раздел 3. Общественные здания. Подраздел 3.5. Рестораны. глОЗ.05.000.0039. Рестораны с подвалом со встроенной котельной. Класс конструктивной системы - КС-1.	Фундамент - бетонный. Стены наружные с отделкой - кирпичные. Перекрытия и покрытия - сборные железобетонные. Кровля - асбоцементные листы/кровельная сталь. Полы - керамическая плитка/паркет/цементные. Отделка внутренних - простая штукатурка/водоэмульсионная окраска. Отопление, вентиляция и кондиционирование - центральное отопление, вентиляция и кондиционирование. Водоснабжение и канализация - холодное и горячее водоснабжение, канализация. Электроснабжение и освещение - электроосвещение.
4	Сооружение: Склад	КС-1	куб.м	1 561,5	4 149,20	1,00	100,00%	6 478 976	1,164	1,000	0,00%	6 478 976	"Складские здания". Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2017г. Материальные склады без рам. Здания одноэтажные. Класс конструктивной системы - КС-1.	Фундаменты - бутовый. Стены наружные с отделкой - кирпичные. Перекрытия и покрытия - деревянные.
-	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64 336 376	-	-

(1) Технический паспорт БТИ

(2) Источник: Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), информация поставщиков продукции, аналогичной оцениваемым объектам

(3) Источник: Паспорт БТИ, Осмотр объекта

(4) Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, выпуск 104 - июль 2017г.

(5) Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, выпуск 104 - июль 2017г.

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение износа и устареваний

Физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание были определены ранее в разделе 7 «Сведения об износе и устаревании Объекта оценки».

Расчет затрат на замещение улучшения с учетом износа

Стоимость затрат на замещение с учетом износа определяется по формуле:

$$C_3 \text{ с износом} = C_3 * (1-S)$$

где:

C_3 - стоимость затрат на замещение без учета износа;

S - величина накопленного износа.

Таблица 10.2. Расчет затрат на замещение зданий и сооружений с учетом износа.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на замещение без НДС, руб.	Общий накопленный износ, %	Стоимость замещения объекта оценки без НДС, руб.	Стоимость замещения объекта оценки с НДС, руб.	в т.ч. НДС, руб.
1	Сооружение: канализационно - насосная станция	1 898 066	91,50%	161 336	190 376	29 040
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	4 837 376	91,50%	411 177	485 189	74 012
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	51 121 958	91,50%	4 345 366	5 127 532	782 166
4	Сооружение: Склад	6 478 976	91,50%	550 713	649 841	99 128
-	Итого	64 336 376	-	5 468 592	6 452 938	984 346

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, по состоянию на 17 августа 2018г. составляет с учетом НДС 5 468 592 (Пять миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто два) рубля.

10.8.2 Определение рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта оценки

Расчет рыночной стоимости земельного участка основывается на Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных в распоряжении Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Согласно методическим рекомендациям, определение рыночной стоимости земельного участка основывается на принципах полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния:

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного

участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При оценке рыночной стоимости земельного участка 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 стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

10.8.3 Доходный подход (обоснование отказа от использования)

При применении доходного подхода оценка объекта основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в текущую стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость. В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка различают метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

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:

- 1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- 3) 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. На дату проведения оценки во всех открытых источниках информации (интернет сайтов www.zem.ru, www.roszem.ru, www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.) отсутствуют данные о предложениях по сдаче в аренду земельных участков в городском округе Красногорск ввиду неразвитости данного сегмента земельного рынка. В основном, на земельном рынке представлены предложения по продаже права аренды на земельные участки. Поскольку рынок сдачи в аренду аналогичных земельных участков не развит, то использование метода капитализации земельной ренты невозможно.

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:

- 1) 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);
- 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- 5) 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.

Метод предполагаемого использования не применяется, поскольку:

- прогнозирование будущих доходов от сдачи в аренду рассматриваемого земельного участка невозможно ввиду неразвитости рынка сдачи в аренду земельных участков коммерческого назначения в Московской области;
- расчет дохода от продажи земельного участка в будущем в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости может привести к некорректным результатам ввиду отсутствия достоверной информации о прогнозных значениях рыночной стоимости земельных участков в будущем;
- при прогнозировании будущих доходов и расходов от хозяйственного использования земельного участка Оценщик пришел к выводу, что текущее использование участка доход не приносит.

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:

- 1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- 2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- 3) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- 4) 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;

- 5) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- 1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- 2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- 3) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- 4) расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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 объектов недвижимости 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. На оцениваемом земельном участке имеются строения. Рынок земельных участков в городском округе Красногорск активно представлен предложениями по продаже. Таким образом, доходный подход в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка не применялся.

10.8.4 Затратный подход (отказ от использования)

Суть данного метода заключается в совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, что для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых – в чистом виде не применимо. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельных участков используются в методе остатка и методе выделения. Таким образом, при расчете рыночной стоимости земельных участков, затратный подход применялся в методе остатка для земли.

10.8.5 Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Полезность - это способность объекта удовлетворять потребности собственника или пользователя в течение определенного периода времени. В случае имущества, приносящего доход, удовлетворение потребностей пользователя выражается в виде доходов от его использования.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, аналогичных оцениваемым земельным участком.

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется с помощью сравнения с ценой продажи/предложения аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки связана с ценообразующими факторами аналогичных объектов. Каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым земельным участком.

В цены сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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 предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- 5) 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.

Использование метода сравнения в отношении оцениваемого земельного участка возможно. Расчет рыночной стоимости земельного участка при применении данного метода представлен в соответствующем разделе Отчета.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (земельный участок и расположенные на нем улучшения), 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:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого

- аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) 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;
 - 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - 6) расчет рыночной стоимости улучшений оцениваемого земельного участка;
 - 7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, рыночной стоимости улучшений земельного участка.

Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

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:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий

- каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) 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;
 - 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - 6) 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.

Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Вывод

- Методами доходного подхода рассчитать рыночную стоимость оцениваемого участка не представляется возможным из-за отсутствия рыночной информации о сдаче в аренду участков под строительство коммерческих объектов и невозможности, в связи с этим, прогнозирования будущих доходов.
- Затратный подход при оценке земли не применяется;
- В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж.

Исходя из вышеописанных рассуждений, анализа структуры оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения рыночной стоимости оцениваемого участка использовать сравнительный подход.

Расчет рыночной стоимости права пользования земельным участком производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

10.8.6 Описание сравнительного подхода

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом. Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылки, что справедливая стоимость, указанной информированными покупателями и продавцами для сопоставимой по важнейшим характеристикам недвижимости.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или предложений к продаже объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является наиболее эффективное использование объекта оценки.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи/предложения аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Преимущество сравнительного подхода к оценке недвижимости заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность.

10.8.7 Выбор метода оценки сравнительного подхода

Сравнительный подход может быть реализован с помощью двух методов:

- Метод сравнительного анализа продаж. Этот метод заключается в отборе объектов – аналогов и последующей корректировке цен продаж аналогичных объектов по элементам сравнения.
- Метод статистической обработки рыночных данных. Данный метод используется при наличии достаточно большого количества достоверной рыночной информации о ценах

сделок с аналогичными объектами.

На момент проведения оценки на рынке имеется недостаточное количество достоверной рыночной информации о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости, поэтому корректно использовать метод статистической обработки рыночных данных, не представляется возможным, таким образом, в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж - это метод оценки справедливой стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж заключается в следующем:

- Выявление недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке.
- Выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).
- Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Для реализации данного метода Оценщик предпринимает следующие шаги.

Этап №1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке. Данные о продажах сопоставимых объектов могут быть найдены в собственных досье Оценщиков, в материалах судебных заседаний, в архивах кредитных институтов, в электронной базе данных, в досье брокеров по недвижимости и т.д. Когда информации достаточно, Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемой собственностью. Следует определить, в той ли рыночной зоне находятся сопоставимые объекты, что и данный объект, того ли они возраста и величины, предоставляют ли они те же удобства и т.д.

Этап №2. Проверка информации о сделках. Данные, собранные о продажах сравнимых объектов, должны быть подтверждены одним из основных участников сделки или уполномоченным агентом. Следует убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией. Продажная цена должна соответствовать сделке "на расстоянии вытянутой

руки". Это означает, что ни одна из сторон не находится в затруднительном положении, обе стороны обладали типичной для данного рынка информацией и поступали экономически рационально, и что оплата или финансирование соответствовали нормальным рыночным условиям.

Этап №3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке фактических цен продаж сопоставимых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемой собственности. Поправки делаются также исходя из того, как эти различия объектов будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости собственности.

Как правило, процесс корректировки может принимать одну из трех основных форм:

- ✓ абсолютные поправки;
- ✓ процентные поправки;
- ✓ общая группировка.

Абсолютные поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из цены продажи каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные абсолютные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой / минусовой основе или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если Оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки, процентная поправка проводится на кумулятивной основе.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность применения корректировок имеет ряд особенностей:

- соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения;
- для них же, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке при учете, что базовой арендной ставкой для этих корректировок является скорректированная арендная ставка по первым четырем обязательным элементам сравнения.

Общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае Оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых проданных объектов.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

10.8.8 Выбор объектов-аналогов

На дату проведения оценки для оцениваемого земельного участка найдены предложения по продаже прав собственности земельных участков в границах поселка Архангельское с категорией земель населенных пунктов. Описание объектов-аналогов представлено в Табл. 10.4.

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) земельных участков, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для получения исчерпывающей информации по объектам-аналогам Оценщиком было проведено телефонное интервьюирование продавцов. В ходе данного интервьюирования Оценщик уточнял данные о наличии коммуникаций, площади, категории и назначении земельных участков, а также о цене участков. Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны.

Таблица 10.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Группы элементов сравнения	Характеристики объекта-аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	август 2018г.	август 2018г.	август 2018г.	август 2018г.
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи пос. Архангельское	Московская область, городской округ Красногорск, пос.Архангельское	Московская область, городской округ Красногорск, пос.Архангельское, ул.Петровская	Московская область, городской округ Красногорск, пос.Архангельское
-	Направление	Новорижское	Новорижское	Новорижское	Новорижское
-	Удаленность от МКАД, км	9	9	9	9
-	Ближайшее окружение	Парк "Архангельское", коттеджная застройка	Парк "Архангельское", коттеджная застройка	Парк "Архангельское", коттеджная застройка	Парк "Архангельское", коттеджная застройка
-	Близость к водоему	На незначительном удалении имеется доступ к реке Москва	На незначительном удалении имеется доступ к реке Москва	На незначительном удалении имеется доступ к реке Москва	На незначительном удалении имеется доступ к реке Москва
-	Близость к лесному массиву	Примыкает к лесу (парк)	На незначительном удалении имеется доступ к лесу	На незначительном удалении имеется доступ к лесу	На незначительном удалении имеется доступ к лесу
-	Доступ к участку	Круглогодичный с твердым покрытием	Круглогодичный с твердым покрытием	Круглогодичный с твердым покрытием	Круглогодичный с твердым покрытием
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка, кв.м	15 000	1 530	551	600
	Наличие построек	Имеются строения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Электричество	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Газоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Водоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Канализация	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Экономические характеристики	Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

	Вид разрешенного использования	Для размещения строения и сооружений ресторана	Для личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	9 000 000	3 200 000	3 050 000
	Цена предложения, руб./кв.м	-	5 882	5 808	5 083
Источники	Продавец	-	Дмитрий	Анастасия	Игорь Васильевич
	Тел:	-	тел. 8-916-902-14-03	тел. 8-926-225-10-64	тел. 8-916-072-77-57
	Ссылка на сайт:	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/194988591/	https://www.cian.ru/sale/suburban/189430039/	https://www.cian.ru/sale/suburban/170553198/

Источник: составлено ООО "PP Групп"

В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

10.8.9 Выбор элементов сравнения

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных в распоряжении Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, к элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость оцениваемого объекта) 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.).

10.8.10 Определение корректировок и расчет рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости земельного участка, использовались следующие корректировки, применяемые к предложениям по продаже аналогичных объектов недвижимости:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта.

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание) Отличие цены предложения от цены сделки формирует так называемую скидку на торг. На практике существует 3 способа определения величины скидки на торг:

- ✓ по данным аналитических статей;
- ✓ самостоятельный расчет;
- ✓ опрос участников рынка недвижимости.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений объекты недвижимости.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 10.4. Расчет корректировки на торг (земельные участки).

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	11,00%	5,00%	8,00%	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1539-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2018-goda
Земельные участки под офисно-торговую застройку (активный рынок)	11,00%	9,60%	10,30%	Справочник оценщика недвижимости - 2017. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Под редакцией Лейфера Л.А., (табл.194, стр.297)
Земельные участки (активный рынок)	15,00%	12,00%	13,50%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17)
Земельные участки (активный рынок)	15,00%	12,00%	13,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102)
Среднее значение корректировки на торг, %	13,00%	9,65%	11,33%	

Источник: составлено Оценщиком ООО "PP Групп"

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при продаже земельных участков в Московской области составляет 4,00%-16,60% от первоначальной цены предложения, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны покупателей. Данная корректировка применялась в размере максимального значения диапазона равная -13,00%.

2. Корректировка на дату продажи (на дату публичной оферты) основывается на величине инфляции от даты получения информации об объектах-аналогах до даты оценки. Данная корректировка применяется только для тех аналогов, для которых разница в состоянии рынка составляет больше, чем среднерыночный период экспозиции для подобных объектов недвижимости (для земельных участков – от 4 до 8 месяцев).

Таблица 10.5. Срок экспозиции земельных участков.

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	4	8	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	15	10
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	6	19	12

Данная корректировка не применялась, так как дата предложения объектов-аналогов соответствует дате оценки.

3. Корректировка на условия финансирования.

Условия назначения цены сделки. Как правило, цена продажи складывается исходя из общей площади объекта. Однако, иногда, цена предложения складывается из иных величин, например, из полезной площади. Также как и для правовых обременений, специалистами выясняются условия назначения цены у объектов-аналогов. По результатам проведенного анализа следует, что цена предложения у всех объектов-аналогов представлена за единицу общей площади. Поскольку в расчетах используется общая площадь, как

оцениваемого земельного участка, так и объектов-аналогов, то цена предложения по данному критерию не корректируется.

Платеж эквивалентом денежных средств. Для определения рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка, Оценщиком использовались такие объекты-аналоги, цена которых на дату оценки складывалась только в денежном выражении.

Таким образом, цена предложения по данному критерию не корректируется.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Наличие различных ограничений в использовании и владении объектом недвижимости, таких как, например срок аренды и др., способно негативно сказаться на стоимости объекта. Тем самым объект исследуется специалистами на наличие/отсутствие обременений. Рассматриваемый земельный участок находится в собственности. Подобранные Оценщиком объекты-аналоги находятся также в собственности. В связи с этим корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок не применяется.

5. Корректировка на различие в категории и вида разрешенного использования земельного участка. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является категория и вид разрешенного использования земельного участка. Категория оцениваемого земельного участка и подобранных аналогов совпадает. Подобранные объекты-аналоги предназначены для индивидуального жилищного строительства, объект оценки имеет разрешенное использование – для размещения строения и сооружений ресторана. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных результатов исследования НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Таблица 10.6. Расчет корректировки на разрешенное использование.

№ п/п	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
1	Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1	0,24	0,74	0,48

2	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4,6	0,80	1,27	1,02
---	---	-----	------	------	-------------

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1542-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

Данная корректировка применялась для объектов-аналогов №№1-3 в размере 112,50% со знаком «+», т.е. $1,02/0,48 \cdot 100\% - 100\% = 112,50\%$.

6. Корректировка на местоположение земельного участка. Данная корректировка отражает тот факт потребительская, инвестиционная привлекательность загородной недвижимости, зависит от следующих ценообразующих факторов, а именно от престижности направления (трассы), транспортной доступности и удалении от МКАД. Рынок подмосковной земли можно условно поделить на несколько ценовых зон: первая зона - до 15 км, вторая - от 15 до 30 км, третья - от 30 до 60 км, четвертая - от 60 до 100 км, пятая – от 100 км. Участки в первых трех зонах (между МКАД и первой Бетонкой) различаются между собой, прежде всего, диапазоном цены за сотку. При этом стоимость сотки в коттеджном поселке, расположенном в 20-30 километрах от МКАД может быть выше, чем цена сотки земли в поселке в 10-20 километрах. Подобренные аналоги расположены в одном направлении, а именно: Новорижском, в городском округе Красногорск на сопоставимом расстоянии от МКАД. Данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь земельного участка. При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 кв. м земли увеличивается (уменьшается). Анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий, предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам, основным из которых является назначение земельного участка. В настоящем случае назначение объекта оценки и всех объектов-аналогов одинаковое. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2017, (табл. 124, стр.195, рис.77, стр.202).

Таблица 10.7. Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (KS).

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 10.8. Расчет корректировки на площадь земельного участка.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	15 000	1 530	551	600
Общая площадь, га	1,50	0,15	0,06	0,06
Диапазон площадей	1,0-3,0	0,1-0,5	<1500	<1500
Величина корректировки	-	-16,00%	-25,00%	-25,00%

8. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. Данная корректировка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Таблица 10.9. Значение корректировок на наличие инженерных коммуникаций.

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроснабжение	15,30%	15,20%	15,60%	15,70%	15,60%	15,50%
Газоснабжение	17,80%	17,40%	17,90%	18,40%	17,80%	17,70%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,40%	10,50%	11,20%	11,00%	10,50%	10,50%

Таблица 10.10. Расчет корректировки на наличие инженерных коммуникаций

	Наличие коммуникаций подведенных к участку	Корректировка на электричество, %	Корректировка на газ, %	Корректировка на водоснабжение, %	Итоговая корректировка на наличие коммуникаций, %
Объект оценки	Инженерные коммуникации по границе участка	-	-	-	-
Аналог №1	Инженерные коммуникации по границе участка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Аналог №2	Инженерные коммуникации по границе участка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Аналог №3	Инженерные коммуникации по границе участка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

9. Корректировка на инженерно-геологические условия. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость. Обобщенные результаты исследований корректировки на инженерно-геологические условия приведены в следующем источнике информации:

- Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 10.11. Корректировка на инженерно-геологические условия.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *;	0,79	0,86	0,82
	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности;			
	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;			
	4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки;			
	5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;			
	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1543-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_o}{K_A} - 1$$

где,

K_o – коэффициент для объекта оценки;

K_A – коэффициент для объекта аналога;

Данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на наличие на земельном участке зданий под снос
Дополнительные затраты нового собственника на снос здания и вывоз строительного мусора учитываются рынком в рыночной цене земельного участка. Величина затрат на снос может составлять до 5 % от стоимости земельного участка. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Обобщенные результаты исследований корректировки на наличие на земельном

участке зданий под снос приведены в следующем источнике информации:

- Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 10.12. Корректировка на наличие на участке зданий под снос.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,86	1,03	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1529-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Данная корректировка не применялась.

Расчет взвешенной удельной стоимости

Веса аналогов по отклонению от первоначальной цены

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}, \text{ где:}$$

$Ц_i$ – цена i -ого аналога до внесения корректировок;

$Ц_{иккор}$ – цена i -ого аналога после внесения корректировок.

Веса аналогов по количеству корректировок

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

V - коэффициент вариации,

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета находится в диапазоне от 10,0% до 20,0%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 10.13. Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	1 530,00	551,00	600,00
Цена предложения земельного участка, руб.	9 000 000	3 200 000	3 050 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	5 882,35	5 807,62	5 083,33
Корректировка на торг, %	-11,33%	-11,33%	-11,33%
Скорректированная цена 1, руб.	5 215,88	5 149,62	4 507,39
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 2, руб.	5 215,88	5 149,62	4 507,39
Корректировка на условия финансирования, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 3, руб.	5 215,88	5 149,62	4 507,39
Корректировка на состав передаваемых прав, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 4, руб.	5 215,88	5 149,62	4 507,39
Корректировка на ВРИ земельного участка, %	112,50%	112,50%	112,50%
Скорректированная цена 5, руб.	11 083,75	10 942,94	9 578,20
Корректировка на инженерные коммуникации, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 6, руб.	11 083,75	10 942,94	9 578,20
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 7, руб.	11 083,75	10 942,94	9 578,20
Корректировка на наличие на земельном участке зданий под снос, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 8, руб.	11 083,75	10 942,94	9 578,20
Корректировка на площадь земельного участка, %	-16,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена 9, руб.	9 310,35	8 207,21	7 183,65
Корректировка на инженерно-геологические условия, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 10, руб.	9 310,35	8 207,21	7 183,65
Итоговая корректировка	85,17%	76,17%	76,17%
Коэффициент вариации	12,92%		
Количество корректировок	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	33,3333%	33,3333%	33,3333%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	8 233,73		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	58,28%	41,32%	41,32%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,3216%	35,3392%	35,3392%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	8 168,95		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8 201,34		
Общая площадь земельного участка, кв.м.	15 000,0		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	123 020 100		

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость права собственности земельного участка площадью 15 000,0 кв.м, определенная на основе сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж по состоянию на дату оценки составляет: 123 020 100 (Сто двадцать три миллиона двадцать тысяч сто) рублей.

Таблица 10.14. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Сооружение: канализационно-насосная станция	80,0	190 376	161 336
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	2 048,0	485 189	411 177
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	1 642,4	5 127 532	4 345 366
4	Сооружение: Склад	520,5	649 841	550 713
5	Земельный участок	15 000,0	123 020 100	123 020 100
-	Итого, руб.	19 290,9	129 473 038	128 488 692

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость права собственности Объекта оценки по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, в рамках затратного подхода по состоянию на 17 августа 2018г. составляет с учетом НДС 129 473 038,00 (Сто двадцать девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи тридцать восемь) рублей 00 копеек и без учета НДС 128 488 692,00 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два) рублей 00 копеек.

11. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

11.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

11.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход.

11.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки. Поскольку рыночная стоимость земельного участка была определена только одним сравнительным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таблица 11.1. Расчет итоговой рыночной стоимости.

№№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по затратному подходу (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость по доходному подходу (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Сооружение: канализационно-насосная станция	190 376,00	1,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	190 376,00	161 335,59
2	Сооружение: дорожки и асфальтобетонные площадки	485 189,00	1,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	485 189,00	411 177,12
3	Здание: Ресторан "Архангельское"	5 127 532,00	1,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	5 127 532,00	4 345 366,10
4	Сооружение: Склад	649 841,00	1,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	649 841,00	550 712,71
5	Земельный участок	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	123 020 100,00	1,00	Не применялся (обоснованный отказ)	0,00	123 020 100,00	123 020 100,00
ИТОГО								129 473 038,00	128 488 691,52

*- В соответствии с пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ, не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (передача прав собственности).

Таким образом, рыночная стоимость права собственности Объекта оценки по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, в рамках затратного подхода по состоянию на 17 августа 2018г. составляет с учетом НДС 129 473 038,00 (Сто двадцать девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи тридцать восемь) рублей 00 копеек и без учета НДС 128 488 692,00 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два) рублей 00 копеек.

12. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050602:301 общей площадью 15 000,0 кв.м и с расположенными на нем нежилым зданием, общей площадью 1642,4 кв.м и сооружениями (канализационно-насосная станция, дорожки и асфальтобетонные площадки, склад), общей площадью 2 648,5 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, пос.Архангельское, по состоянию на 17 августа 2018г., составляет с учетом НДС:

129 473 038,00 (Сто двадцать девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи тридцать восемь) рублей 00 копеек

Без учета НДС:

128 488 692,00 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два) рублей 00 копеек

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом Настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами НП СРО «СВОД».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РР Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
31 октября 2018г.

13. Перечень источников информации, используемой в отчете

Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Справочная литература

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. - М.: РУТИ, 1995.
- Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
- СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная

- приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
 - Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
 - Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
 - ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;
 - ВСН 58-88 (р). Положение по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312. М.: Стройиздат, 1990. Дата введения: 01.07.1989г.
 - РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
 - Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».
 - Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М. Ко-Инвест, 2017г. Выпуск №100.
 - Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
 - Интернет-ресурсы.

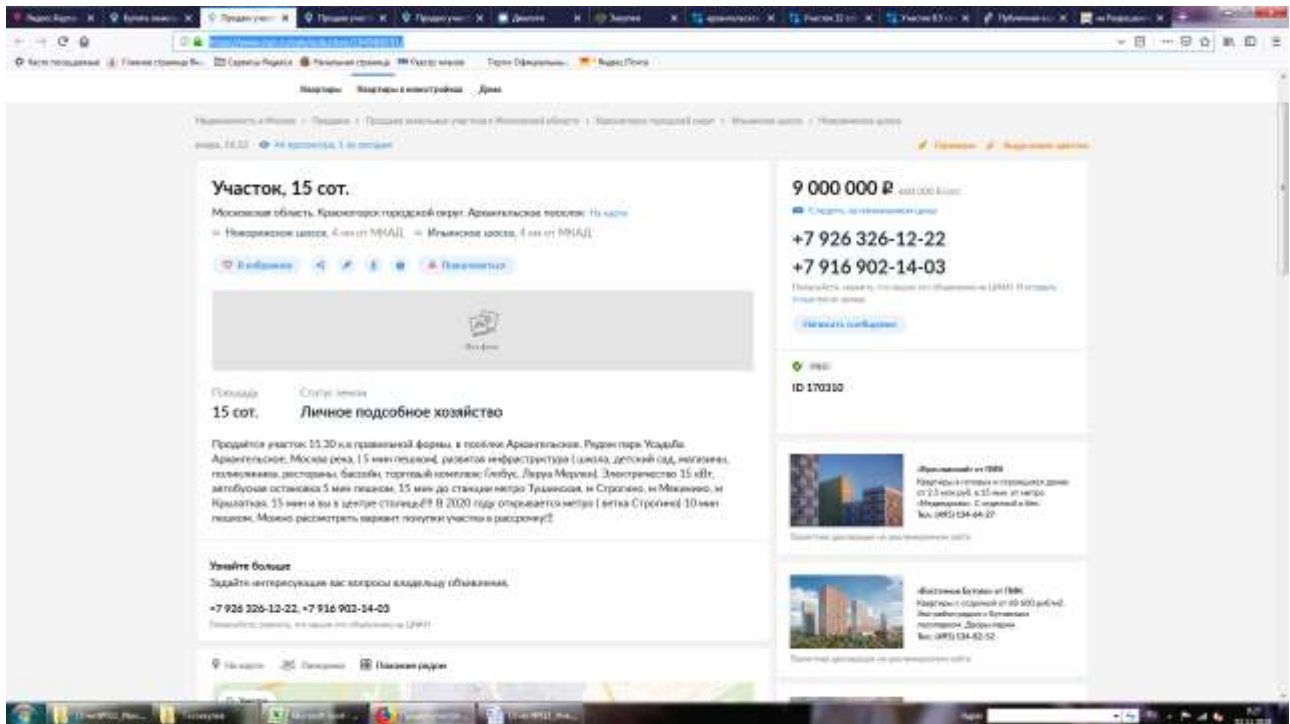
Методическая литература

- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001;

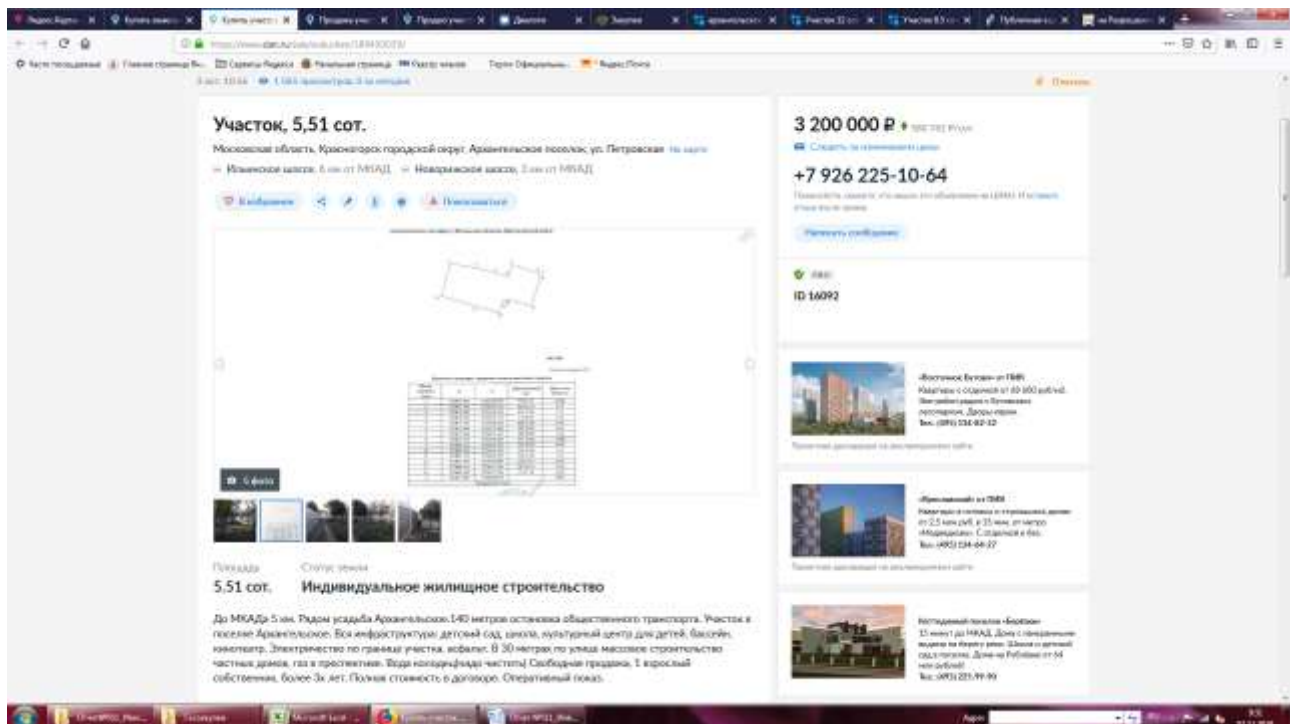
- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов – М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.
- 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.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

14. Приложения

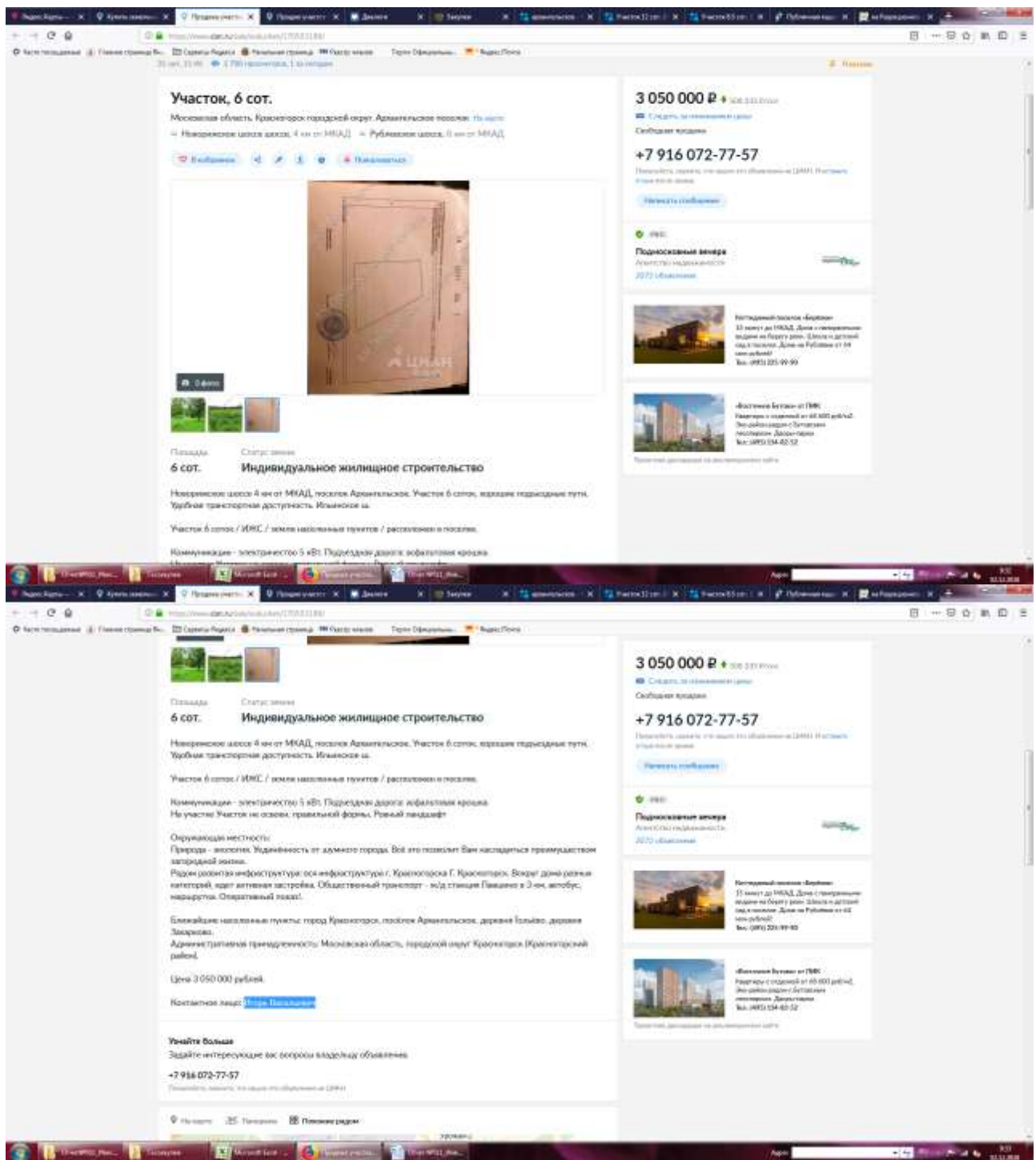
14.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах



<https://www.cian.ru/sale/suburban/194988591/>



<https://www.cian.ru/sale/suburban/189430039/>



<https://www.cian.ru/sale/suburban/170553198/>

**14.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

ФГИС ЕГРН	
<small>Федеральное государственное учреждение «Росреестр»</small>	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 06.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
<small>(см. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____	Рицель № 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
06.10.2017 № 89/2017/00344819	
Кадастровый номер:	50:35:0010202:417
Номер кадастрового квартала:	50:35:0010202
Дата присвоения кадастрового номера:	28.04.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	устанавливается относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Люберецкий, с. Любичи, ул. Советская, дом 68
Площадь:	647 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	251870.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	МП

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/c.%20Любичи,%20ул.%20Советская,%20д... 06.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Листа 1

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
06.10.2017 № 99/2017/30344819	
Кадастровый номер:	50:35:0010202:417
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под объектами культуры и искусства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 7

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1: _____
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 50:35:0010202:417	
Успешный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЛУХОВИЦЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/c.%20Любичи,%20ул.%20Советская,%20д... 06.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
06.10.2017 № 99/2017/00344819	
Кадастровый номер: 50:35:0010202:417	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сельское поселение Дедюховское Луховицкого муниципального района Московской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-35/018/2011-067 от 23.09.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договора участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициала, фамилия
М.П.	

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/c.%20Любичи,%20ул.%20Советская,%20д... 06.10.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
06.10.2017	№ 99/2017/30344819		
Кадастровый номер:		50:35:0010202:417	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/с.%20Любичи,%20ул.%20Советская,%20д... 06.10.2017

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов :
06.10.2017	№ 99/2017/30344819		
Кадастровый номер:		50:35:0010202:417	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2416	2417	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2416	2425	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2417	2418	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2418	2419	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	2419	2420	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2420	2421	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	2421	2422	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	2422	2423	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	2423	2424	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2424	2425	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
06.10.2017	№ 3.2	№ 99/2017/30344819	
Кадастровый номер:		50:35:0010202:417	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388049.89	2297520.42	данные отсутствуют	0,3
2	388014.99	2297528.51	данные отсутствуют	0,3
3	388010.93	2297510.97	данные отсутствуют	0,3
4	388013.27	2297510.43	данные отсутствуют	0,3
5	388020.09	2297508.85	данные отсутствуют	0,3
6	388035.19	2297505.35	данные отсутствуют	0,3
7	388042.1	2297503.75	данные отсутствуют	0,3
8	388046.02	2297502.85	данные отсутствуют	0,3
9	388047.39	2297509.09	данные отсутствуют	0,3
10	388048.38	2297513.43	данные отсутствуют	0,3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/c.%20Любичи,%20ул.%20Советская,%20д... 06.10.2017

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Листы 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Листы №	Раздела 1
04.10.2017 № 99/2017/0073541	
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	50:35:0010202:654
Номер кадастрового квартала:	50:35:0010202
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 119/037-6414
Адрес:	Московская область, Духовицкий р-н, с Любичи, ул Советская, д 68
Площадь, м ² :	352,7
Назначение:	Жилая недвижимость
Наименование:	основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1958
Кадастровая стоимость, руб.:	861505,02
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/c%20Любичи,%20ул%20Советская,%20д%... 06.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Идентификация объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.10.2017 № 99/2017/30073541			
Кадастровый номер:		50:35:0010202:654	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получитель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЛУХОВИЦЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Знамя		над объектом недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.10.2017	№ 99/2017/00073541		
Кадастровый номер:		50:35:0010202:654	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Сельское поселение Дедовское Луконовского муниципального района Московской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-35/018/2011-066 от 23.09.2011
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

file:///C:/Users/kab304/Downloads/000/c%20Любичи,%20ул%20Советская,%20д%... 06.10.2017

14.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
 юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "PP ГРУПП"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"07" мая 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	5	7	7	4	6	4	3	5	6	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"13" мая 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор

Л.М. Мочалкина
 Мочалкина Любовь Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы




серия 77 №017156537

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА
 ООО «Страховое общество «Помощь»
 191124, г. Санкт-Петербург,
 Синопская наб., д. 50а, литер А
 В соответствии со ст.6 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»



Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности

Номер Договора	М178235-25-18
Город	Москва
Дата заключения Договора	«19» октября 2018 г.

ООО «Страховое общество «Помощь», далее именуемое «Страховщик», в лице Исполнительного директора Аль-Авади Лейли Макс, действующего на основании Доверенности №39/18 от «27» апреля 2018 г. с одной стороны, и

ООО «РР Групп» далее именуемое «Страхователь», в лице Генерального директора Габжамилова Рустама Сабитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (далее по тексту Выгодоприобретатель), причиненные вследствие этого события убытки, возмещение которых обусловлено Договором (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Договором суммы (страховой суммы).

1.2. Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему Договор оценки, и (или) Третьим лицам.

Договор заключен на основании Заявления на обязательное страхование ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности (далее Заявление (Приложение №1 к Договору)), являющемся неотъемлемой частью.

1.3. Договор включает в себя кроме условий, входящих в текст, также и условия, содержащиеся в Правилах страхования (Приложение №2 к Договору), являющихся неотъемлемой частью Договора и в которых последние не противоречат условиям Договора.

2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. Страховым случаем в соответствии с Договором является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и/или третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или упущений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за



*Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности
 № М178235-25-18 от «19» октября 2018 г.*

нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3. СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. ФРАНШИЗА

3.1. Общая страховая сумма (общий лимит страховой выплаты) по Договору составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. Франшиза по настоящему договору не установлена.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. СТРАХОВОЙ ТАРИФ

4.1. Страховой тариф по Договору составляет 0,025%.

4.2. Страховая премия по Договору составляет 25 000,00 руб. (Двадцать пять тысяч) рублей.

4.3. Оплата страховой премии производится на расчётный счёт/в кассу Страховщика одновременно в срок до «25» октября 2018 г.

4.4. При неуплате страховой премии (первого страхового взноса) в указанные в п. 4.3. Договора сроки Договор считается несостоявшимся.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор действует 12 месяцев с «25» октября 2018 г. по «24» октября 2019 г. обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии, указанной в п.4.2. Договора

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

В дополнение п. 9. Правил страхования.

6.1. Страховщик обязан:

6.1.1. в течение трех рабочих дней после получения заявления от Страхователя об обстоятельствах, свидетельствующих об изменении степени риска (эти обстоятельства указаны в Договоре и в Заявлении к Договору), рассмотреть его и сообщить Страхователю о принятом решении по изменению, дополнению или расторжению Договора.

6.2. Страхователь обязан:

6.2.1. до дня окончания действия Договора письменно уведомить Страховщика об объектах оценки, по которым дата начала проведения оценки этих объектов оценки находится в пределах срока действия Договора, но при этом не выдан Отчет.

6.3. При наступлении страхового случая Страхователь обязан:

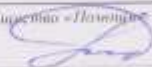
6.3.1. принимать необходимые меры по уменьшению и предотвращению вреда;

6.3.2. не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые ему в связи со страховым случаем, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика;

6.3.3. оплатить неоплаченный страховой взнос (при оплате страховой премии в рассрочку) до выплаты Страховщиком страхового возмещения.

ООО «Страховое общество «Полис»

От Страховщика



Лист №2

От Страхователя



*Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности
№ 1178235-25-18 - от 19 октября 2018 г.*

6.4. Все сообщения и уведомления по Договору Страховщик, Страхователь направляют по почте или факсу по следующим реквизитам: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 50а, лит. А, тел.: (812) 380-77-99, факс: (812) 578-09-60.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Условия, содержащиеся в Правилах страхования и не включенные в текст настоящего Договора, обязательны для Страхователя.

7.2. При необходимости по согласованию Сторон каждые три месяца, начиная с месяца заключения Договора, но не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, Страхователь информирует Страховщика посредством почтовой, телеграфной или факсимильной связи о заключенных Договорах оценки и/или Договорах на проведение оценки.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Страхователь обязан по запросу Страховщика предоставить надлежащим образом заверенные документы и сведения, необходимые Страховщику для осуществления своих обязанностей в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

В случае внесения изменений в ранее представленные документы и сведения Страхователь в течение 10 (десяти) календарных дней с даты внесения соответствующих изменений обязан письменно уведомить об этом Страховщика и представить ему надлежащим образом заверенные документы, подтверждающие внесение изменений.

9.2. Страховщик вправе приостановить денежные операции в рамках Договора страхования или отказаться от их совершения в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Страховщик не несет гражданско-правовой ответственности при приостановлении денежных операций в рамках Договора страхования или отказе от их совершения в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

9.3. Страховщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор страхования в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Страховщик направляет Страхователю письменное уведомление о расторжении Договора в

ООО «Справочное общество «ИвестПро»

От Страховщика

Лист №3

От Страхователя

*Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочных организаций при осуществлении оценочной деятельности
№ М178233-25-18 от «19» октября 2018 г.*

одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с даты получения Страхователем указанного уведомления, а в случае уклонения Страхователя от получения указанного уведомления — по истечении 10 дней с даты отправления письменного уведомления Страховщиком.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Заявление на страхование дополнительной ответственности оценочных организаций при осуществлении оценочной деятельности - Приложение №1.

10.2. Правила страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от «17» декабря 2010 года ООО «Страховое общество «Помощь» - Приложение №2.

10.3. Страховой Полис к Договору страхования от «19» октября 2018 г. на 1 (Одном) листе – Приложение №3.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
ООО «Страховое общество «Помощь»
191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., д.50а,
лит. А.
Телефон: (812) 380-77-99; факс (812) 578-09-60
ИНН: 7825508140, КПП: 783501001,
Р/сч.: 40702810904000001660
Банк: ФАКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Санкт-Петербург
К/сч: 30101810900000000855
БИК: 044030855
Исполнительный директор

Страхователь:
ООО «РР групп»
125130, г. Москва, ул. Нарвская, д.1А, корпус
4, квартира 67
ИНН 7743100745
Р/сч. 40702810000350018165
ПАО «БИНБАНК»
БИК 044525117
Кор./сч 30101810245250000117

Аль-Авади Л.М.
Доверенность № 29/18 от 27.04.2018 г.
М.П.
Переводчик: Никитин О.А.
Копия заверена, датой: /



Генеральный директор
Габжамиллов Р.С.
М.П.



ООО «Страховое общество «Помощь»
От Страховщика

Лист № 4
От Страхователя



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июня 2018г. №987
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

ГАБЖАМИЛОВ РУСЛАН САБИТОВИЧ

г. Москва
75 02 №863362 выдан Кунашакским РОВД Челябинской области 19.11.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 25.06.2018г.



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*



Габжамилову Р.С.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

25.06.2018 г. № 4140-В/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Габжамилова Руслана Сабитовича о том, что **Габжамилев Руслан Сабитович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «25» июня 2018 года за регистрационным номером 987.

*Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»*



А.С. Толчина



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 47 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001896/18
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001896/18 от 05.07.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Габжамилев Руслан Сабитович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» июля 2018 г. по «14» июля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Габжамилев Руслан Сабитович



(Габжамилев Р.С.)

«05» июля 2018г.





