Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ – СИ-18/03-Ц

от 10 мая 2018 года

Оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша и являющегося общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»

Исполнитель отчета

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно незастроенного	59
4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями	60
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	61
5.1. Общие положения	61
5.2. Общие понятия оценки	61
5.3. Общее описание методов оценки улучшений	61
5.4. Общее описание методов оценки земельных участков	66
5.5. Согласование результатов оценки	73
5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	73
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	76
6.1. Расчет стоимости улучшений	76
6.1.1. Расчет стоимости улучшений затратным подходом	76
6.1.2. Расчет стоимости улучшений сравнительным (рыночным) подходом	94
6.1.3. Расчет стоимости улучшений доходным подходом	94
6.2. Расчет стоимости земельного участка	94
6.2.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом	94
6.2.2. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом	105
6.3. Согласование результатов оценки	105
VII. ВЫВОДЫ	106
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	157

Финансовому директору
Закрытого акционерного общества
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости « РВМ Социальные инвестиции»
господину Володарскому А.В.

«10» мая 2018 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18/03-1 к Договору № РВМ - СИ-14/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26.05.2014 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша и являющегося общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», а именно:

- здания, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402;
- земельного участка, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85.

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 10 мая 2018 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша и являющегося общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

75 554 000
(Семьдесят пять миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402	56 854 000
2	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85	18 700 000

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашением № 18/03-1 к Договору № РВМ-СИ-14/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» мая 2014 г.

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

Недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», а именно:

- здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402;
- земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85.

Объекты оценки имеют отдельные части (Таблица 1).

Таблица 1.

Количественные и качественные характеристики отдельных частей оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**					
	- водопровод хозяйственной воды	2012	ПНД	110	подземный	50 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- пожарный водопровод	2012	ПНД	110	подземный	60 м
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	ПНД	63	подземный	36 м
	- резервуар пожаротушения	2014	сталь		подземный	300 куб. м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	86 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	63	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	86 м
	- коллектор для воды сборный	2014				1 шт.
	- запорная арматура	2014	сталь			1 шт.
1.2	**Наружные сети канализации**					
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	2012	ПВХ	200	подземная	30 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- канализация от Общежития до КНС 1	2012	ПВХ	160	подземная	12 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	110	подземная	18 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	160	подземная	39 м
	- колодец	2014	ж/б	1025		3 шт.
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**					
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	2012	ППУ	190	подземная	40 м
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	изопэкс	63	подземная	50 м
1.4	**Наружные сети электроснабжения**					
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	375 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	310 м

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	2014	АВБбШВ	4х70 (2 нитки)	подземная	40 м
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	18 м
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	170 м
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	150 м
	- сети электроснабжения - уличное освещение	1978	АСБ	3х95	подземная	100 м
	- уличные светильники	1978				3 шт.
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	Затраты на строительство в ценах по состоянию на октябрь 2014 г. составили 2 200 000 руб. с учетом НДС				
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	2014	асфальт			770 кв. м

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

Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402:

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 50-0-1-294/4006/2018-2482 от 21.03.2018 г. ;
- копии Технического паспорта здания Корпус № 7 по состоянию на 17.11.2014 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85:

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 50-0-1-294/4006/2018-2483 от 21.03.2018 г. ;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка от 16.05.2014 г. № МО-14/3В-744414;
- копии Кадастровой выписки о земельном участке от 16.05.2014 г. № МО-14/3В-744389;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **10.05.2018 г.**

10. Срок проведения оценки:

дата начала оказания услуг - ***04.05.2018 г.;***

дата окончания оказания услуг – ***не позднее 10.05.2018 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

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

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

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

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

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

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и планируются к приобретению для включения в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»
Место нахождения	105064 г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Почтовый адрес	105064 г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Попов Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Попов Игорь Александрович** Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.

Страхование гражданской ответственности	**Попов Игорь Александрович** Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Дополнительное соглашение № 18/03-1 к Договору № РВМ-СИ-14/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» мая 2014 г.
Дата составления отчета	10 мая 2018 г.
Номер отчета	РВМ-СИ-18/03-Ц

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

- здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402, включая отдельные части, перечень которых представлен в таблице 2;
- земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85.

Таблица 2.

Отдельные части объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**					
	- водопровод хозяйственной воды	2012	ПНД	110	подземный	50 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- пожарный водопровод	2012	ПНД	110	подземный	60 м
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	ПНД	63	подземный	36 м
	- резервуар пожаротушения	2014	сталь		подземный	300 куб. м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	98 м

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	86 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	63	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	86 м
	- коллектор для воды сборный	2014				1 шт.
	- запорная арматура	2014	сталь			1 шт.
1.2	**Наружные сети канализации**					
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	2012	ПВХ	200	подземная	30 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- канализация от Общежития до КНС 1	2012	ПВХ	160	подземная	12 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	110	подземная	18 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	160	подземная	39 м
	- колодец	2014	ж/б	1025		3 шт.
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**					
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	2012	ППУ	190	подземная	40 м
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	изопэкс	63	подземная	50 м
1.4	**Наружные сети электроснабжения**					
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	375 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	310 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	2014	АВБбШВ	4х70 (2 нитки)	подземная	40 м
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	18 м
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	170 м
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	150 м
	- сети электроснабжения - уличное освещение	1978	АСБ	3х95	подземная	100 м
	- уличные светильники	1978				3 шт.
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	Затраты на строительство в ценах по состоянию на октябрь 2014 г. составили 2 200 000 руб. с учетом НДС				
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	2014	асфальт			770 кв. м

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина стоимости**, руб. без НДС
1	Здание, общая площадь 751,9 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0103032:402	67 088 000	не использовался (обоснован отказ)	не использовался (обоснован отказ)	67 088 000	56 854 000
2	Земельный участок, общая площадь 12 000 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0103032:85	не применяется	не использовался (обоснован отказ)	18 700 000	18 700 000	18 700 000

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	**Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402**	
	копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50-0-1-294/4006/2018-2482 от 21.03.2018 г.
	копия Технического паспорта здания Корпус № 7	по состоянию на 17.11.2014 г.
2	**Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85**	
	копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50-0-1-294/4006/2018-2482 от 21.03.2018 г.
	копия Кадастрового паспорта земельного участка	от 16.05.2014 г. № МО-14/3В-744414
	копия Кадастровой выписки о земельном участке	от 16.05.2014 г. № МО-14/3В-744389

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1],

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться

отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий

момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки является недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», а именно:

- здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402;
- земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85.

Объекты оценки имеют отдельные части, состав которых представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Отдельные части объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**					
	- водопровод хозяйственной воды	2012	ПНД	110	подземный	50 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- пожарный водопровод	2012	ПНД	110	подземный	60 м
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	ПНД	63	подземный	36 м
	- резервуар пожаротушения	2014	сталь		подземный	300 куб. м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	86 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	63	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	86 м
	- коллектор для воды сборный	2014				1 шт.
	- запорная арматура	2014	сталь			1 шт.

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
1.2	**Наружные сети канализации**					
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	2012	ПВХ	200	подземная	30 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- канализация от Общежития до КНС 1	2012	ПВХ	160	подземная	12 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	110	подземная	18 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	160	подземная	39 м
	- колодец	2014	ж/б	1025		3 шт.
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**					
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	2012	ППУ	190	подземная	40 м
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	изопэкс	63	подземная	50 м
1.4	**Наружные сети электроснабжения**					
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	375 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	310 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	2014	АВБбШВ	4х70 (2 нитки)	подземная	40 м
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	18 м
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	170 м
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	150 м
	- сети электроснабжения - уличное освещение	1978	АСБ	3х95	подземная	100 м
	- уличные светильники	1978				3 шт.
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	Затраты на строительство в ценах по состоянию на октябрь 2014 г. составили 2 200 000 руб. с учетом НДС				
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	2014	асфальт			770 кв. м

Источник. 1. Данные Заказчика.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

По состоянию на дату проведения оценки, объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки по состоянию на дату оценки отсутствуют.

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

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

доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Объекты недвижимости имеют специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
50:16:0103032:402	нежилое здание
50:16:0103032:85	земельный участок

Источник. 1. Анализ Оценщиком исходных данных. 2. Данные Заказчика.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:16:0103032:85	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли рекреационного назначения

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе

анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города – ТЗ № 2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
50:16:0103028:259	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
50:16:0103032:86	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Согласно существующему территориальному делению России, объекты оценки расположены в Московской области, по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша и входят в состав загородного комплекса для пожилых людей «Парк - Отель «Монино».

Местоположение объектов оценки представлено на фрагменте карты Московской области (рис. 1).

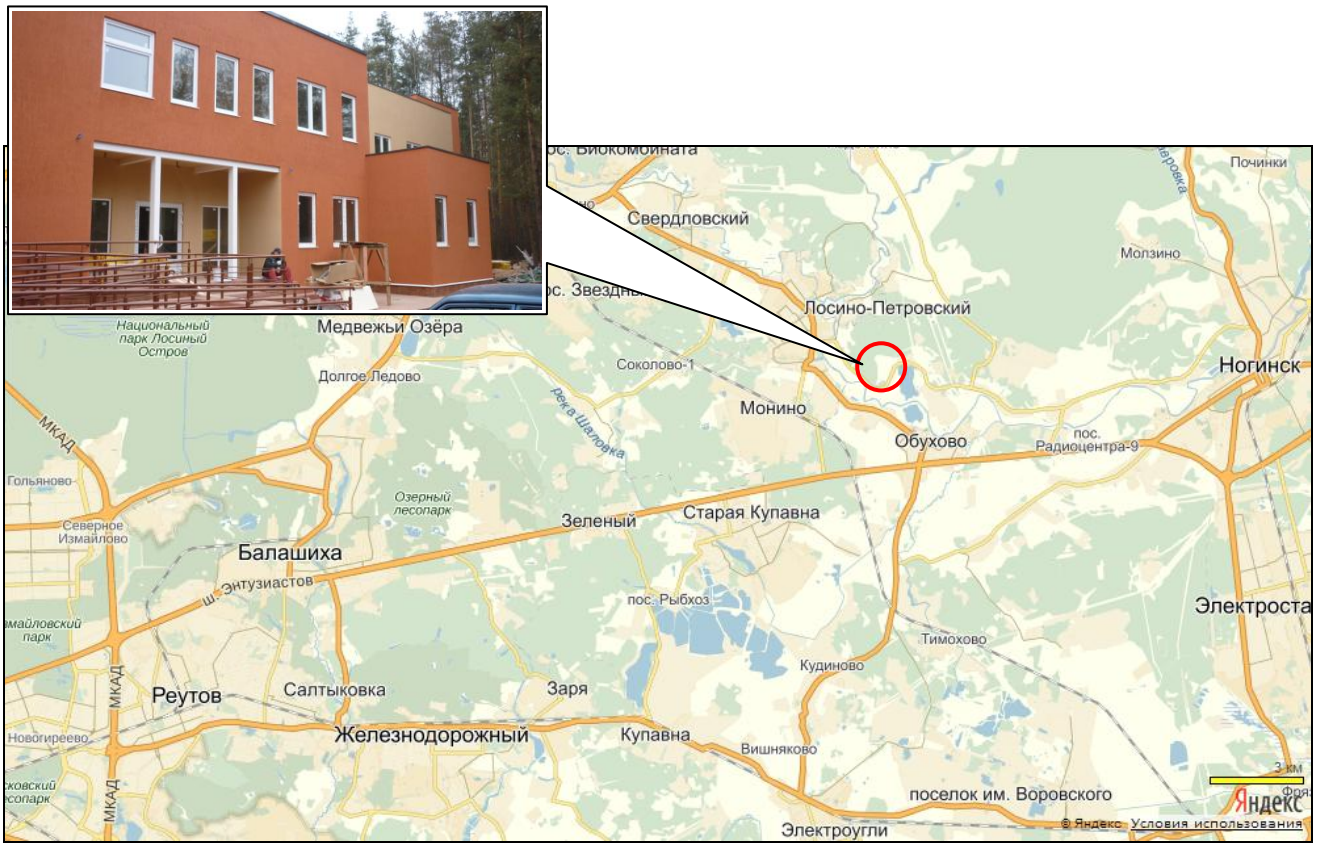


Рис. 1. Территориальное расположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:16:0103028:259	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	33 км по Щелковскому шоссе
50:16:0103032:86	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	33 км по Щелковскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. « Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
3. https://maps.yandex.ru/

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

Перечень документов, устанавливающих физические характеристики объектов оценки, представлен в табл. 3 настоящего Отчета.

При проведении настоящей оценки был принят следующий порядок описания количественных и качественных характеристик объектов оценки.

1. Описание индивидуальных характеристик улучшения (здания):

Количественные характеристики:

- кадастровый номер;
- общая площадь;
- строительный объем;
- площадь застройки;
- этажность/подземных этажей;
- средняя высота потолков помещений;
- год ввода в эксплуатацию.

Качественные характеристики:

- материал фундамента;
- материал стен;
- материал перекрытия;
- материал кровли;
- полы;
- проемы;
- отделочные работы;
- инженерное обеспечение;
- прочие работы.

2. Описание физических характеристик земельного участка.

- площадь;
- удаление от МКАД.
- наличие коммуникаций;
- наличие подъездных дорог;
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.;
- рельеф;
- форма.

3. Описание количественных и качественных характеристик отдельных частей объектов оценки (сооружений).

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и их отдельных частей представлены в табл. 9-12. Копии документов, содержащих основные количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 9.

Количественные характеристики улучшения (здания)

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование и значение характеристики					
		Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь застройки, кв. м	Этажность/ подз. этажей	Средняя высота потолков помещений	Год ввода
1	50:16:0103028:259	751,9	2 984	451,0	2/0	1 этаж – 3,16 м; 2 этаж – 2,95 м;	2014

Источник. 1. Анализ Оценщиком исходных данных. 2. Данные Заказчика.

Таблица 10.

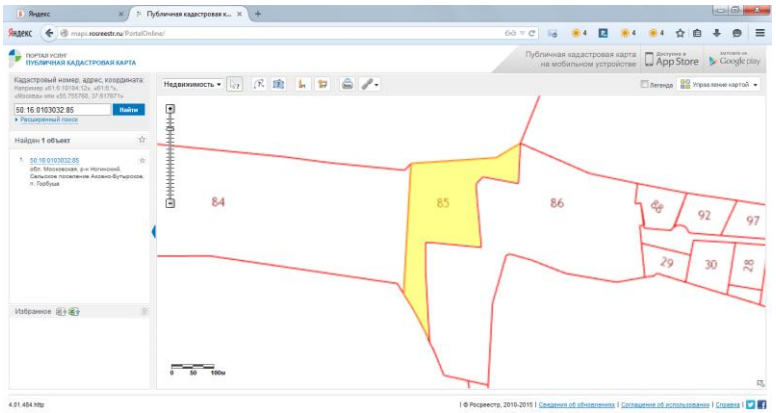
Качественные характеристики улучшения (здания)

№ п/п	Наименование объекта	Наименование и значение характеристики								
		Материал фундамента	Материал стен и перегородок	Материал перекрытия	Материал кровли	Полы	Проемы	Отделочн. работы	Инженерное обеспечение	Прочие работы
1	Здание, общая площадь 751,9 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0103032: 402	бетонный ленточный	цементно – стружечные плиты	цементно – стружечные плиты	мягкая	ламинат, бетонная стяжка, плитка	оконные - двойной стеклопакет; дверные - пластиковые	обои, оштукатурено, окраска	водопровод – центральный, канализация – центральная, отопление, электроосвещение – скрытая проводка	бетонная отмостка, бетонные крыльца

Источник. 1. Анализ Оценщиком исходных данных. 2. Данные Заказчика. 3. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Физические характеристики земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь	12 000 кв.м
Удаление от МКАД	33 км по Щелковскому шоссе
Наличие коммуникаций	в наличии (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация)
Наличие подъездных дорог	в наличии
Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет
Рельеф	без видимых перепадов высот
Форма	

Источник. 1. Анализ Оценщиком исходных данных. 2. Данные Заказчика. 3. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Таблица 12.

Количественные и качественные характеристики отдельных частей объектов оценки (сооружений)

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**					
	- водопровод хозяйственной воды	2012	ПНД	110	подземный	50 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- пожарный водопровод	2012	ПНД	110	подземный	60 м
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	ПНД	63	подземный	36 м
	- резервуар пожаротушения	2014	сталь		подземный	300 куб. м

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	Материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки	Длина, м (объем, куб. м; кол-во, шт.; площадь, кв. м)
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	86 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	63	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	20	подземный	150 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	25	подземный	98 м
	- труба полипропиленовая	2014	ППУ	32	подземный	86 м
	- коллектор для воды сборный	2014				1 шт.
	- запорная арматура	2014	сталь			1 шт.
1.2	**Наружные сети канализации**					
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	2012	ПВХ	200	подземная	30 м
	- колодец	2012	ж/б	1025		1 шт.
	- канализация от Общежития до КНС 1	2012	ПВХ	160	подземная	12 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	110	подземная	18 м
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	ПВХ	160	подземная	39 м
	- колодец	2014	ж/б	1025		3 шт.
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**					
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	2012	ППУ	190	подземная	40 м
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	изопэкс	63	подземная	50 м
1.4	**Наружные сети электроснабжения**					
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	375 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	310 м
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	2014	АВБбШВ	4х70 (2 нитки)	подземная	40 м
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	2014	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	18 м
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	170 м
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	1978	АСБ	3х95	подземная	150 м
	- сети электроснабжения - уличное освещение	1978	АСБ	3х95	подземная	100 м
	- уличные светильники	1978				3 шт.
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	Затраты на строительство в ценах по состоянию на октябрь 2014 г. составили 2 200 000 руб. с учетом НДС				
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	2014	асфальт			770 кв. м

Источник. 1. Данные Заказчика.

Результаты фотофиксации состояния оцениваемых объектов представлены на фото 1 – фото 24.

Фото 1. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 2. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 3. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 4. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 5. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 6. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 7. Внешний вид объекта - Корпус №7

Фото 8. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 9. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 10. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 11. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 12. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 13. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 14. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 15. Вид помещений объекта - Корпус №7

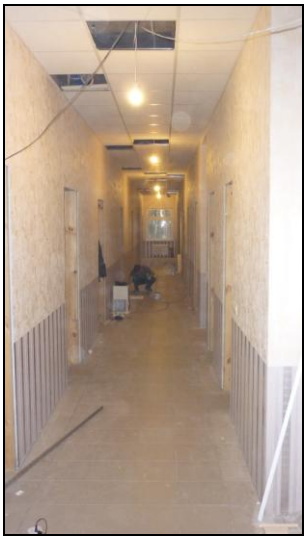


Фото 16. Вид помещений объекта - Корпус №7

Фото 17. Вид асфальтированных дорог

Фото 18. Вид асфальтированных дорог

Фото 19. Вид асфальтированных дорог

Фото 20. Вид асфальтированных дорог

Фото 21. Вид асфальтированных дорог

Фото 22. Вид резервуаров пожаротушения

Фото 23. Вид колодцев для коммуникаций

Фото 24. Вид колодцев для коммуникаций

С момента последнего осмотра объектов оценки, по данным Заказчика оценки, изменений, касающихся состояния объектов, а также их технических и эксплуатационных характеристик, не произошло.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемое здание с инженерными сетями и оборудованием, расположенные на земельном участке, выделенном для их эксплуатации, входят в состав загородного комплекса для пожилых людей «Парк - Отель «Монино».

Оцениваемые объекты недвижимости используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи в аренду этих объектов недвижимости.

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

Парк-отель «Монино» создан в 2008 году как один из проектов по созданию альтернативы государственной системе учреждений по уходу за пожилыми людьми, которая находилась в то время не в самой лучшей «форме». Тогда это был небольшой пансион всего на семь номеров. Но с самого начала уделялось особое внимание формированию команды специалистов, способных дать подопечным не просто качественный сервис, а настоящую человеческую заботу.

В 2010 году в качестве ключевого инвестора к проекту подключился НПФ «Благосостояние». Это позволило обеспечить финансирование на уровне, необходимом для создания полноценной специализированной инфраструктуры и внедрения передовых стандартов сервиса и менеджмента. Благодаря этому парк-отель «Монино» получил серьезные возможности развития, недоступные большинству участников рынка услуг по уходу за пожилыми людьми.

С 2011 началось сотрудничество с ведущими европейскими компаниями и организациями, специалистами в сфере услуг для людей старшего возраста. Сегодня среди них - BPS International, Европейская ассоциация жилья и услуг для пожилых (EAHSA) и Датский национальный социально-медицинский колледж. Это сотрудничество позволяет находиться на «переднем крае» индустрии и обеспечивать подопечным качество жизни и уровень сервиса, сопоставимые с лучшими европейскими аналогами.

В 2012 году открылся новый корпус на 40 номеров, построенный и оснащенный по европейским стандартам индустрии, а также полностью отвечающий всем российским нормам и требованиям. Год спустя, оценив достигнутые результаты и потенциал дальнейшего развития, менеджмент компании принял решение о расширении спектра услуг и подготовке к запуску программы восстановительной терапии.

В 2014 году в «Монино» открылся новый корпус, специализация которого - восстановительная терапия для пожилых людей после инфаркта, инсульта, перелома шейки бедра. Теперь «Монино» - это многофункциональный специализированный загородный комплекс для временного и постоянного проживания пожилых людей. Они получают здесь всесторонний уход и полноценную заботу по двум основным направлениям: помощь при заболеваниях, связанных с деменцией, и постоперационная и посттравматическая реабилитация.

Оператор, оказывающим услуги, является ООО «Благополучие».

ООО «Благополучие» - это компания, стремящаяся внести свой вклад в развитие системы помощи лицам старшего возраста и искренне стремящаяся к тому, чтобы дать пожилым людям возможность оставаться активными, не терять интерес к жизни и находить новых друзей и единомышленников.

Сегодня компания имеет ряд успешных и перспективных проектов. Среди них - загородный комплекс, полностью приспособленный для комфортного проживания лиц старшего поколения.

Загородный комплекс подразумевает полное попечительство над пожилыми людьми, в том числе и над теми, кто лишен самостоятельности и нуждается в постоянной помощи и уходе. Проект рассчитан на круглосуточное обслуживание людей старшего поколения и направлен на всестороннее поддержание их положительного настроя. Идеально оснащенные для проживания людей с ограниченными возможностями комнаты, а также новейшие приспособления малой инвалидной техники, позволяющие постояльцам быть максимально самостоятельными, компенсируют накладываемые возрастом ограничения и способствуют скорейшей социальной и психологической адаптации пожилых людей.

Источник. 1. http://www.pansionatmonino.ru.

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» *вне зависимости от вида оценки* в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2017 года (данные за 1 квартал 2018 г. официально не опубликованы).

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорялись в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции

бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. http://economy.gov.ru/

По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам 2 квартала 2017 года (данные за 3 – 4 кварталы 2017 г. и 1 квартал 2018 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Показатели, характеризующие социальное и экономическое положение Московской области, представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Показатели, характеризующие социальное и экономическое положение Московской области

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства[2,2]		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	108,4	x
январь-июнь 2017 года в % к январю-июню 2016 года	111,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей	4030755,0	109,8[3]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:[1]		
добыча полезных ископаемых	5017,6	131,5[3]
обрабатывающие производства	983576,8	107,4[3]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	138918,1	114,4[3]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26550,7	113,9[3]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	152,6	108,2
молоко	316,2	99,2
яйца, миллионов штук	73,9	76,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	101,0	x
июнь 2017 года в % к июню 2016 года	104,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2017 года, рублей	46479,5	108,4
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	102,9	x
январь–май 2017 года	44476,8	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2017 года, рублей	52202,7	109,1
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	103,3	X
январь–май 2017 года	49593,8	108,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2017 года, рублей	4511,0	108,61

[2] Начиная с итогов за январь 2017 г., официальная статистическая информация разрабатывается на основе внедряемых в статистическую практику новых версий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2)

[2] Индекс промышленного производства исчисляется 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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

[3] Темп роста в фактических ценах

[1] К предыдущему месяцу

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2017 года, человек	23719	94,5[1]
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2017 года, в процентах	0,6	X
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2017 года, в процентах	3,4	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	3710,4	127,1
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за июнь 2017 года, миллионов пассажиро-километров	608,0	104,1
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	97,5	x
январь-июнь 2017 года	3509,9	106,7
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	119070,7	93,3
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2017 года, тысяч рублей	11680,0	в 20,6 р.[1]
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-июнь 2017 года	998529,8	103,5
за июнь 2017 года	177669,9	99,3[1]
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-июнь 2017 года	2094714,1	115,2
за июнь 2017 года	381161,3	103,2[1]
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2017 года		
миллионов рублей	105445,5	95,3[1]
уровень запасов, дней торговли	34,5	93,8[1]
Оборот общественного питания, миллионов рублей	45004,4	106,9
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2017 года	231745,1	101,5
за июнь 2017 года	37296,4	96,8[1]
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	2949,6	99,3
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
спортивные сооружения с искусственным льдом		
количество	1	100,0
площадь, квадратные метры	10952,8	в 4,4 р.
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	2	50,0
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)		
количество	2	-
площадь, квадратные метры зеркала воды	499,0	-
больничные организации, коек	490	-
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	24	160,0
санаторий, коек	200	-
дома интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест	65	-
учреждения культуры клубного типа, мест	140	-
дошкольные образовательные организации, мест	1022	104,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2017 года, миллионов рублей в фактических ценах	163969,5	92,5

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2017 года, миллионов рублей		
дебиторская	1850180,7	99,1[1]
кредиторская	2677457,7	100,3[1]
в том числе просроченная	81497,2	112,9[1]
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	101012,2	128,1[1]
в том числе просроченная	897,6	111,7[1]

Источник: 1. http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/macroeconomics/

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как рост, так и падение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей ***рынка земли*** можно рассматривать динамику изменения уровня цен на земельные участки с видом разрешенного использования для ИЖС. Данные участки относятся к сегменту массового спроса и имеют устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения. С учетом описанной выше структуры рынка земли справедливо утверждать, что ценовая динамика сегмента массового спроса (земельных участков с видом разрешенного использования для ИЖС) оказывает влияние на ценовую динамику прочих сегментов и может рассматриваться как индикатор динамики рынка земли в целом.

При проведении настоящей оценки анализировалась динамика изменения цен на земельные участки с разрешенным использованием для ИЖС, расположенные в Московской области по Щелковскому направлению. Источник данных - Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2009 г. по январь 2018 г. В указанном источнике удельные стоимости земельных участков указаны в долл. США. Для целей проведения анализа, указанные цены пересчитывались в национальную валюту по официальному курсу. Результаты расчета представлены в табл. 14. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 2.

Таблица 14.

Динамика изменения цен на земельные участки с разрешенным использованием для ИЖС, расположенные в Московской области по Щелковскому направлению

Период	Средняя удельная цена предложения земельного участка, руб./сот.		
	на удалении от 0 км до 15 км	на удалении от 16 км до 30 км	на удалении от 31 км до 50 км
1 кв. 2009 г.	268 265	192 600	130 695
2 кв. 2009 г.	245 150	183 860	122 575
3 кв. 2009 г.	238 150	173 915	115 940
4 кв. 2009 г.	213 695	165 060	109 055
1 кв. 2010 г.	219 340	161 150	111 905
2 кв. 2010 г.	220 785	166 345	114 930
3 кв. 2010 г.	231 175	173 000	120 945
4 кв. 2010 г.	227 305	170 475	116 725
1 кв. 2011 г.	217 275	151 650	109 365
2 кв. 2011 г.	221 240	158 230	105 720
3 кв. 2011 г.	236 975	170 100	118 485
4 кв. 2011 г.	256 185	178 080	125 750
1 кв. 2012 г.	252 235	164 405	120 860
2 кв. 2012 г.	284 220	175 500	135 120
3 кв. 2012 г.	303 985	191 990	139 995
4 кв. 2012 г.	285 925	186 475	132 865
1 кв. 2013 г.	263 095	211 390	133 830
2 кв. 2013 г.	330 860	216 880	132 975
3 кв. 2013 г.	357 505	208 270	152 515

[1] К предыдущему месяцу

Период	Средняя удельная цена предложения земельного участка, руб./сот.		
	на удалении от 0 км до 15 км	на удалении от 16 км до 30 км	на удалении от 31 км до 50 км
4 кв. 2013 г.	330 320	222 925	157 835
1 кв. 2014 г.	356 705	258 305	149 360
2 кв. 2014 г.	359 000	260 930	155 860
3 кв. 2014 г.	356 200	256 750	149 170
4 кв. 2014 г.	454 140	326 930	184 275
1 кв. 2015 г.	406 010	295 425	170 620
2 кв. 2015 г.	357 485	257 230	150 380
3 кв. 2015 г.	409 520	291 390	166 960
4 кв. 2015 г.	396 315	282 375	158 525
1 кв. 2016 г.	443 845	333 350	187 280
2 кв. 2016 г.	404 480	307 565	173 725
3 кв. 2016 г.	393 475	297 210	165 730
4 кв. 2016 г.	307 500	235 000	130 000
1 кв. 2017 г.	312 500	219 500	128 000
2 кв. 2017 г.	316 500	218 000	131 500
3 кв. 2017 г.	312 500	219 500	128 000
4 кв. 2017 г.	317 500	222 000	129 500

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2009 г. по январь 2018 г.
2. Расчеты Оценщика.

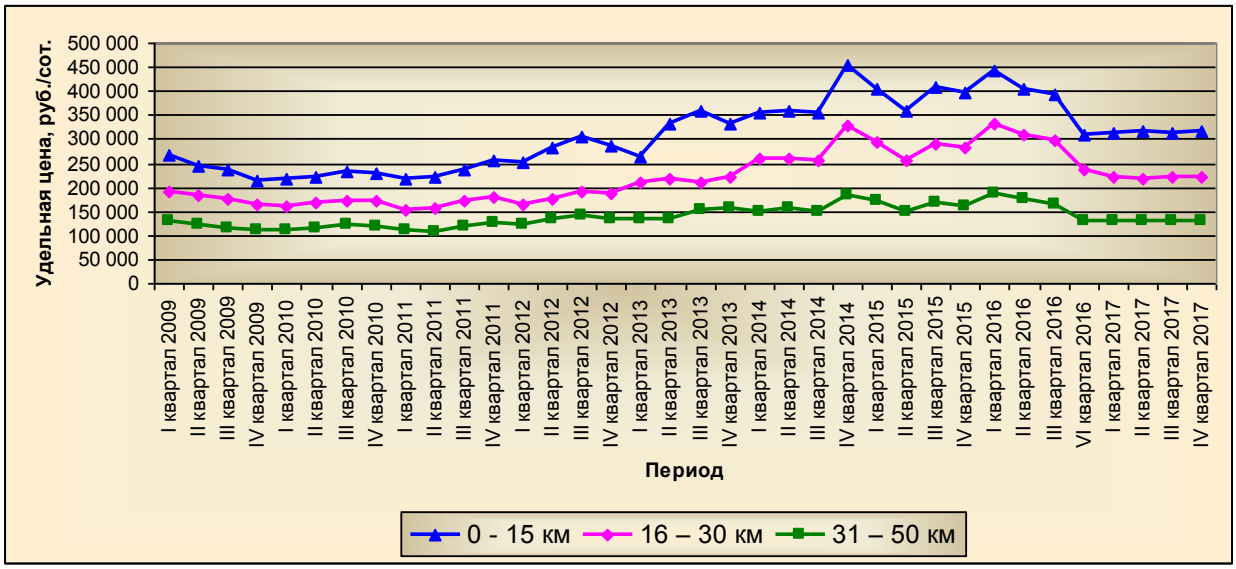


Рис. 2. Динамика изменения цен предложений на земельные участки с разрешенным использованием для ИЖС, расположенных в Московской области по Щелковскому направлению

Анализ динамики цен предложений на земельные участки в выбранном направлении (данные представлены в табл. 14 и на рис. 2) позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка в зоне на удалении от 0 км до 15 км от МКАД представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Характеристика динамики рынка в зоне на удалении от 0 км до 15 км от МКАД

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-7,13	2,41
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	1,54	1,36
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	5,64	2,87
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	4,42	4,18
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост	7,62	8,01
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	7,15	6,52
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	стагнация	0,64	6,11
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-11,28	7,04

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	0,30	0,70

Источник: 1. Анализ Оценщика

Характеристики динамики рынка в зоне на удалении от 16 км до 30 км от МКАД представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Характеристика динамики рынка в зоне на удалении от 16 км до 30 км от МКАД

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамика	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-5,18	1,26
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	2,07	1,62
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	5,55	4,19
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	4,68	4,01
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост	1,22	3,66
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	6,92	6,76
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,11	5,83
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-10,84	8,10
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	0,40	1,78

Источник: 1. Анализ Оценщика

Характеристики динамики рынка в зоне на удалении от 31 км до 50 км от МКАД представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка в зоне на удалении от 31 км до 50 км от МКАД

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамика	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-5,98	1,47
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	1,80	1,85
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	5,34	4,24
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	3,20	3,91
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост	6,32	3,48
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	5,86	6,69
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-1,14	4,99
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-11,42	8,21
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	0,06	1,23

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке земли региона по направлению Щелковского шоссе:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – рост с темпом 0,3% в квартал;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – рост с темпом 0,4% в квартал;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – рост с темпом 0,06% в квартал.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей ***рынка коммерческой недвижимости*** можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

В рамках настоящего Отчета был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости в регионе с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.irn.ru;
- www.rbc.ru;
- www.blackwood.ru;
- www.bn.ru;
- www.rway.ru;
- www.cian.ru;
- www.makler.su;
- www.osan.ru;
- www.renlist.ru;

- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY и др.

Данный анализ показал, что в представленных аналитических материалах нет разделения рынка коммерческой недвижимости на «Московскую» и «Подмосковную». В данных материалах представлено позиционирование единого рынка коммерческой недвижимости «Московского региона». При этом уровень и динамика цен в указанных аналитических и обзорных материалах соответствует рынку г. Москвы.

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

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

В целом, тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, отрицательные и заключаются, в падении цен на рынке во всех зонах.

Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных показателей было проведено территориальное определение рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. При проведении настоящей оценки рассматривались объекты недвижимости расположенные на землях особо охраняемых территорий в Московской области. Территория исследований не расширялась.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

В качестве объектов анализа Оценщиком были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости, образующих имущественные комплексы, расположенные на землях особо охраняемых территорий, но находящихся, в основном, в неудовлетворительном (нерабочем) техническом состоянии (требуются финансовые вложения на ремонт или реконструкцию).

Объекты недвижимости, расположенные на землях особо охраняемых территорий и находящиеся в хорошем или отличном техническом состоянии, на рынке недвижимости позиционируются как действующие имущественные комплексы (бизнес), состоящие из объектов зданий и сооружений, оборудования и прочего имущества (основных средств – мебель, инвентарь, вычислительная техника и т.п.). Количество предложений таких объектов ограничено. Исходя из этого, анализ рынка таких объектов не проводился.

Данные о предложениях к продаже объектов недвижимости в Московской области, расположенных на землях особо охраняемых территорий, но находящихся, в основном, в неудовлетворительном (нерабочем) техническом состоянии, представлены в табл. 19 – табл. 26. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объекты анализа с 1 по 25	для рекреационного назначения

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ленинградское ш., 75 км от МКАД
Объект анализа 2	Сергиево-Посадский район, с. Воздвиженское
Объект анализа 3	Новорязанское ш., 110 км от МКАД
Объект анализа 4	Ярославское ш., 62 км от МКАД
Объект анализа 5	Щелковское ш., 22 км от МКАД
Объект анализа 6	Дмитровское ш., 100 км от МКАД
Объект анализа 7	Новорязанское ш., 58 км от МКАД
Объект анализа 8	Симферопольское ш., 60 км от МКАД
Объект анализа 9	Симферопольское ш., 68 км от МКАД
Объект анализа 10	Ярославское ш., 32 км от МКАД
Объект анализа 11	Дмитровское ш., 70 км от МКАД
Объект анализа 12	Ярославское ш., 52 км от МКАД
Объект анализа 13	Ленинградское ш., 60 км от МКАД

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 14	Дмитровское ш., 45 км от МКАД
Объект анализа 15	Ленинградское ш., 45 км от МКАД
Объект анализа 16	Ярославское ш., 36 км от МКАД
Объект анализа 17	Симферопольское ш., 37 км от МКАД
Объект анализа 18	Щелковское ш., 85 км от МКАД
Объект анализа 19	Щелковское ш., 80 км от МКАД
Объект анализа 20	Новорижское ш. или Минское ш., 100 км от МКАД
Объект анализа 21	Калужское ш., 48 км от МКАД
Объект анализа 22	Химкинский район, д. Юрово
Объект анализа 23	Сергиево-Посадский район, за д. Хотьково, 60 км от МКАД по Ярославскому ш.
Объект анализа 24	Щелковский район, пос. Юность
Объект анализа 25	Мытищинский район, Коргашинский с.о. вблизи д. Подрезово

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект анализа 1	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	75 км от МКАД Ленинградское ш.
Объект анализа 2	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	42 км от МКАД Ярославское ш.
Объект анализа 3	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	110 км от МКАД Новорязанское ш.
Объект анализа 4	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	62 км от МКАД Ярославское ш.
Объект анализа 5	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	22 км от МКАД Щелковское ш.
Объект анализа 6	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	100 км от МКАД Дмитровское ш.
Объект анализа 7	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	58 км от МКАД Новорязанское ш.
Объект анализа 8	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	60 км от МКАД Симферопольское ш.
Объект анализа 9	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	68 км от МКАД Симферопольское ш.
Объект анализа 10	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	32 км от МКАД Ярославское ш.
Объект анализа 11	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	70 км от МКАД Дмитровское ш.
Объект анализа 12	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	52 км от МКАД Ярославское ш.
Объект анализа 13	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	60 км от МКАД Ленинградское ш.
Объект анализа 14	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	45 км от МКАД Дмитровское ш.
Объект анализа 15	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	45 км от МКАД Ленинградское ш.
Объект анализа 16	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	36 км от МКАД Ярославское ш.
Объект анализа 17	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	37 км от МКАД Симферопольское ш.
Объект анализа 18	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	85 км от МКАД Щелковское ш.
Объект анализа 19	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	80 км от МКАД Щелковское ш.
Объект анализа 20	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	100 км от МКАД Новорижское ш.
Объект анализа 21	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	48 км от МКАД Калужское ш.
Объект анализа 22	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	5 км от МКАД Ленинградское ш.
Объект анализа 23	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	60 км от МКАД Ярославское ш.
Объект анализа 24	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	42 км от МКАД Щелковское ш.

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект анализа 25	ТЗ №5 (прочие населенные пункты)	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км от МКАД Осташковское ш.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Тип объекта анализа	Наименование и значение характеристики	
		Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь земельного участка, кв. м
Объект анализа 1	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	5 000,0	125 000
Объект анализа 2	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	7 000,0	85 000
Объект анализа 3	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	4 800,0	74 000
Объект анализа 4	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	3 500,0	75 000
Объект анализа 5	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	9 000,0	68 000
Объект анализа 6	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	7 960,4	120 000
Объект анализа 7	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	590,0	39 000
Объект анализа 8	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	5 500,0	80 000
Объект анализа 9	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	2 200,0	67 500
Объект анализа 10	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	0,0	74 000
Объект анализа 11	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	2 800,0	70 000
Объект анализа 12	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	0,0	160 000
Объект анализа 13	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	0,0	65 000
Объект анализа 14	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	1 800,0	83 000
Объект анализа 15	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	4 000,0	100 000
Объект анализа 16	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	226,0	21 500
Объект анализа 17	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	6 279,5	110 900
Объект анализа 18	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	1 033,6	320 000
Объект анализа 19	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	800,0	30 000
Объект анализа 20	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	5 500,0	100 000
Объект анализа 21	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	5 500,0	169 000
Объект анализа 22	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	0,0	74 400
Объект анализа 23	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	5 227,0	94 000
Объект анализа 24	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	4 100,0	68 300
Объект анализа 25	объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий	1 599,0	25 000

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объекты анализа с 1 по 25	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объекты анализа с 1 по 25	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объекты анализа с 1 по 25	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 1	20 000 000	160
Объект анализа 2	38 000 000	447
Объект анализа 3	35 000 000	473
Объект анализа 4	100 000 000	1 333
Объект анализа 5	153 900 000	2 263
Объект анализа 6	35 000 000	292
Объект анализа 7	25 000 000	641
Объект анализа 8	100 000 000	1 250
Объект анализа 9	171 000 000	2 533
Объект анализа 10	110 000 000	1 486
Объект анализа 11	171 000 000	2 443
Объект анализа 12	80 000 000	500
Объект анализа 13	114 000 000	1 754
Объект анализа 14	190 000 000	2 289
Объект анализа 15	456 000 000	4 560
Объект анализа 16	25 000 000	1 163
Объект анализа 17	200 000 000	1 803
Объект анализа 18	55 000 000	172
Объект анализа 19	25 000 000	833
Объект анализа 20	120 000 000	1 200
Объект анализа 21	160 000 000	947
Объект анализа 22	153 025 474	2 057
Объект анализа 23	28 000 000	298
Объект анализа 24	57 000 000	835
Объект анализа 25	198 000 000	7 920
	мин	160
	макс	7 920
	среднее	1 586
	медиана	1 200
	стандартное отклонение	1 657

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 160 руб./кв. м до 7 920 руб./кв. м площади земельного участка. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых

диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

Правомерно утверждать, что цена предложения к продаже зависит и формируется в зависимости от направления (шоссе) по которому находится объект, а также от удаления от МКАД.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке земли региона по направлению Щелковского шоссе:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – рост с темпом 0,3% в квартал;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – рост с темпом 0,4% в квартал;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – рост с темпом 0,06% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – объем спроса превышает объем предложений (отмечается рост цен);
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – объем спроса превышает объем предложений (отмечается рост цен);
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – объем спроса превышает объем предложений (отмечается рост цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

Таблица 27.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	для рекреационного назначения	для рекреационного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	*Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша*	*Указано в табл. 20*	*Отличия существенные, корректировка необходима*	*Различны для объектов анализа, исследование влияния фактора на цены сопоставимых объектов проводилось на основе анализа фактора «удаления от МКАД» и фактора «направление (шоссе) расположения объекта»*	*1. Исследование влияния фактора целесообразно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*ТЗ № 5*	*ТЗ № 5*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась, так как объект расположен вне города*	*не определялась, так как объект расположен вне города*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от МКАД, км	*33*	*от 5 до 110*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Физические характеристики:					
- тип объекта	*объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий*	*объект недвижимости, расположенный на землях особо охраняемых территорий*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- общая площадь улучшений, кв. м	*751,9*	*Указано в табл. 22*	*Отличия существенные, корректировка необходима*	*Различны для объектов анализа, исследование влияния фактора на цены сопоставимых объектов проводилось на основе анализа фактора масштаба (плотность застройки)*	*1. Исследование влияния фактора целесообразно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- общая площадь земельного участка, кв. м	*12 000*	*Указано в табл. 22*	*Отличия существенные, корректировка необходима*	*Различны для объектов анализа, исследование влияния фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора целесообразно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
недвижимостью				объектов не возможно	фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 28 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь улучшений (физическая характеристика);
- площадь земельного участка (физическая характеристика);
- направление (шоссе) расположения объекта (характеристика местоположения).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующему фактору):

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- плотность застройки (фактор масштаба);
- площадь земельного участка (физическая характеристика);
- направление (шоссе) расположения объекта (характеристика местоположения).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 25 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под объекты рекреации, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под объекты рекреации, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

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

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

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 30, 31.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,3%	19,2%	17,2%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	7,3%	23,9%	15,6%
Земельные участки под коммерческие объекты	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки производственно-складское назначение	13,4%	15,8%	14,6%

Источник. 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник. 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник. 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8% 12,3%	11,5%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,6% 11,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,7% 15,7%	14,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,1% 11,6%	10,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2% 9,5%	8,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9% 14,5%	13,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1% 12,8%	12,0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка* представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторговывание для неактивного рынка

Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,2% 18,4%	17,3%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	14,4% 16,4%	15,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	19,4% 22,5%	21,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	14,4% 17,0%	15,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,8% 14,9%	13,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4% 21,0%	19,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	15,9% 18,4%	17,2%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.5. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50% 10,50%	10,00%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	9,20% 10,20%	9,70%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,70% 9,70%	9,20%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12% 12,90%	12,20%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,90% 8,90%	8,40%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	7,60% 8,70%	8,20%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,10% 8,20%	7,70%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,90% 11,20%	10,50%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *неактивного рынка недвижимости* представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,60% 17,10%	16,40%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	15,10% 16,70%	15,90%
3. Высококлассная торговая недвижимость	14,80% 16,30%	15,50%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,20% 19,30%	18,20%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,60% 14,10%	13,30%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	12,20% 13,70%	13,00%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,20% 13,70%	13,00%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,20% 17,10%	16,20%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9% (7,5%)	11-13% (12%)	6-10% (8%)	12-14% (13%)	6-10% (8%)	11-14% (12,5%)	9-10% (9,5%)	13-15% (14%)	12-15% (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2018 г.	5-8% (7,5%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	11-12% (11,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	8-10% (9%)	11-15% (13%)	12-15% (13,5%)
Москва в марте 2018 г.	4-7% (5,5%)	8-9% (8,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-9% (8%)	11-12% (11,5%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,73	0,71	0,75
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,48	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,77	0,81
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,52	0,49	0,55
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,47	0,43	0,50
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,65	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,62	0,57	0,66
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,46	0,56

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны,	ТЗ № 5	0,74	0,72	0,76

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
территории старой застройки				
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,80	0,78	0,82
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,61	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,77	0,75	0,80
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,62	0,59	0,64
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,66	0,63	0,70

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.6.2. Исследования, представленные в издании Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам области представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,75
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Коэффициент изменения удельной цены								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Коэффициент изменения удельной арендной ставки								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Требует косметического ремонта	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,77	0,76	0,79
Требует косметического ремонта	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

Площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 48 – 53.

Таблица 48.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 49.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<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	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1-3	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 50.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
>5	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 51.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 52.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под объекты рекреации

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	1,07	1,19	1,24
1-3	0,94	1	1,12	1,16
3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
>10	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 53.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под объекты дорожного сервиса

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

В табл. 54-59 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 54.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,18	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14	1,19	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,17	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 55.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под офисно-торговую застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,14	1,17	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,13	1,16	1,15
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,18	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 56.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС))

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15 1,20	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14 1,20	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16 1,22	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 57.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС))

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15 1,20	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16 1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15 1,21	1,18

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 58.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16 1,19	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14 1,18	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14 1,18	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 59.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты придорожного сервиса)

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16 1,18	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14 1,18	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15 1,18	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

В табл. 60 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований,**

приведенных в открытых источниках.

Таблица 60.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-26%	-21%	-23%	-33%
Э	15%	0%	-2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-19%	-13%	-15%	-26%
Э, Г	36%	18%	15%	23%	0%	7%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	10%	18%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	27%	36%	10%	18%	15%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-10%	-26%	-21%	-23%	-33%
Э	15%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-11%	-23%
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	15%	22%	0%	6%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	11%	17%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	35%	11%	17%	15%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-12%	-24%
Г	18%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-27%
Э, Г	36%	18%	16%	23%	0%	6%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	29%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	29%	36%	11%	18%	16%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-2%	4%	-16%	-10%	-12%	-24%
Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-16%	-27%
Э, Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-6%	0%	-2%	-16%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	14%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-10%	-27%	-22%	-23%	-34%
Э	16%	0%	-2%	5%	-15%	-10%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-8%	-10%	-22%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-13%	-15%	-27%
Э, Г	36%	18%	16%	23%	0%	7%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	28%	36%	11%	18%	16%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-10%	-26%	-22%	-23%	-33%
Э	16%	0%	-2%	5%	-15%	-10%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-8%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-13%	-15%	-26%
Э, Г	36%	18%	16%	23%	0%	7%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	28%	36%	11%	18%	16%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Новгород, 2016 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.
Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год
Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 61, 62.

Таблица 61.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,25	1,30	1,27

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 62.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,27	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Форма объекта

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

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

По мнению Оценщика, такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости, в каждом населенном пункте региона (Московской области) будут индивидуальными, и зависят от сложившихся цен (продажа и аренда) и тенденций на рынке недвижимости каждого населенного пункта региона в отдельности.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 63.

Таблица 63.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 64.

Таблица 64.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Такие характеристики земельных участков, как ставки доходности и сроки окупаемости, при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемому.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

В представленных аналитических материалах нет разделения рынка коммерческой недвижимости на «Московскую» и «Подмосковную». В данных материалах представлено позиционирование единого рынка коммерческой недвижимости «Московского региона». При этом уровень и динамика цен в указанных аналитических и обзорных материалах соответствует рынку г. Москвы.

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке коммерческой

недвижимости в регионе, в котором находятся оцениваемые объекты (Московская область) не представляется возможным.

В ретроспективном периоде рынок земельных участков по Щелковскому направлению региона находился в стадиях роста, падения и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – рост с темпом 0,3% в квартал;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – рост с темпом 0,4% в квартал;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – рост с темпом 0,06% в квартал.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения по Щелковскому направлению региона:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – объем спроса превышает объем предложений (отмечается рост цен);
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – объем спроса превышает объем предложений (отмечается рост цен);
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – объем спроса превышает объем предложений (отмечается рост цен).

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «низкая» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке земельных участков по Щелковскому направлению региона находятся в интервале:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – от 0,7% до 8,01%;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – от 1,26% до 8,1%;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – от 1,23% до 8,21%.

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка коммерческой недвижимости в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 4 и более месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке земельных участков по Щелковскому направлению региона находятся в интервале:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – от 1,36% до 8,01%;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – от 1,17% до 8,1%;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – от 1,26 до 8,21%.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно незастроенного

При рассмотрении возможной застройки земельного участка анализ его проводится в предположении, что данный участок условно свободен от какой-либо застройки (т.е. условно не застроен).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нем физически возможно строительство:

- объектов загородной жилой недвижимости (коттеджей).
- объекта здравоохранения (санаторий, пансионат, база отдыха и т.п.).

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с

зонированием территорий.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под все другие цели, кроме как его использование под объект рекреационного назначения, будет запрещено. Учитывая вышесказанное, по мнению Оценщика, варианты застройки земельного участка объектами жилого назначения будут запрещены.

Таким образом, дальнейшему анализу подлежит вариант строительства объекта рекреационного назначения (объекта здравоохранения - санаторий, пансионат, база отдыха и т.п.).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования земельного участка как незастроенного является его использование под строительство объекта рекреационного назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках строительства объекта рекреационного назначения. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования земельного участка как незастроенного представлено в табл. 65.

Таблица 65.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования земельного участка как незастроенного

Критерии	Сегмент рынка недвижимости	
	Загородная жилая	Объект рекреационного назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	-	+
Финансовая оправданность	-	+
Максимальная эффективность	-	+
Итого	1	4

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования рассматриваемого участка как условно незастроенного установлено, что наилучшим использованием участка является строительство объекта рекреационного назначения (объекта здравоохранения - санаторий, пансионат, база отдыха и т.п.).

4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений (сооружений);
- использование в том состоянии, в котором объекты недвижимости находятся сейчас;
- реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии объектов (улучшений), расположенных на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенных на участке улучшений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемые объекты не исчерпали своих позитивных, конструкционных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности, единственно возможным вариантом использования зданий/сооружений и улучшений в целом, расположенных на земельном участке является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий/сооружений (улучшений) не проводился.

Учитывая спрос на рынке услуг, оказываемых в рассматриваемом объекте, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под объект рекреационного назначения (объект здравоохранения - санаторий, пансионат, база отдыха и т.п.).

Вывод: Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшим использованием оцениваемых объектов, является их использование в текущем состоянии.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы.

В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки улучшений

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя

определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта

недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при

применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению

оценки (ФСО № 1)».

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия

кредитования, иные условия);

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

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

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n} (C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})) * K_{i} ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами

на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости 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 помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.5. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых улучшений (зданий и сооружений) представлен в табл. 66.

Таблица 66.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемых улучшений.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Оценщик не располагает информацией о количественных характеристиках отдельных строительных элементов оцениваемых улучшений. Данное обстоятельство накладывает ограничения на использование данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод единичных	Оценщик не располагает информацией о	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
расценок	количественных характеристиках отдельных строительных элементов и сметами на строительство оцениваемых улучшений. Данное обстоятельство накладывает ограничения на использование данного метода.	не целесообразно	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку недвижимости Московской области отсутствует в достаточной степени информация о продаже (предложениях к продаже), необходимая для проведения расчетов данным методом.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	А именно, действующие объекты, продаются как имущественные комплексы (бизнес) без детального указания входящего в них имущества (зданий, сооружений, оборудования и прочего имущества).	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод корректировок	Исходя из этого, выделить стоимость, приходящуюся на каждую составляющую часть объекта, представляется затруднительным. Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа от использования сравнительного (рыночного) подхода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку недвижимости Московской области отсутствует информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым. Также Заказчиком не была предоставлена информация о доходах и расходах, связанных с текущим использованием и эксплуатацией оцениваемых объектов. Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости улучшений, используется затратный подход, в рамках которого применяется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 67.

Таблица 67.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод выделения с элементами регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод выделения	В открытых источниках по рынку недвижимости Московской области имеется информация, позволяющая рассчитать стоимость земельного участка методом выделения.	Метод использовать целесообразно	
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод выделения, то данный метод (метод корректировок) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	использовать метод выделения, то данный метод (метод регрессионного анализа) Оценщик принял решение не использовать. Тем не менее, элементы регрессионного анализа целесообразно использовать в рамках сравнительного (рыночного) подхода.		
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод выделения, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объектов оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объектов оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельного участка, используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяются метод выделения с элементами регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости улучшений

6.1.1. Расчет стоимости улучшений затратным подходом

При проведении настоящей оценки для определения стоимости затрат на строительство (замещение) оцениваемых объектов, включая инженерные коммуникации, использовался метод сравнительной единицы. Основная расчетная зависимость, реализующая данный метод имеет следующий вид:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^{m} C_j) * V(S,L) * \prod_{i=1}^{n} K_i \ ,$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость затрат на замещение объекта-аналога;

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

$\sum_{j=1}^{m} C_j$ - сумма поправок первой группы;

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя стоимости затрат на замещение объектов недвижимости, с учетом их типологических особенностей, характеризуется следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь (объем, длина) объекта;
- класс качества объекта;
- конструктивная система.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия объектов недвижимости объектам-аналогам по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании объектов недвижимости и объектов-аналогов.

Поправки на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1) \ ,$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов объекта оценки и объекта аналога, соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия объектов недвижимости и объектов - аналогов характерных для объекта в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая класс конструктивной системы (КС);

- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка (коэффициент), учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

$$K_{V(S)} = \frac{V_O(S_O)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_O(S_O)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

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

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 68.

Таблица 68.

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

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

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

Поправка, учитывающая класс конструктивной системы.

Данная поправка учитывает отличия в классе конструктивных систем объектов недвижимости и объектов-аналогов. Количественное значение данной поправки определяется расчетным путем, исходя из удельной стоимости строительства одинаковых объектов, но отличающихся только классом конструктивных систем.

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Регионально – климатические коэффициенты» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c, α_i, - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

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

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительства относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога). Расчет данной поправки проводился для Московской области с использованием средних региональных индексов цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, представленных на сайте Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru в разделе «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2018 г.г., процент, Московская область, Раздел F Строительство, в % к предыдущему месяцу». Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_{Б}},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.01.2005 г. для Московской области;

$I_{Б}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления соответствующего справочника УПСС издательства КО-ИНВЕСТ по отношению к ценам на 01.01.2005 г. для Московской области.

При проведении настоящей оценки выбор укрупненного стоимостного показателя стоимости затрат на восстановление для оцениваемых объектов проводился на основе использования следующих сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ:

- «Общественные здания», 2010 г.;
- «Сооружения городской инфраструктуры», 2010 г.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1+D)^{T} - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 18%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,18.

Расчет стоимости оцениваемого здания.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное здание общежития со строительным объемом до 3 000 куб. м (сборник УПСС «Общественные здания», 2010 г. код О3.06.030). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Сравнительные характеристики рассматриваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	8 297
Единица сравнения	куб. м.	куб. м.
Количество единиц сравнения	2 984	до 3 000
Общая площадь, кв. м	751,9	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	3,1 м	требования не предъявляются
Этажность	2	2
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	бетонный ленточный	бутовый, бетонный или бутобетонный
- стены	цементно - стружечгые плиты	кирпичные
- перегородки	цементно - стружечгые плиты	деревянные, оштукатуренные
- перекрытия и покрытие	цементно - стружечгые плиты	требования не предъявляются
- кровля	мягкая	из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
- проемы	двери - пластиковые, окна - двойной стеклопакет	требования не предъявляются
- полы	ламинат, бетонная стяжка, плитка	дощатые
- отделка	обои, оштукатурено, окраска	требования не предъявляются
- прочие работы	бетонная отмостка, бетонные крыльца	требования не предъявляются

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- подземная часть, включая фундаменты	330	3,98
- стены наружные с отделкой	1659	20
- внутренние стены и перегородки	413	4,98
- перекрытия и покрытие	582	7,02
- кровля	330	3,98
- проемы	995	11,99
- полы	830	10
- внутренняя отделка	747	9
- специальные конструкции	1329	16,02
- отопление, вентиляция	279	3,37
- водоснабжение и канализация	385	4,64
- электроснабжение и освещение	350	4,22
- слаботочные системы	68	0,8
ИТОГО	**8 297**	**100**

Источник: 1. Сборник УПСС «Общественные здания», 2010 г. код О3.06.030.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на восстановление конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 72.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 72.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
фундаменты	330	1	1	0,00
каркас	0	1	1	0,00
стены	1 659	0,76	1	-398,16
перегородки	413	0,76	1	-99,12
перекрытия и покрытие	582	1	1	0,00
кровля	330	0,67	1	-108,90
проемы	995	1	1	0,00
полы	830	0,82	0,65	215,80
отделка	747	1	1	0,00
прочие конструкции	0	1	1	0,00
особостроительные работы	1 329	1	1	0,00
отопление и вентиляция	279	1	1	0,00
водоснабжение и канализация	385	1	1	0,00
электроосвещение	350	1	1	0,00
слаботочные устройства	68	1	1	0,00
прочее	0	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				**-390,38**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Коэффициент соотношения строительного объема объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K = \frac{2\ 984}{3\ 000} = 0{,}99$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 68, для подобного соотношения площадей величина поправки равна 1.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные сборника УПСС «Общественные здания», 2010 год, разд. 5.1 «Регионально – климатические коэффициенты». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных на территории Московской области, составляет 1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения значения данной поправки - коэффициента пересчета стоимости затрат на восстановление от базового уровня цен, представленных в сборниках УПСС издательства КО-ИНВЕСТ, использовались средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2005 г. Расчет данной поправки проводился для Московской области с использованием средних региональных индексов цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, представленных на сайте Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru в разделе

«Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2018 г.г., процент, Московская область, Раздел F Строительство, в % к предыдущему месяцу», на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_{Б}},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.01.2005 г. для Московской области;

$I_{Б}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления соответствующего сборника УПСС издательства КО-ИНВЕСТ по отношению к ценам на 01.01.2005 г. для Московской области.

Индексы цен удорожания (по отношению к предыдущему месяцу в %) для Московской области на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения приведены в табл. 73 (источник – официальный сайт ФСГС – www.gks.ru).

Таблица 73.

Индексы цен удорожания (по отношению к предыдущему месяцу в %) для Московской области на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения

Период	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
январь	1,0042	1,0004	1,053	1,021	1,0003	1,0143	1,0061	0,9719	0,9926	0,9953	1,0092	0,9987	1,0079	1,0033
февраль	1,0312	1,0041	0,976	1,006	1,0011	1,0007	1,0111	0,9991	0,9994	1,0357	1,0069	1,0032	1,0064	1,0025
март	1,0255	1,0552	1,006	1,004	0,9996	1,0002	0,9976	1,0003	0,9755	0,9873	0,9986	0,9862	1,0048	1,0016
апрель	1,0373	1,0225	1,028	1,014	1,0023	1,0075	1,0084	1,0262	1,0253	0,9832	1,0044	1,0009	1,0074	н/д
май	1,0052	1,0087	1,004	1,01	1	1,012	1,0131	1,0431	1,0193	0,9999	1,0009	1,0164	1,0041	
июнь	1,0113	1,0026	1,006	1,015	1,0017	1,0123	1,0133	1,0027	0,997	1,0029	1,0042	1,0075	1,0062	
июль	1,013	1,0121	1,02	1,019	0,9996	1,0017	1,0214	1,0015	0,9865	1,0014	0,9973	1,013	1,0036	
август	1,0163	1,0161	1,026	1,029	0,9915	1,0094	1,017	1,0209	1,0229	1,004	1,0084	1,0154	1,0048	
сентябрь	1,0238	1,0132	1,032	1,03	1,0072	1,0107	1,0095	1,005	1,0408	1,0106	1,0045	1,0122	1,0075	
октябрь	1,0157	1,0127	1,03	1,025	1,004	1,0011	1,0073	1,0135	1,0067	1,0043	1,0049	1,0054	1,0023	
ноябрь	1,0201	1,008	1,01	0,996	1,007	1,0067	1,0061	0,9999	0,9834	1,002	1,0052	1,0052	1,0039	
декабрь	1,0128	1,0063	1,009	1,001	0,9992	1,0091	1,0036	1,0001	1,0232	1,0082	1,0053	1,0006	1,0059	
Годовой индекс удорожания	**1,2386**	**1,1732**	**1,217**	**1,1831**	**1,0135**	**1,089**	**1,1205**	**1,0857**	**1,0727**	**1,0344**	**1,0509**	**1,0662**	**1,0667**	**1,0074**

* - по состоянию на дату оценки данные за апрель 2018 г. официально не опубликованы.

Источник: 1. www.gks.ru. 2 Расчеты Оценщика.

Индекс цен удорожания (накопленным итогом), учитывающий изменение цен на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.2005 г., определяется на основе зависимости следующего вида:

$$I_{Дата\ оценки} = \prod_{i=1}^{n} I_{уд.}$$

где:

$I_{уд.}$ - индексы удорожания, значения которых представлены в табл. 73;

n – количество месяцев в расчетном периоде.

Индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления сборника УПСС по отношению к ценам на 01.2005 г., определяется на основе зависимости следующего вида:

$$I_{Б} = \prod_{i=1}^{n} I_{уд.}$$

где:

$I_{уд.}$ - индексы удорожания, значения которых представлены в табл. 73;

n – количество месяцев в расчетном периоде.

Таким образом, индекс цен удорожания $I_{Дата\ оценки}$ (накопленным итогом), учитывающий изменение цен на дату проведения оценки, по отношению к ценам на 01.01.2005 г., составит:

$$I_{Дата\ оценки} = 1{,}2386 * 1{,}1732 * 1{,}217 * 1{,}1831 * 1{,}0135 * 1{,}089 * 1{,}1205 * 1{,}0857 *$$
$$* 1{,}0727 * 1{,}0344 * 1{,}0509 * 1{,}0662 * 1{,}0667 * 1{,}0074 = 3{,}7532$$

Индекс цен удорожания $I_Б$ (накопленным итогом) на дату уровня цен составления сборника УПСС (01.01.2010 г.) по отношению к ценам на 01.2005 г., составит:

$$I_Б = 1{,}2386 * 1{,}1732 * 1{,}217 * 1{,}1831 * 1{,}0135 = 2{,}1205$$

Соответственно, поправка (коэффициент) на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составит:

$$K_{пер} = \frac{3{,}7532}{2{,}1205} = 1{,}77$$

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение средневзвешенной процентной ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях на срок до 1 года.

При проведении настоящей оценки значение данного показателя определялось исходя из анализа выборки средневзвешенных процентных ставок по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях на срок свыше 1 года.

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), со сроком свыше 1 года, опубликованных Банком России, за последние полгода (период с сентября 2017 г. по февраль 2018 г. (источник - http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat) представлен в табл. 74. Данные за февраль – март 2018 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы.

Таблица 74.

Значения средневзвешенной процентной ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях на срок свыше 1 года

Период	Значение ставки, % годовых
сентябрь 2017	8,35
октябрь 2017	7,32
ноябрь 2017	7,13
декабрь 2017	7,52
январь 2018	6,65
февраль 2018	6,38
Медианное значение	**7,23**

Примечание: Данные о процентных ставках за период март-апрель 2018 г., по состоянию на дату оценки, официально не опубликованы.
Источник: 1. http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat.

Таким образом, в настоящем Отчете значение величины прибыли предпринимателя было принято равным медианному значению средневзвешенной процентной ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях на срок свыше 1 года за период сентября 2017 г. – февраль 2018 г. в размере 7,23% годовых.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Для определения срока строительства здания, в отношении которого проводятся расчеты, в качестве исходных данных были использованы данные, представленные в табл. 75.

Таблица 75.

Исходные данные для определения срока строительства здания, в отношении которого проводятся расчеты

Наименование объекта	Материал	Общая площадь, кв. м	Срок строительства, мес.
Здание двухэтажное	деревянное панельное	13 800	3,5
Здание двухэтажное	деревянное панельное	21 100	4,5
Здание двухэтажное	деревянное панельное	47 000	5,5

Источник: 1. Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений".*

На основе данных, представленных в табл. 75, была получена модель расчета продолжительности (срока) строительства зданий, аналогичных зданию, в отношении которого проводятся расчеты. Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 3.

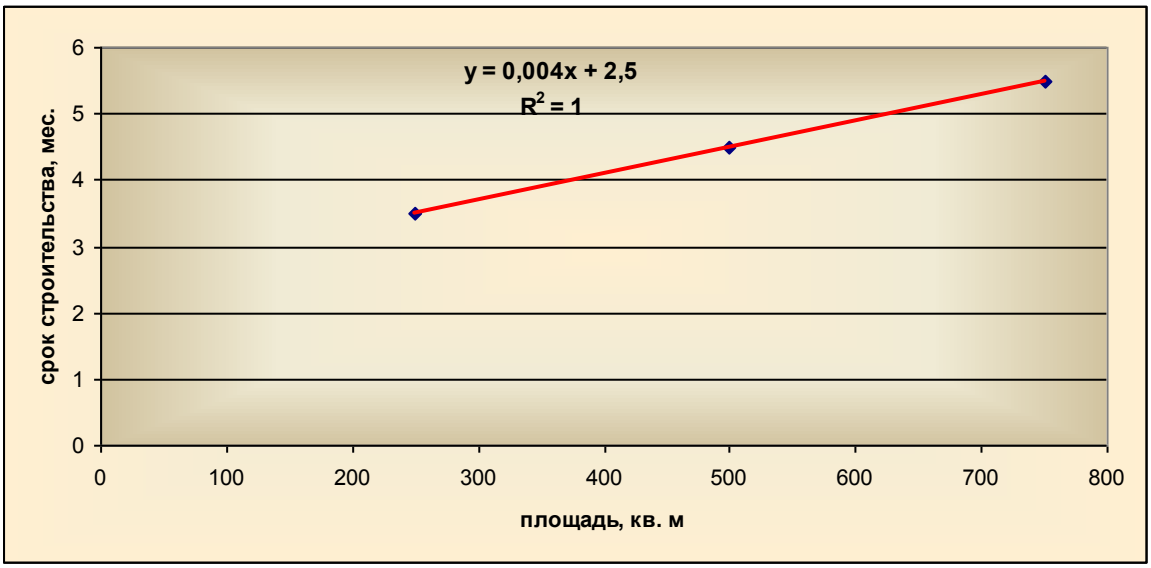


Рис. 3. Графическая интерпретация модели расчета срока строительства здания.

Математическое выражение данной модели имеет следующий вид:

$$T = 0{,}004 * S + 2{,}5,$$

где:

T - срок строительства здания, мес.;

S - общая площадь здания, кв. м.

Для расчета срока строительства здания, в отношении которого проводятся расчеты, в качестве исходных данных использовались следующие значения:

- общая площадь здания 751,9 кв. м (согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности).

Таким образом, срок строительства здания, в отношении которого проводятся расчеты, с учетом округлений, составит:

$$T = 0{,}004 * 751{,}9 + 2{,}5 = 6 \text{ мес.}$$

Рассчитанное значение прибыли предпринимателя (инвестора) для оцениваемого объекта недвижимости, составит

$$R_{ин.} = (1 + 0{,}0723)^{6/12} - 1 = 0{,}04 = 4\%$$

Значение поправки, учитывающей прибыль предпринимателя (инвестора) составляет 1,04.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 18%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,18.

4. Расчет стоимости затрат на восстановление оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на восстановление объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Результаты расчета стоимости затрат на восстановление оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	**8 297**
Поправки первой группы, руб.	**-390,38**
Поправки второй группы, в т.ч.	**2,172**
- поправка на разницу в объеме или площади	1,0
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1,0
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка на изменение цен в строительстве	1,77
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,04
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,18
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	**17 173,18**
Количество единиц сравнения, куб. м	**2 984**
Стоимость объекта, руб.	**51 244 769**
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	**51 200 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений, составит

51 200 000 руб.

5. Определение износа оцениваемого здания

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

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

где:

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

$И_{ф}$ - величина физического износа;

$И_{фн}$ - величина функционального износа

$И_{вн}$ - величина внешнего износа.

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

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

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

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

Определение функционального износа

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

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

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

С момента строительство объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме

того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

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

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

Определение физического износа

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

В настоящем отчете значение величины физического износа для оцениваемого объекта определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Определение физического износа методом срока жизни

Срок службы оцениваемого здания может быть определен на уровне 60 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 60 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 4.

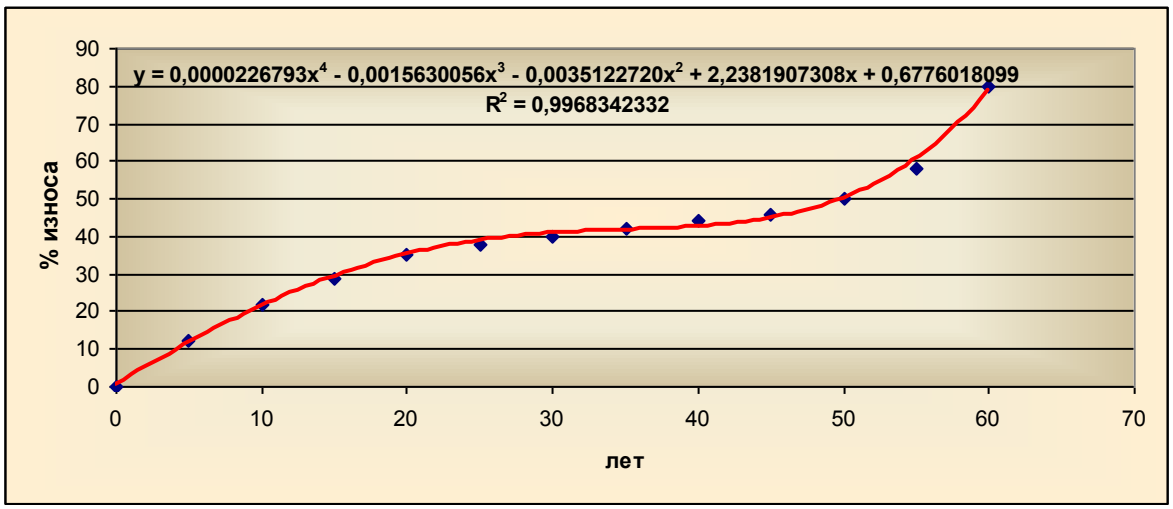


Рис. 4. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 60 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени

$$И_Ф = Y_0 + Y_1 * T_{ж}^4 + Y_2 * T_{ж}^3 + Y_3 * T_{ж}^2 + Y_4 * T_{ж}$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средств Microsoft Excel представлены в табл. 77 (для объектов со сроком службы 60 лет).

Таблица 77.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	0,0000226793
Y_1	-0,0015630056
Y_2	-0,0035122720
Y_3	2,2381907308
Y_4	0,6776018099

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемого здания (лет) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = Год\ оценки - Год\ ввода,$$

где:

$Год\ оценки$ - год, в котором проводится оценка;

$Год\ ввода$ - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемого здания использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2018 г. (согласно заданию на проведение оценки);
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 2014 год (согласно техническому паспорту на здание).

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемого здания, с учетом округлений, составит:

$$T = 2018 - 2014 = 4 \text{ года.}$$

Результаты расчета физического износа для оцениваемого здания, представлено в табл. 78.

Таблица 78.

Результаты расчета физического износа для оцениваемого здания

Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	$Т_ф$, лет	$Т_н$, лет	$Ф_{физ.}$, %
Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402	2014	4	60	9

Стоимость объекта недвижимости – здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402, полученная на основе использования затратного подхода, составит:

$$C_{из.} = 50\ 200\ 000 * (1 - 9/100) * (1 - 0) * (1 - 0) = 46\ 592\ 000 \text{ руб.}$$

Расчет стоимости оцениваемых сооружений.

1. Подбор укрупненных стоимостных показателей для оцениваемых сооружений.

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов и удельные показатели единиц сравнения выбранных объектов-аналогов представлены в табл. 79.

Для определения стоимости затрат на восстановление объекта:

- низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных) использовалась следующая расчетная зависимость:

$$C_{восст.} = C_{затр.} * K_{пер.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость затрат на строительство объекта, руб. с учетом НДС;

$K_{пер}$ - коэффициент пересчета, учитывающий изменения цен на строительно – монтажные работы от даты строительства (ввода в эксплуатацию) объекта до даты проведения расчетов.

Таблица 79.

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов и объектов-аналогов

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Характеристики оцениваемого объекта				Удельная стоимость объекта аналога, руб./ед. изм.	Источник информации
		Единица измерения (V, куб. м; длина, м км); кол-во, шт.)	Основной материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки		
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**						
	- водопровод хозяйственной воды	50 м	ПНД	110	подземный	1 917,78	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.003
	- колодец	1 шт.	ж/б	1025		52 578,39	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.21.001
	- пожарный водопровод	60 м	ПНД	110	подземный	1 917,78	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.003
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	36 м	ПНД	63	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- резервуар пожаротушения	300 куб. м	сталь		подземный	6 480,01	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.34.002
	- труба полипропиленовая	98 м	ППУ	20	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Характеристики оцениваемого объекта				Удельная стоимость объекта аналога, руб./ед. изм.	Источник информации
		Единица измерения (V, куб. м; длина, м км); кол-во, шт.)	Основной материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки		
							код. И3.7.42.001
	- труба полипропиленовая	86 м	ППУ	25	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- труба полипропиленовая	150 м	ППУ	32	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- труба полипропиленовая	150 м	ППУ	63	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- труба полипропиленовая	150 м	ППУ	20	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- труба полипропиленовая	98 м	ППУ	25	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- труба полипропиленовая	86 м	ППУ	32	подземный	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
	- коллектор для воды сборный	1 шт.				710 449,85	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.22.001
	- запорная арматура	1 шт.	сталь			5 378,13	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.16.001-006
1.2	**Наружные сети канализации**						
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	30 м	ПВХ	200	подземная	3 989,85	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.006
	- колодец	1 шт.	ж/б	1025		52 578,39	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.21.001
	- канализация от Общежития до КНС 1	12 м	ПВХ	160	подземная	3 257,84	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.005
	- канализация ввод в Корпус № 7	18 м	ПВХ	110	подземная	1 917,78	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.003
	- канализация ввод в Корпус № 7	39 м	ПВХ	160	подземная	3 257,84	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.005
	- колодец	3 шт.	ж/б	1025		52 578,39	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.21.001
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**						
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	40 м	ППУ	190	подземная	3 989,85	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.006
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	50 м	изопэкс	63	подземная	1 406,71	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.7.42.001
1.4	**Наружные сети электроснабжения**						
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	0,375 км	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	1 023 288,11	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.089
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	0,31 км	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	1 023 288,11	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.089
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	0,4 км	АВБбШВ	4х70 (2 нитки)	подземная	882 726,55	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.087
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	0,18 км	АВБбШВ	4х95 (2 нитки)	подземная	1 023 288,11	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.089
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	0,17 км	АСБ	3х95	подземная	1 346 579,68	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.185
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	0,15 км	АСБ	3х95	подземная	1 346 579,68	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.185
	- сети электроснабжения - уличное освещение	0,1 км	АСБ	3х95	подземная	1 346 579,68	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.03.185
	- уличные светильники	3 шт.				9 576,39	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.10.08.024
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной**	Затраты на строительство в ценах по состоянию на октябрь 2014 г. составили 2 200 000 руб. с учетом НДС					Данные Заказчика

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Характеристики оцениваемого объекта				Удельная стоимость объекта аналога, руб./ед. изм.	Источник информации
		Единица измерения (V, куб. м; длина, м км); кол-во, шт.)	Основной материал	Диаметр, мм (сечение NxM, мм)	Способ прокладки		
	пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)						
1.6	Асфальтированные дороги с бордюрным камнем	770 кв. м			асфальт	4 340,1	Сооружения городской инфраструктуры, 2010 код. И3.1.08.001

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение поправок для оцениваемых объектов

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные сборника УПСС «Сооружения городской инфраструктуры», 2010 год, разд. 6.1 «Регионально – климатические коэффициенты». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных на территории Московской области, составляет 1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемые объекты недвижимости и объекты – аналоги находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемых объектов недвижимости и объектов – аналогов составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета восстановительной стоимости от базового уровня цен 01.01.2010 г. (данные в УПСС «Сооружения городской инфраструктуры» приведены на эту дату) использовались средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на январь 2005 г. Расчет данной поправки проводился для Московской области с использованием средних региональных индексов цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, представленных на сайте Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru в разделе «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2018 г.г., процент, Московская область, Раздел F Строительство, в % к предыдущему месяцу», на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_{Б}},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.2005 г. для Московской области;

$I_{Б}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления сборника УПСС по отношению к ценам на 01.2005 г. для Московской области.

Индексы цен удорожания (по отношению к предыдущему месяцу в %) для Московской области на строительную продукцию приведены в табл. 73 настоящего Отчета (источник – официальный сайт ФСГС – www.gks.ru).

Таким образом, индекс цен удорожания $I_{Дата\ оценки}$ (накопленным итогом), учитывающий изменение цен на дату проведения оценки г. по отношению к ценам на 01.01.2005 г., составит:

$$I_{Дата\ оценки} = 1{,}2386 * 1{,}1732 * 1{,}217 * 1{,}1831 * 1{,}0135 * 1{,}089 * 1{,}1205 * 1{,}0857 *$$
$$* 1{,}0727 * 1{,}0344 * 1{,}0509 * 1{,}0662 * 1{,}0667 * 1{,}0074 = 3{,}7532$$

Индекс цен удорожания $I_{Б}$ (накопленным итогом) на дату уровня цен составления сборника УПСС (01.01.2010 г.) по отношению к ценам на 01.2005 г., составит:

$$I_{Б} = 1{,}2386 * 1{,}1732 * 1{,}217 * 1{,}1831 * 1{,}0135 = 2{,}1205$$

Соответственно, поправка (коэффициент) на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составит:

$$K_{пер} = \frac{3{,}7532}{2{,}1205} = 1{,}77$$

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

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

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение доходности для оцениваемого здания общежития, рассчитанное ранее и составляющее 4%. Данный выбор обусловлен тем, что оцениваемые сооружения являются составными частями оцениваемого здания и должны строиться одновременно с ним в одни и те же сроки.

Таким образом, значение прибыли предпринимателя (инвестора) для оцениваемых сооружений, составляет 4% или 1,04.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 18%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,18.

4. Расчет стоимости затрат на восстановление оцениваемых сооружений.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение сооружений, с учетом округлений, представлены в табл. 80.

Таблица 80.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Единица измерения (V, куб. м; длина, м (км); кол-во, шт.)	Значения поправок второй группы					Стоимость затрат на замещение, руб.
				Крег.	Ксейсм.	Кпер.	Кпред.	Кндс	
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**								
	- водопровод хозяйственной воды	1 917,78	50 м	1	1	1,77	1,04	1,18	208 000
	- колодец	52 578,39	1 шт.	1	1	1,77	1,04	1,18	114 000
	- пожарный водопровод	1 917,78	60 м	1	1	1,77	1,04	1,18	250 000
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	1 406,71	36 м	1	1	1,77	1,04	1,18	110 000
	- резервуар пожаротушения	6 480,01	300 куб. м	1	1	1,77	1,04	1,18	4 223 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	98 м	1	1	1,77	1,04	1,18	299 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	86 м	1	1	1,77	1,04	1,18	263 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	150 м	1	1	1,77	1,04	1,18	458 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	150 м	1	1	1,77	1,04	1,18	458 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	150 м	1	1	1,77	1,04	1,18	458 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	98 м	1	1	1,77	1,04	1,18	299 000
	- труба полипропиленовая	1 406,71	86 м	1	1	1,77	1,04	1,18	263 000
	- коллектор для воды сборный	710 449,85	1 шт.	1	1	1,77	1,04	1,18	1 543 000
	- запорная арматура	5 378,13	1 шт.	1	1	1,77	1,04	1,18	12 000
1.2	**Наружные сети канализации**								
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	3 989,85	30 м	1	1	1,77	1,04	1,18	260 000
	- колодец	52 578,39	1 шт.	1	1	1,77	1,04	1,18	114 000
	- канализация от Общежития до КНС 1	3 257,84	12 м	1	1	1,77	1,04	1,18	85 000
	- канализация ввод в Корпус № 7	1 917,78	18 м	1	1	1,77	1,04	1,18	75 000
	- канализация ввод в Корпус № 7	3 257,84	39 м	1	1	1,77	1,04	1,18	276 000
	- колодец	52 578,39	3 шт.	1	1	1,77	1,04	1,18	343 000
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**								
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	3 989,85	40 м	1	1	1,77	1,04	1,18	347 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Единица измерения (V, куб. м; длина, м (км); кол-во, шт.)	Значения поправок второй группы					Стоимость затрат на замещение, руб.
				Крег.	Ксейсм.	Кпер.	Кпред.	Кндс	
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	1 406,71	50 м	1	1	1,77	1,04	1,18	153 000
1.4	**Наружные сети электроснабжения**								
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	1 023 288,11	0,375 км	1	1	1,77	1,04	1,18	1 667 000
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	1 023 288,11	0,31 км	1	1	1,77	1,04	1,18	1 378 000
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	882 726,55	0,4 км	1	1	1,77	1,04	1,18	153 000
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	1 023 288,11	0,18 км	1	1	1,77	1,04	1,18	80 000
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	1 346 579,68	0,17 км	1	1	1,77	1,04	1,18	497 000
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	1 346 579,68	0,15 км	1	1	1,77	1,04	1,18	439 000
	- сети электроснабжения - уличное освещение	1 346 579,68	0,1 км	1	1	1,77	1,04	1,18	292 000
	- уличные светильники	9 576,39	3 шт.	1	1	1,77	1,04	1,18	62 000
	Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)	Затраты на строительство по состоянию на октябрь 2014 г. составили 2 200 000 руб. с учетом НДС		1	1	1,21	1	1	2 662 000
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	4 340,1	770 кв. м	1	1	1,77	1,04	1,18	7 259 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

5. Определение износа оцениваемых сооружений

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

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

где:

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

$И_{ф}$ - величина физического износа;

$И_{фн}$ - величина функционального износа;

$И_{вн}$ - величина внешнего износа.

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

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

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

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

Определение функционального износа

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

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

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

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

Определение внешнего износа

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

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемых объектов определялся только физический износ.

Определение физического износа

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

В настоящем отчете значение величины величина физического износа для оцениваемых сооружений определялось на основе зависимости следующего вида:

$$\Phi_{физ.} = \frac{T_ф}{T_н} * 100\%,$$

где:

$T_ф$ - фактический срок эксплуатации объекта;

$T_н$ - нормативный срок эксплуатации (годности) объекта.

Срок $T_н$ определяется из Классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. №1, а значение $T_ф$ – исходя из даты ввода в эксплуатацию и даты проведения оценки.

Результаты расчета физического износа для оцениваемых сооружений, представлены в табл. 81.

Для объектов, фактический срок эксплуатации $T_ф$ которых превышает нормативный срок эксплуатации (годности) имущества $T_н$, значение физического износа принималось равным 90%.

Таблица 81.

Результаты расчета физического износа для оцениваемых сооружений и оборудования

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	$T_ф$, лет	$T_н$, лет	$Ф_{физ.}$, %
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**				
	- водопровод хозяйственной воды	2012	6,00	50	12,0
	- колодец	2012	6,00	60	10,0
	- пожарный водопровод	2012	6,00	50	12,0
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	4,00	50	8,0
	- резервуар пожаротушения	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- труба полипропиленовая	2014	4,00	30	13,0
	- коллектор для воды сборный	2014	4,00	30	13,0
	- запорная арматура	2014	4,00	30	13,0
1.2	**Наружные сети канализации**				
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	2012	6,00	50	12,0
	- колодец	2012	6,00	60	10,0
	- канализация от Общежития до КНС 1	2012	6,00	50	12,0
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	4,00	50	8,0
	- канализация ввод в Корпус № 7	2014	4,00	50	8,0

№ п/п	Наименование объекта и его отдельных частей	Год ввода	$Т_{ф}$, лет	$Т_{н}$, лет	$Ф_{физ.}$, %
	- колодец	2014	4,00	60	7,0
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**				
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	2012	6,00	50	12,0
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	2014	4,00	50	8,0
1.4	**Наружные сети электроснабжения**				
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	2014	4,00	20	20,0
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	2014	4,00	20	20,0
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	2014	4,00	20	20,0
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	2014	4,00	20	20,0
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	1978	40,00	20	90,0
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	1978	40,00	20	90,0
	- сети электроснабжения - уличное освещение	1978	40,00	20	90,0
	- уличные светильники	1978	40,00	20	90,0
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	2014	4,00	20	20,0
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	2014	4,00	30	13,0

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где:

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

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

$Ф_{физ.}$ – значение физического износа объекта, %;

$Ф_{функ.}$ – значение функционального износа объекта, %;

$Ф_{внеш.}$ – значение внешнего износа объекта, %.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 82.

Таблица 82.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, с учетом их износа и округлений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость затрат на замещение, руб.	$Ф_{внеш.}$, %	$Ф_{функ.}$, %	$Ф_{физ.}$, %	$С_{изн.}$, руб. с НДС
1.1.	**Наружные сети водоснабжения**					
	- водопровод хозяйственной воды	208 000	0	0	12,0	183 000
	- колодец	114 000	0	0	10,0	103 000
	- пожарный водопровод	250 000	0	0	12,0	220 000
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	110 000	0	0	8,0	101 000
	- резервуар пожаротушения	4 223 000	0	0	13,0	3 674 000
	- труба полипропиленовая	299 000	0	0	13,0	260 000
	- труба полипропиленовая	263 000	0	0	13,0	229 000
	- труба полипропиленовая	458 000	0	0	13,0	398 000
	- труба полипропиленовая	458 000	0	0	13,0	398 000
	- труба полипропиленовая	458 000	0	0	13,0	398 000
	- труба полипропиленовая	299 000	0	0	13,0	260 000
	- труба полипропиленовая	263 000	0	0	13,0	229 000
	- коллектор для воды сборный	1 543 000	0	0	13,0	1 342 000
	- запорная арматура	12 000	0	0	13,0	10 000
1.2	**Наружные сети канализации**					
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	260 000	0	0	12,0	229 000
	- колодец	114 000	0	0	10,0	103 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость затрат на замещение, руб.	$Ф_{внеш.}$, %	$Ф_{функ.}$, %	$Ф_{физ.}$, %	$С_{изн.}$, руб. с НДС
	- канализация от Общежития до КНС 1	85 000	0	0	12,0	75 000
	- канализация ввод в Корпус № 7	75 000	0	0	8,0	69 000
	- канализация ввод в Корпус № 7	276 000	0	0	8,0	254 000
	- колодец	343 000	0	0	7,0	319 000
1.3	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**					
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	347 000	0	0	12,0	305 000
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	153 000	0	0	8,0	141 000
1.4	**Наружные сети электроснабжения**					
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	1 667 000	0	0	20,0	1 334 000
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	1 378 000	0	0	20,0	1 102 000
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	153 000	0	0	20,0	122 000
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	80 000	0	0	20,0	64 000
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	497 000	0	0	90,0	50 000
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	439 000	0	0	90,0	44 000
	- сети электроснабжения - уличное освещение	292 000	0	0	90,0	29 000
	- уличные светильники	62 000	0	0	90,0	6 000
1.5	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	2 662 000	0	0	20,0	2 130 000
1.6	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	7 259 000	0	0	13,0	6 315 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования затратного подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования затратного подхода, с учетом округлений и НДС

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. с учетом округлений и НДС
1.1	**Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402**	**46 592 000**
1.2.	**Наружные сети водоснабжения**	
	- водопровод хозяйственной воды	183 000
	- колодец	103 000
	- пожарный водопровод	220 000
	- водоснабжение ввод в Корпус № 7	101 000
	- резервуар пожаротушения	3 674 000
	- труба полипропиленовая	260 000
	- труба полипропиленовая	229 000
	- труба полипропиленовая	398 000
	- труба полипропиленовая	398 000
	- труба полипропиленовая	398 000
	- труба полипропиленовая	260 000
	- труба полипропиленовая	229 000
	- коллектор для воды сборный	1 342 000
	- запорная арматура	10 000
1.3	**Наружные сети канализации**	
	- канализация от Корпуса № 1 до КНС 1	229 000
	- колодец	103 000
	- канализация от Общежития до КНС 1	75 000
	- канализация ввод в Корпус № 7	69 000
	- канализация ввод в Корпус № 7	254 000
	- колодец	319 000
1.4	**Наружные сети теплоснабжения / горячего водоснабжения**	
	- теплосеть от Корпуса № 2 до Котельной	305 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. с учетом округлений и НДС
	- теплоснабжение ввод в Корпус № 7	141 000
1.5	**Наружные сети электроснабжения**	
	- сети электроснабжения от Котельной до ТП	1 334 000
	- сети электроснабжения от ВЗУ до ТП	1 102 000
	- сети электроснабжения от ВЗУ до Корпуса № 7	122 000
	- сети электроснабжения от Корпуса № 1 до ТП	64 000
	- сети электроснабжения от Коттеджа № 1 до ТП	50 000
	- сети электроснабжения от ФГУП "Радиоцентр" до ТП	44 000
	- сети электроснабжения - уличное освещение	29 000
	- уличные светильники	6 000
1.6	**Низковольтные кабельные сети (сети телефонной и интернет связи, спецсвязи, системы охранно-вызывной сигнализации, охранной пожарной сигнализации, видеонаблюдения и хранения данных)**	2 130 000
1.7	**Асфальтированные дороги с бордюрным камнем**	6 315 000
	ИТОГО	**67 088 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.2. Расчет стоимости улучшений сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке улучшений представлено в разд. 5.6 настоящего Отчета.

6.1.3. Расчет стоимости улучшений доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке улучшений представлено в разд. 5.6 настоящего Отчета.

6.2. Расчет стоимости земельного участка

6.2.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1.1. Общая последовательность расчетов

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.1.2. Расчет стоимости земельного участка методом выделения

Стоимость прав на земельные участки определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Как правило, при оценке стоимости прав на земельные участки используются: метод сравнения продаж,

метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном (рыночном) подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Описание данных методов оценки земельных участков приведено в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» № 1102-р от 10.04.2003 г. и «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» № 568-р от 07.03.2002 г., утвержденных распоряжением Минимущества России.

Учитывая последовательность действий каждого из методов, можно сделать вывод, что при определении рыночной стоимости прав на перечисленные выше земельные участки, применим метод выделения в рамках сравнительного подхода.

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

В МСО данный метод называется извлечением. Извлечение (экстракция) - это способ косвенного сравнения (иногда называемый абстракцией). Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает три этапа.

1. Определение стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок. Проводится на основании изучения рынка и сопоставимых продаж. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения, при необходимости - определение элементов сравнения и внесение корректировок, сглаживающих их отличия.

2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке.

3. Определение стоимости собственно земельного участка. Расчет стоимости производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

Достоинства метода выделения:

- это единственный метод (кроме метода распределения) расчета стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками;
- метод широко используется при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка;
- метод выделения особенно хорошо использовать при небольшом вкладе улучшений в стоимость единого объекта недвижимости.

Метод выделения приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий и сооружений) с учетом накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает.

Трудно определить стоимость затрат необходимых для воспроизводства, замещения аналогов из-за отсутствия достаточной информации об улучшениях находящихся на земельном участке.

В этой связи Оценщик решил использовать для расчетов в рамках сравнительного подхода модифицированный метод выделения Лейфера Л.А., Кашниковой З.А. (http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-27_land_valuation.htm). Как и любой метод оценки, данная модификация классического метода опирается на определенные предположения и допущения, однако она позволяет осуществить оценку при более «мягких» допущениях и существенно сократить объем

входной информации.

В частности, не требуется проведение расчетов восстановительной стоимости сопоставимых объектов, их внешнего и функционального износов, прибыли предпринимателя, расчеты которых обычно требуют введения дополнительных допущений и вызывают много споров. Отказ от этих допущений позволяет существенно расширить область применения метода и в значительной степени сократить погрешности результирующей оценки, обусловленные этими допущениями.

К этому утверждению следует добавить несколько замечаний.

За счет того, что в качестве параметра сравнения фигурирует плотность застройки, в качестве выборочных данных могут использоваться объекты, различающиеся не только по площади застройки, но и по размерам земельного участка, что расширяет объем выборки, повышая ее репрезентативность.

Степень однородности выборки, а также ее объем можно повысить, если в процессе предварительной обработки первичной информации выполнить корректировки исходных данных с помощью поправочных коэффициентов (поправки на время публикации данных, на условия продажи, местонахождение и т. п.), как это делается при традиционной обработке данных по сопоставимым (но не идентичным) объектам.

Точность оценки можно повысить, если в исходную выборку включить данные по продажам незастроенных участков (плотность застройки равна нулю). В этом случае данный метод позволяет объединить (обобщить) разные группы статистических данных (по застроенным и по свободным участкам) и тем самым повысить точность оценки земельного участка, оставаясь в пределах корректных статистических методов.

Неопределенность (погрешность) данного метода оценки, измеряемая стандартным отклонением, зависит от количества сопоставимых объектов, используемых для анализа, и степени однородности данных. Используя критерий Стьюдента (или F - критерий), можно сформулировать тесты для проверки гипотезы о статистической значимости оценок требуемых параметров.

Ниже изложена суть модифицированного метода выделения, выделены основные этапы реализации.

В основе метода лежит очевидное соотношение, составляющего суть затратного подхода к оценке недвижимости:

$$C_{об} = C_{ЗУ} + C_{УЛ},$$

где:

$C_{об}$ - стоимость единого объекта, руб.;

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{УЛ}$ - стоимость замещения улучшений (с включением прибыли предпринимателя), руб.

Если ввести удельные стоимости, то формула для расчета удельной стоимости земельного участка принимает иной вид, именно это формула лежит в основе модифицированного метода выделения для оценки рыночной стоимости права собственности.

Основная формула для расчета этим методом:

$$C_{об} / S_{ЗУ} = C_{ЗУ_{удел}} + C_{УЛ_{удел}} * S_{УЛ} / S_{ЗУ},$$

где:

$C_{ЗУ_{удел}}$ - удельная стоимость земельного участка (стоимость одного квадратного метра), руб./кв. м;

$S_{ЗУ}$ - площадь земельного участка, кв. м;

$C_{УЛ_{удел}}$ - удельная стоимость замещения улучшений (средняя стоимость строительства одного квадратного метра построек с учетом износа и с учетом прибыли предпринимателя), руб./кв. м;

$S_{УЛ}$ - общая площадь улучшений, кв. м.

Полученное уравнение позволяет перейти к одномерной регрессии, в которой в качестве регрессора (независимой переменной) фигурирует плотность застройки $S_{УЛ} / S_{ЗУ}$, а в качестве зависимой переменной - удельная стоимость имущественного комплекса (единого объекта) $C_{об} / S_{ЗУ}$. При этом параметры уравнения имеют ясный экономический смысл: ордината точки пересечения прямой с осью ординат ($C_{ЗУ_{удел}}$) равна удельной стоимости свободного земельного участка (плотность застройки равна нулю).

Таким образом, если Оценщику удастся подобрать сопоставимые данные по объектам сходного с оцениваемым объектом назначения, которые по составу, по соотношению между входящими в его состав объектами, по характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле однородными, то корректно реализованная регрессия приводит к несмещенной оценке удельной

стоимости земельного участка. В результате изложенной процедуры информация о едином объекте недвижимости разделяется на две составляющие, одна из которых характеризует искомую стоимость земельного участка, другая - стоимость улучшений.

Подбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов)

Сопоставимыми (аналогичными) считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки земельного участка методом выделения были проведены исследования и анализ рынка продажи объектов с назначением, аналогичным назначению оцениваемым объектам, находящимся в максимальном приближении к району расположения объекта оценки.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных оцениваемым объектам.

По мнению Оценщика, причиной этому послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, аналогичных оцениваемым и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы следующие сайты сети Internet, на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости:

1. http://landestate.ru.
2. www.geodevelopment.ru.
3. www.novosel.ru.
4. http://zdanie.info.
5. www.mosoblzem.ru.
6. www.cian.ru.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

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 предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более двух десятков объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектами оценки.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектами оценки по указанным характеристикам.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам;
- основными критериями отбора объектов-аналогов были местоположение и функциональное

назначение.

Перечень и характеристики объектов-аналогов, участвующих в дальнейших расчетах, представлен в табл. 19-26.

Основной целью проведения анализа закономерностей ценообразования на недвижимость с назначением аналогичным оцениваемой недвижимости, расположенную в максимальном приближении к району расположения объектов оценки, являлось формирование количественно обоснованного заключения о влиянии изменения характеристик объектов-аналогов (количественных и качественных) на изменение их стоимостных показателей.

При этом в качестве основы исследования подобных закономерностей целесообразно использовать **единицы сравнения стоимости** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи является удельная единица измерения цены – цена одного квадратного метра.

Общая последовательность анализа предполагала следующую последовательность действий:

- формирование массива количественных и качественных характеристик объектов-аналогов;
- исследование степени влияния изменения характеристик объекта-аналога на изменение удельных показателей стоимости с использованием методов корреляционного анализа;
- формирование заключения об основных ценообразующих факторах.

В результате проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов было выбрано 25 предложений (оферт) на продажу объектов недвижимости, образующих имущественные комплексы, расположенные на землях особо охраняемых территорий, но находящихся, в основном, в неудовлетворительном (нерабочем) техническом состоянии (требуются финансовые вложения на ремонт или реконструкцию) и расположенные в максимальном приближении к району расположения объектов оценки.

Формирование массива количественных и качественных характеристик объектов-аналогов проводилось на основе информации содержащейся в публичном предложении (оферте).

В дальнейшем Оценщиком, были сформированы основные характеристики (ценообразующие факторы) объектов-аналогов. К основным характеристикам объектов были отнесены:

- местоположение объекта (удаление от МКАД) - формализуется непосредственно;
- плотность застройки $S_{УЛ} / S_{ЗУ}$ формализуется непосредственно;
- направление (шоссе) расположения объекта - формализуется посредством проведения процедуры перекодировки.
- удельная стоимость имущественного комплекса (единого объекта) $C_{об} / S_{ЗУ}$, что соответствует удельной стоимости земельного участка $C_{ЗУ_{удел}}$ с учетом имеющихся на земельном участке улучшений (строений) - формализуется непосредственно.

Исходный массив количественных и качественных характеристик объектов-аналогов представлен в табл. 84.

Таблица 84.

Исходный массив количественных и качественных характеристик объектов-аналогов

№	Шоссе	Удаление от МКАД, км	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Плотность застройки	Цена, руб.	Удельная цена ЗУ, руб./кв. м
1	Ленинградское ш.	75	5 000,0	125 000	0,04	20 000 000	160
2	Ярославское ш.	42	7 000,0	85 000	0,082	38 000 000	447
3	Новорязанское ш.	110	4 800,0	74 000	0,065	35 000 000	473
4	Ярославское ш.	62	3 500,0	75 000	0,047	100 000 000	1 333
5	Щелковское ш.	22	9 000,0	68 000	0,132	153 900 000	2 263
6	Дмитровское ш.	100	7 960,4	120 000	0,066	35 000 000	292
7	Новорязанское ш.	58	590,0	39 000	0,015	25 000 000	641
8	Симферопольское ш.	60	5 500,0	80 000	0,069	100 000 000	1 250
9	Симферопольское ш.	68	2 200,0	67 500	0,033	171 000 000	2 533
10	Ярославское ш.	32	0,0	74 000	0	110 000 000	1 486
11	Дмитровское ш.	70	2 800,0	70 000	0,04	171 000 000	2 443
12	Ярославское ш.	52	0,0	160 000	0	80 000 000	500
13	Ленинградское ш.	60	0,0	65 000	0	114 000 000	1 754

№	Шоссе	Удаление от МКАД, км	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Плотность застройки	Цена, руб.	Удельная цена ЗУ, руб./кв. м
14	Дмитровское ш.	45	1 800,0	83 000	0,022	190 000 000	2 289
15	Ленинградское ш.	45	4 000,0	100 000	0,04	456 000 000	4 560
16	Ярославское ш.	36	226,0	21 500	0,011	25 000 000	1 163
17	Симферопольское ш.	37	6 279,5	110 900	0,057	200 000 000	1 803
18	Щелковское ш.	85	1 033,6	320 000	0,003	55 000 000	172
19	Щелковское ш.	80	800,0	30 000	0,027	25 000 000	833
20	Новорижское ш.	100	5 500,0	100 000	0,055	120 000 000	1 200
21	Калужское ш.	48	5 500,0	169 000	0,033	160 000 000	947
22	Ленинградское ш.	5	0,0	74 400	0	153 025 474	2 057
23	Ярославское ш.	60	5 227,0	94 000	0,056	28 000 000	298
24	Щелковское ш.	42	4 100,0	68 300	0,06	57 000 000	835
25	Осташковское ш.	12	1 599,0	25 000	0,064	198 000 000	7 920

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка представлены в табл. 85.

Таблица 85.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	12,3%	11,5%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,6%	11,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,7%	15,7%	14,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,1%	11,6%	10,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	9,5%	8,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	14,5%	13,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,8%	12,0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным среднему значению доверительного интервала для «земельных участков под объекты рекреации» в размере(минус) 13,7%.

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 86.

Таблица 86.

Описание объектов-аналогов после применения поправки на уторговывание

№	Шоссе	Удаление от МКАД, км	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Плотность застройки	Цена, руб.	Удельная стоимость ЗУ, руб./кв. м	Торг, %	Скорр. удельная стоимость ЗУ, руб./кв. м
1	Ленинградское ш.	75	5 000,0	125 000	0,04	20 000 000	160	-13,7	138
2	Ярославское ш.	42	7 000,0	85 000	0,082	38 000 000	447	-13,7	386
3	Новорязанское ш.	110	4 800,0	74 000	0,065	35 000 000	473	-13,7	408
4	Ярославское ш.	62	3 500,0	75 000	0,047	100 000 000	1 333	-13,7	1 151
5	Щелковское ш.	22	9 000,0	68 000	0,132	153 900 000	2 263	-13,7	1 953
6	Дмитровское ш.	100	7 960,4	120 000	0,066	35 000 000	292	-13,7	252
7	Новорязанское ш.	58	590,0	39 000	0,015	25 000 000	641	-13,7	553
8	Симферопольское ш.	60	5 500,0	80 000	0,069	100 000 000	1 250	-13,7	1 079
9	Симферопольское ш.	68	2 200,0	67 500	0,033	171 000 000	2 533	-13,7	2 186

№	Шоссе	Удаление от МКАД, км	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Плотность застройки	Цена, руб.	Удельная стоимость ЗУ, руб./кв. м	Торг, %	Скорр. удельная стоимость ЗУ, руб./кв. м
10	Ярославское ш.	32	0,0	74 000	0	110 000 000	1 486	-13,7	1 283
11	Дмитровское ш.	70	2 800,0	70 000	0,04	171 000 000	2 443	-13,7	2 108
12	Ярославское ш.	52	0,0	160 000	0	80 000 000	500	-13,7	432
13	Ленинградское ш.	60	0,0	65 000	0	114 000 000	1 754	-13,7	1 514
14	Дмитровское ш.	45	1 800,0	83 000	0,022	190 000 000	2 289	-13,7	1 976
15	Ленинградское ш.	45	4 000,0	100 000	0,04	456 000 000	4 560	-13,7	3 935
16	Ярославское ш.	36	226,0	21 500	0,011	25 000 000	1 163	-13,7	1 003
17	Симферопольское ш.	37	6 279,5	110 900	0,057	200 000 000	1 803	-13,7	1 556
18	Щелковское ш.	85	1 033,6	320 000	0,003	55 000 000	172	-13,7	148
19	Щелковское ш.	80	800,0	30 000	0,027	25 000 000	833	-13,7	719
20	Новорижское ш.	100	5 500,0	100 000	0,055	120 000 000	1 200	-13,7	1 036
21	Калужское ш.	48	5 500,0	169 000	0,033	160 000 000	947	-13,7	817
22	Ленинградское ш.	5	0,0	74 400	0	153 025 474	2 057	-13,7	1 775
23	Ярославское ш.	60	5 227,0	94 000	0,056	28 000 000	298	-13,7	257
24	Щелковское ш.	42	4 100,0	68 300	0,06	57 000 000	835	-13,7	720
25	Осташковское ш.	12	1 599,0	25 000	0,064	198 000 000	7 920	-13,7	6 835

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Формирование расчетной зависимости.

Для проведения дальнейшего анализа была проведена процедура перекодировки качественной характеристики объектов-аналогов «направление (шоссе) расположения объекта».

Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_j^q признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_j^q$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_j^q. Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i, рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i ,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной

перекодировки

- формировалась регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление от МКАД», «плотность застройки», «общая площадь ЗУ;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественной характеристики (направление (шоссе) расположения объекта).

При формировании регрессионной модели (зависимости), в качестве единицы измерения стоимости использовалась удельная стоимость земельного участка.

Трехфакторная регрессионная модель «Удельная стоимость – «удаление от МКАД», «плотность застройки», «общая площадь ЗУ» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 3157{,}79243 - 25{,}597416 * R + 4571{,}55761 * S_{УЛ} / S_{ЗУ} - 0{,}00499 * S_{ЗУ},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, кв. м;

$S_{УЛ} / S_{ЗУ}$ - плотность застройки объекта;

$S_{ЗУ}$ - общая площадь ЗУ, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 87.

Таблица 87.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта сравнения

Объект-аналог	Удельная стоимость, руб./кв. м	Удельная стоимость по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	138	754	-616
Объект 2	386	1 926	-1 540
Объект 3	408	255	153
Объект 4	1 151	1 337	-186
Объект 5	1 953	2 708	-755
Объект 6	252	285	-33
Объект 7	553	1 466	-913
Объект 8	1 079	1 457	-378
Объект 9	2 186	1 166	1 020
Объект 10	1 283	1 865	-582
Объект 11	2 108	1 136	972
Объект 12	432	973	-541
Объект 13	1 514	1 229	285
Объект 14	1 976	1 603	373
Объект 15	3 935	1 600	2 335
Объект 16	1 003	2 065	-1 062
Объект 17	1 556	1 816	-260
Объект 18	148	-571	719
Объект 19	719	1 027	-308
Объект 20	1 036	332	704
Объект 21	817	1 171	-354
Объект 22	1 775	2 518	-743
Объект 23	257	1 334	-1 077
Объект 24	720	1 910	-1 190
Объект 25	6 835	2 859	3 976

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «направление (шоссе) расположения объекта», представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов расположенных в направлении								
	Дмитровское ш.	Калужское ш.	Ленинград-ское ш.	Новорижское ш.	Новорязанс-кое ш.	Осташковс-кое ш.	Симферопо-льское ш.	Щелковское ш.	Ярославское ш.
Объект 1			-616						
Объект 2									-1 540
Объект 3					153				
Объект 4									-186
Объект 5								-755	
Объект 6	-33								
Объект 7					-913				
Объект 8							-378		
Объект 9							1 020		
Объект 10									-582
Объект 11	972								
Объект 12									-541
Объект 13			285						
Объект 14	373								
Объект 15			2 335						
Объект 16									-1 062
Объект 17							-260		
Объект 18								719	
Объект 19								-308	
Объект 20				704					
Объект 21		-354							
Объект 22			-743						
Объект 23									-1 077
Объект 24								-1 190	
Объект 25						3 976			
Индекс для перекодирования (оцифровки)	**438**	**-354**	**315**	**704**	**-380**	**3 976**	**127**	**-383**	**-831**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящего анализа были приняты следующие количественные значения качественной переменной «направление (шоссе) расположения объекта»:

- Дмитровское ш. – 438;
- Калужское ш. – (минус) 354;
- Ленинградское ш. – 315;
- Новорижское ш. – 704;
- Новорязанское ш. – (минус) 380;
- Осташковское ш. – 3 976;
- Симферопольское ш. – 127;
- Щелковское ш. – (минус) 383;
- Ярославское ш. – (минус) 831.

Результаты оцифровки качественной характеристики объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 89.

Таблица 89.

Результаты оцифровки качественных характеристик и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Плотность застройки	Площадь ЗУ, кв. м	Индекс, учитывающий направление (шоссе)	Удельная стоимость, руб./кв. м
Объект 1	75	0,04	125 000	315	138
Объект 2	42	0,082	85 000	-831	386
Объект 3	110	0,065	74 000	-380	408

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Плотность застройки	Площадь ЗУ, кв. м	Индекс, учитывающий направление (шоссе)	Удельная стоимость, руб./кв. м
Объект 4	62	0,047	75 000	-831	1 151
Объект 5	22	0,132	68 000	-383	1 953
Объект 6	100	0,066	120 000	438	252
Объект 7	58	0,015	39 000	-380	553
Объект 8	60	0,069	80 000	127	1 079
Объект 9	68	0,033	67 500	127	2 186
Объект 10	32	0	74 000	-831	1 283
Объект 11	70	0,04	70 000	438	2 108
Объект 12	52	0	160 000	-831	432
Объект 13	60	0	65 000	315	1 514
Объект 14	45	0,022	83 000	438	1 976
Объект 15	45	0,04	100 000	315	3 935
Объект 16	36	0,011	21 500	-831	1 003
Объект 17	37	0,057	110 900	127	1 556
Объект 18	85	0,003	320 000	-383	148
Объект 19	80	0,027	30 000	-383	719
Объект 20	100	0,055	100 000	704	1 036
Объект 21	48	0,033	169 000	-354	817
Объект 22	5	0	74 400	315	1 775
Объект 23	60	0,056	94 000	-831	257
Объект 24	42	0,06	68 300	-383	720
Объект 25	12	0,064	25 000	3 976	6 835

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния основных характеристик объектов-аналогов на удельную стоимость продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 90.

Таблица 90.

Результаты расчета коэффициента корреляции для ценообразующих факторов

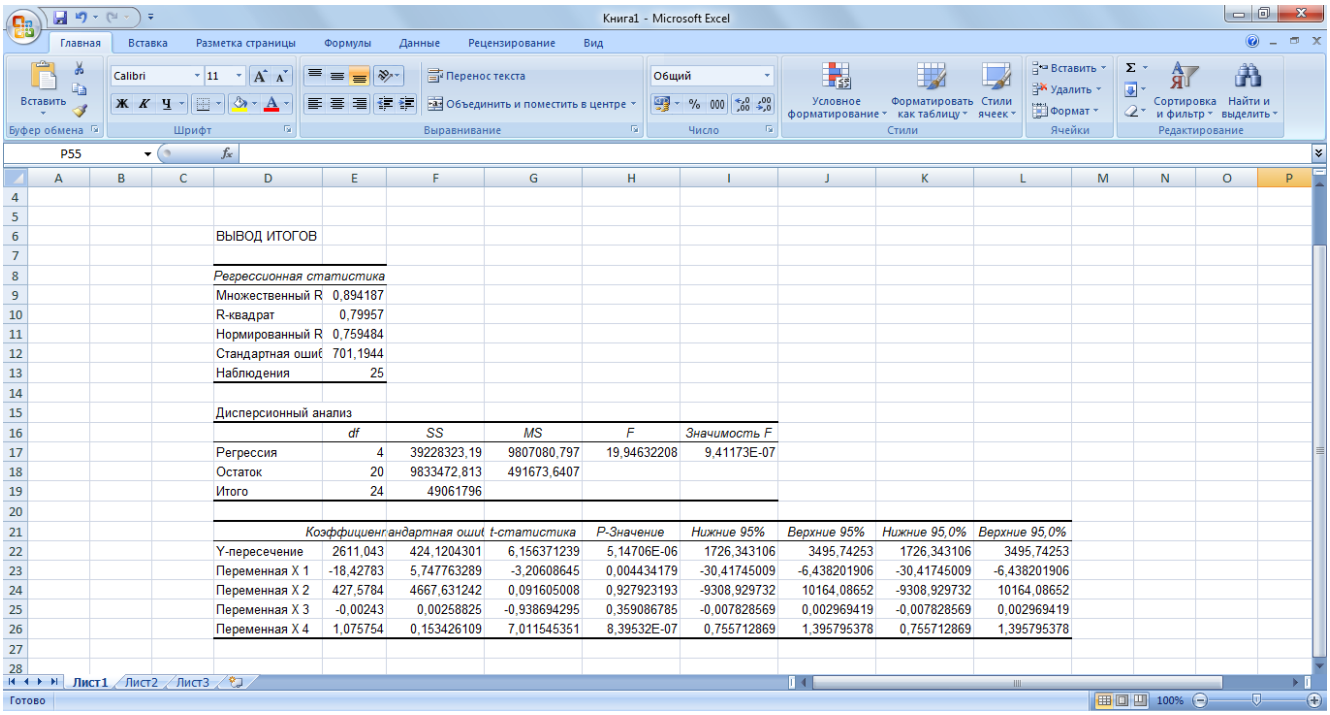
Ценообразующие факторы	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,5
Плотность застройки	0,13
Общая площадь ЗУ	-0,35
Направление (шоссе)	0,81

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основными факторами, влияющими на стоимость продажи рассматриваемых объектов, являются «удаление от МКАД» и «направление (шоссе)» расположения объекта. Для данных факторов отмечается среднее и высокое значение коэффициента корреляции (соответственно (минус) 0,5 и 0,81).

Такие факторы как «плотность застройки» и «общая площадь ЗУ» следует использовать в качестве дополнительных факторов, так как для них отмечается ниже среднего коэффициент корреляции (0,13 и (минус) 0,35 соответственно).

При проведении настоящей оценки формировалась модель с учетом всех выше указанных ценообразующих факторов. Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 3.



ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,894187
R-квадрат	0,79957
Нормированный R	0,759484
Стандартная ошиб	701,1944
Наблюдения	25

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	4	39228323,19	9807080,797	19,94632208	9,41173E-07
Остаток	20	9833472,813	491673,6407		
Итого	24	49061796			

	Коэффициенгандартная ошиб		*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	2611,043	424,1204301	6,156371239	5,14706E-06	1726,343106	3495,74253	1726,343106	3495,74253
Переменная X 1	-18,42783	5,747763289	-3,20608645	0,004434179	-30,41745009	-6,438201906	-30,41745009	-6,438201906
Переменная X 2	427,5784	4667,631242	0,091605008	0,927923193	-9308,929732	10164,08652	-9308,929732	10164,08652
Переменная X 3	-0,00243	0,00258825	-0,938694295	0,359086785	-0,007828569	0,002969419	-0,007828569	0,002969419
Переменная X 4	1,075754	0,153426109	7,011545351	8,39532E-07	0,755712869	1,395795378	0,755712869	1,395795378

Рис. 3. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия» (основные ценообразующие факторы)

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,80). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 2611{,}043 - 18{,}42783 * R + 427{,}5784 * S_{УЛ} / S_{ЗУ} - 0{,}00243 * S_{ЗУ} + 1{,}075754 * N,$$

где:

$C_{уд.}$ - удельная стоимость объекта, руб./кв. м;

R - удаление объекта от МКАД, кв. м;

$S_{УЛ} / S_{ЗУ}$ - плотность застройки объекта;

$S_{ЗУ}$ - общая площадь ЗУ, кв. м;

N - индекс, учитывающий направление (шоссе) расположения объекта.

Для расчета удельной стоимости оцениваемого земельного участка использовались следующие данные:

- удаление объекта от МКАД – 33 км, что соответствует фактическому значению;
- плотность застройки $S_{УЛ} / S_{ЗУ}$ = 0, т.к. расчеты проводятся в отношении земельного участка как условно незастроенного;
- общая площадь ЗУ – 12 000 кв. м, что соответствует фактическому значению;
- индекс, учитывающий направление (шоссе) расположения объекта – (минус) 383, что соответствует индексу Щелковского шоссе.

При плотности застройки $P = 0$, $C_{уд.} = C_{ЗУ_{удел}}$.

Соответственно, расчетное значение удельной стоимости земельного участка, с учетом округлений, составит:

$$C_{уд.} = 2611{,}043 - 18{,}42783 * 33 + 427{,}5784 * 0 - 0{,}00243 * 12\ 000 + 1{,}075754 * (-383) = 1\ 560 \text{ руб./кв. м}$$

Стоимость оцениваемого земельного участка определялась по формуле:

$$C_{ЗУ} = S_{ЗУ} * C_{уд.},$$

где:

$S_{ЗУ}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость земельного участка, руб./кв. м.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости - земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения,

общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85, с учетом округлений, составит:

$$C_{зу} = 12\ 000 * 1\ 560 = 18\ 700\ 000 \text{ руб.}$$

6.2.2. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке земельного участка представлено в разд. 5.6 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

В виду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода – затратного для улучшений и сравнительного (рыночного) для земельного участка, то в качестве итоговой величины стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из этих подходов.

Результаты расчета итоговой величины стоимости объектов оценки, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 91.

Таблица 91.

Результаты расчета итоговой величины стоимости объектов оценки, с учетом округлений и НДС

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб. (с учетом округлений и НДС)
1	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402	67 088 000
2	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85	18 700 000
	ИТОГО	**85 788 000**

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Результаты расчета итоговой величины стоимости объектов оценки, с учетом округлений, без учета НДС, представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета итоговой величины стоимости объекта оценки, с учетом округлений, без учета НДС

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб. (с учетом округлений, без учета НДС)
1	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402	56 854 000
2	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85	18 700 000
	ИТОГО	**75 554 000**

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша и являющегося общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

75 554 000

(Семьдесят пять миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402	56 854 000
2	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85	18 700 000

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

Оценщик И.А. Попов

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий - ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2018 г. Выпуск №102.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2017 годы).
4. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010.
5. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
7. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, ноябрь 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
9. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
10.Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
11. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

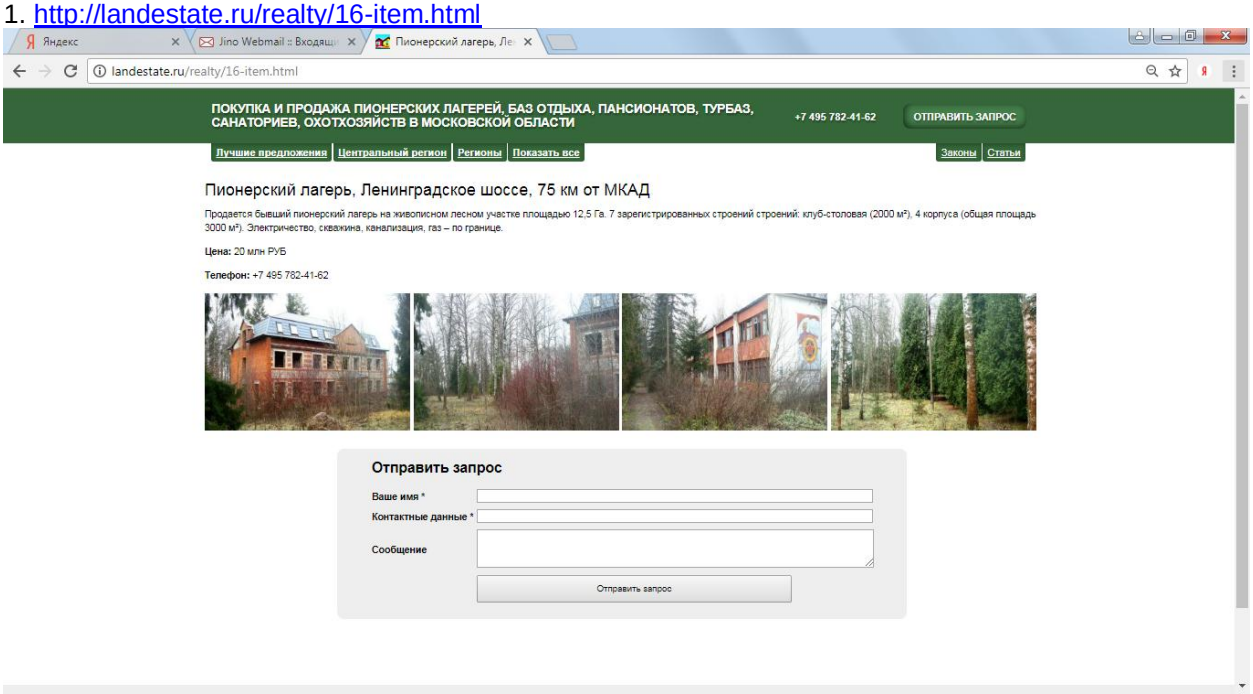
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.

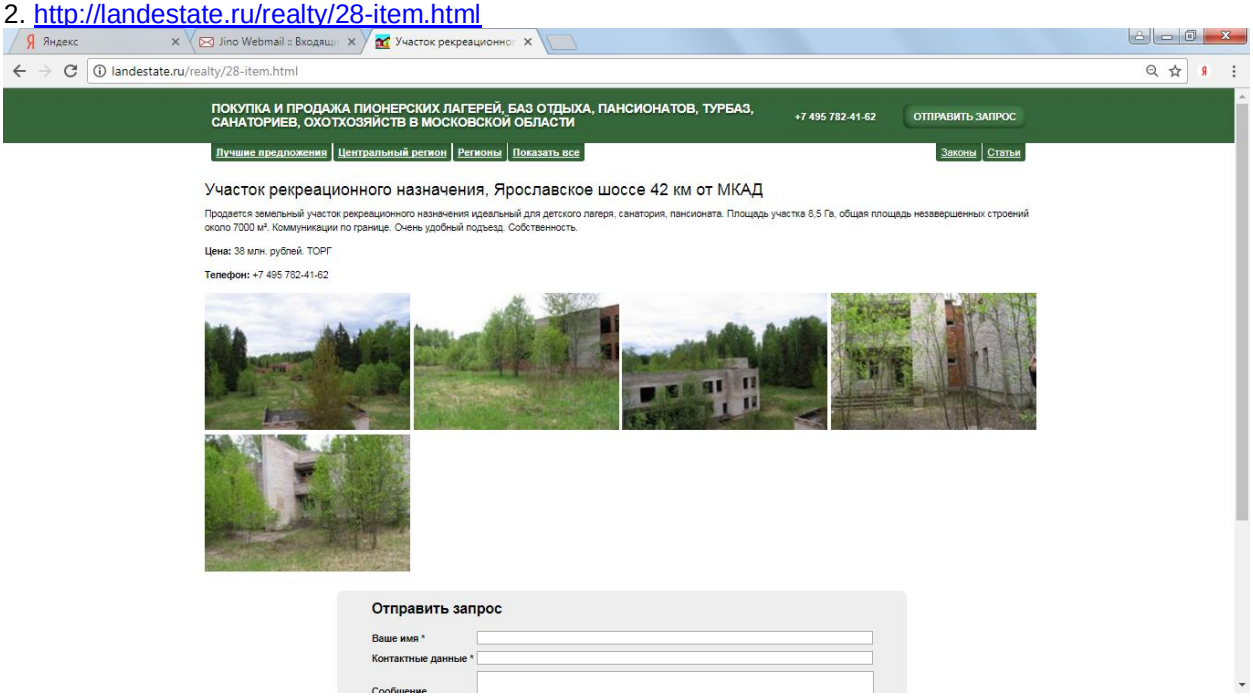
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

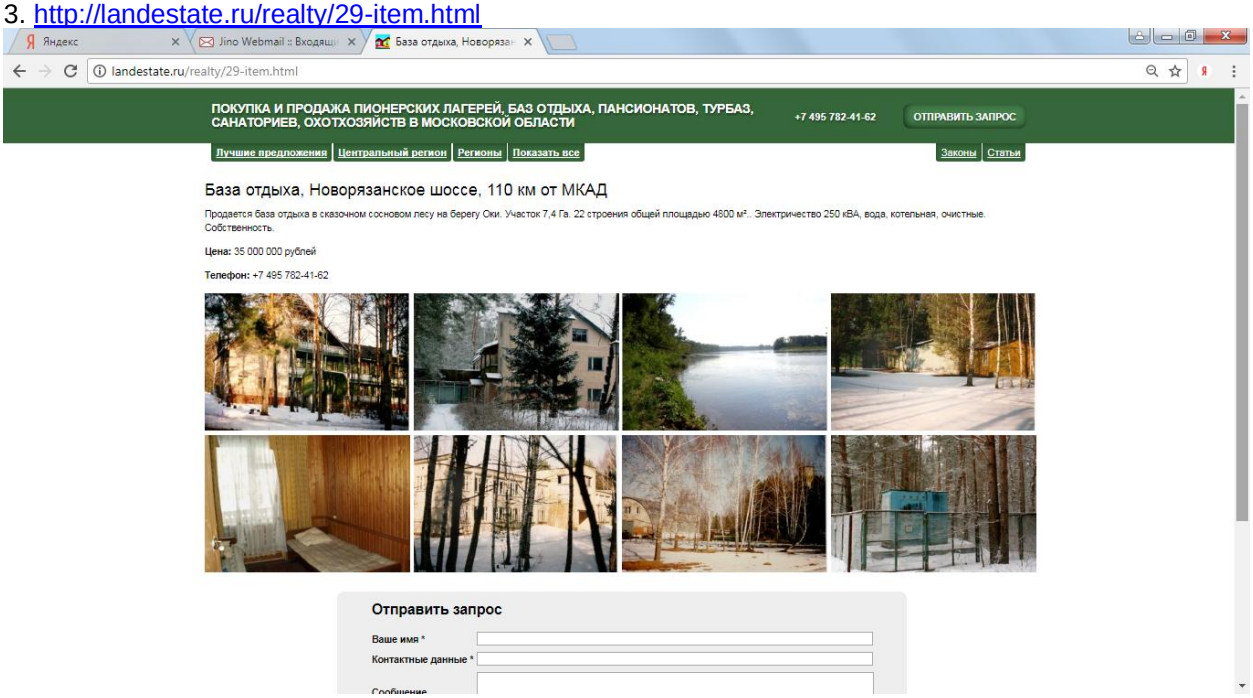
1. http://landestate.ru/realty/16-item.html



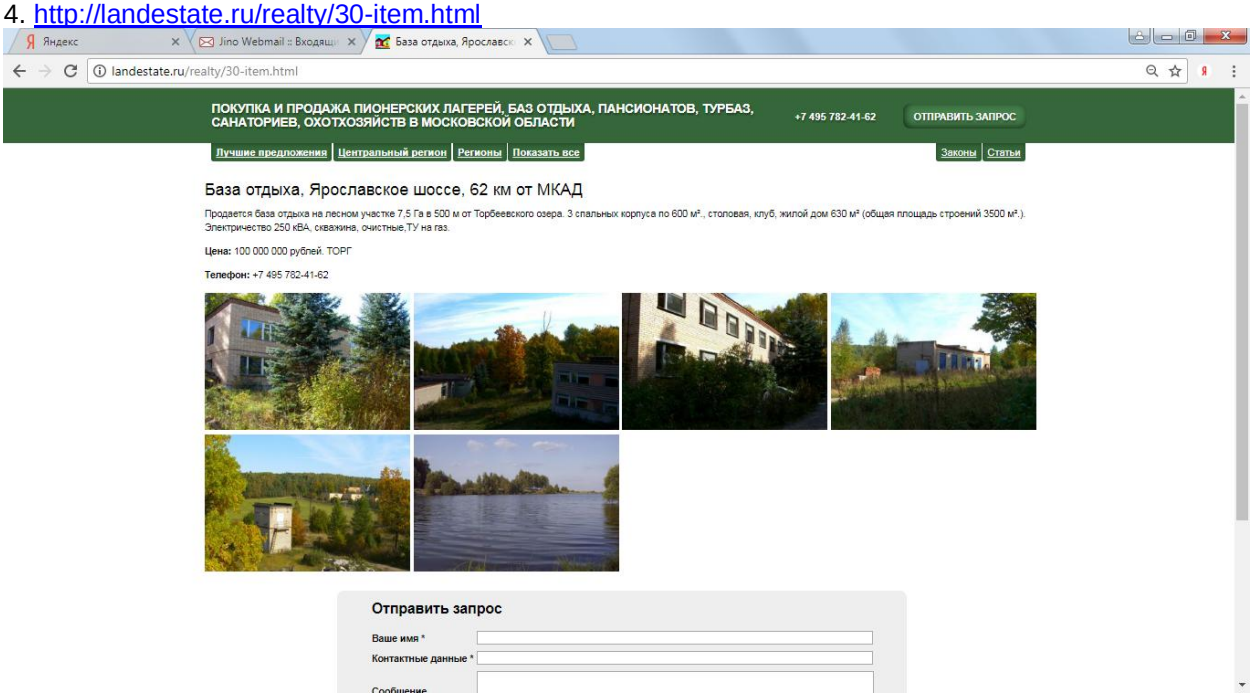
2. http://landestate.ru/realty/28-item.html



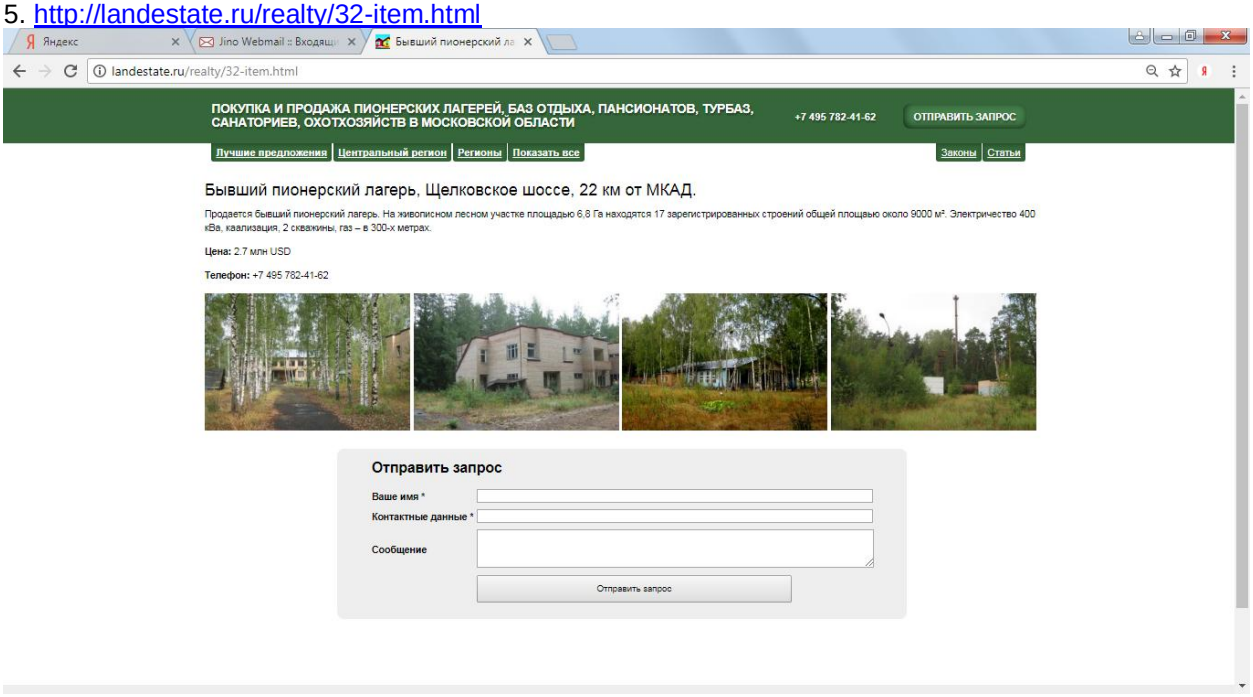
3. http://landestate.ru/realty/29-item.html



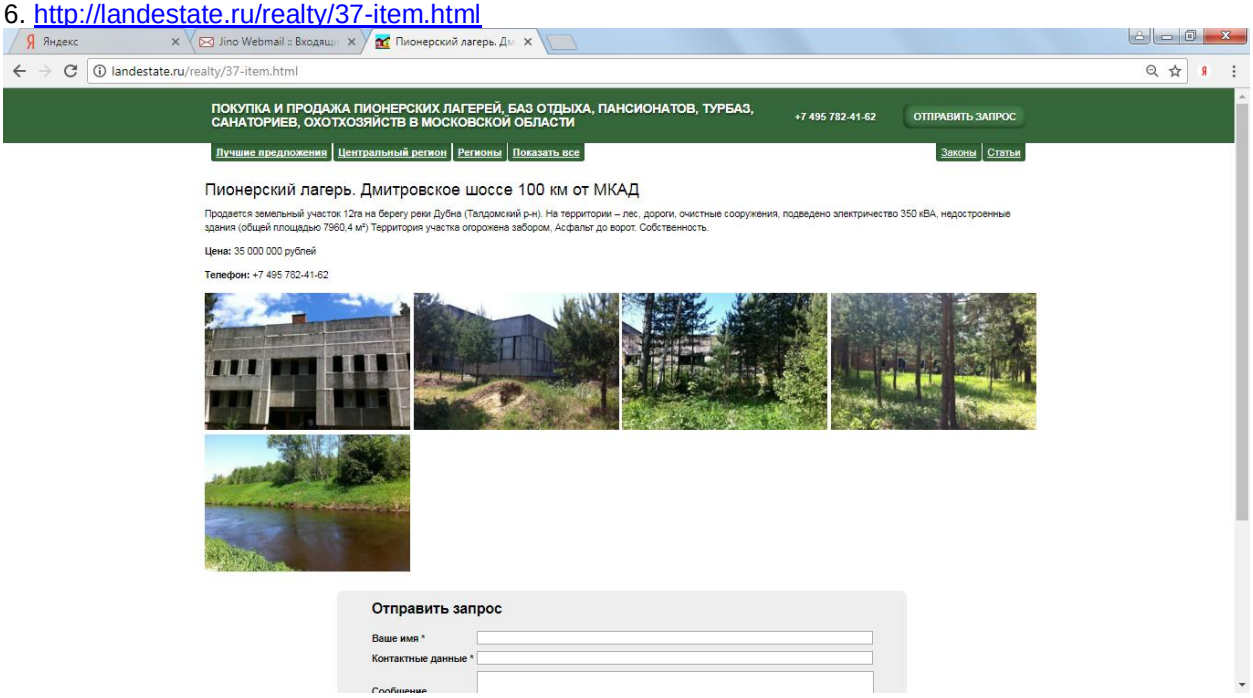
4. http://landestate.ru/realty/30-item.html



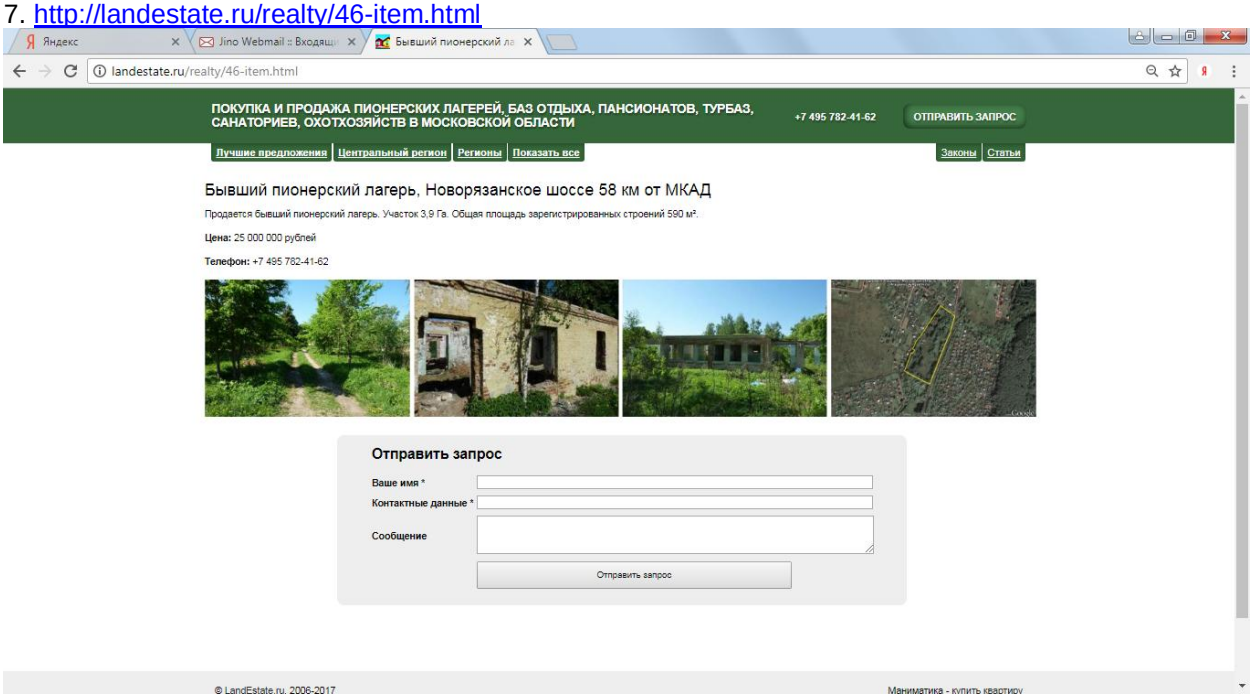
5. http://landestate.ru/realty/32-item.html



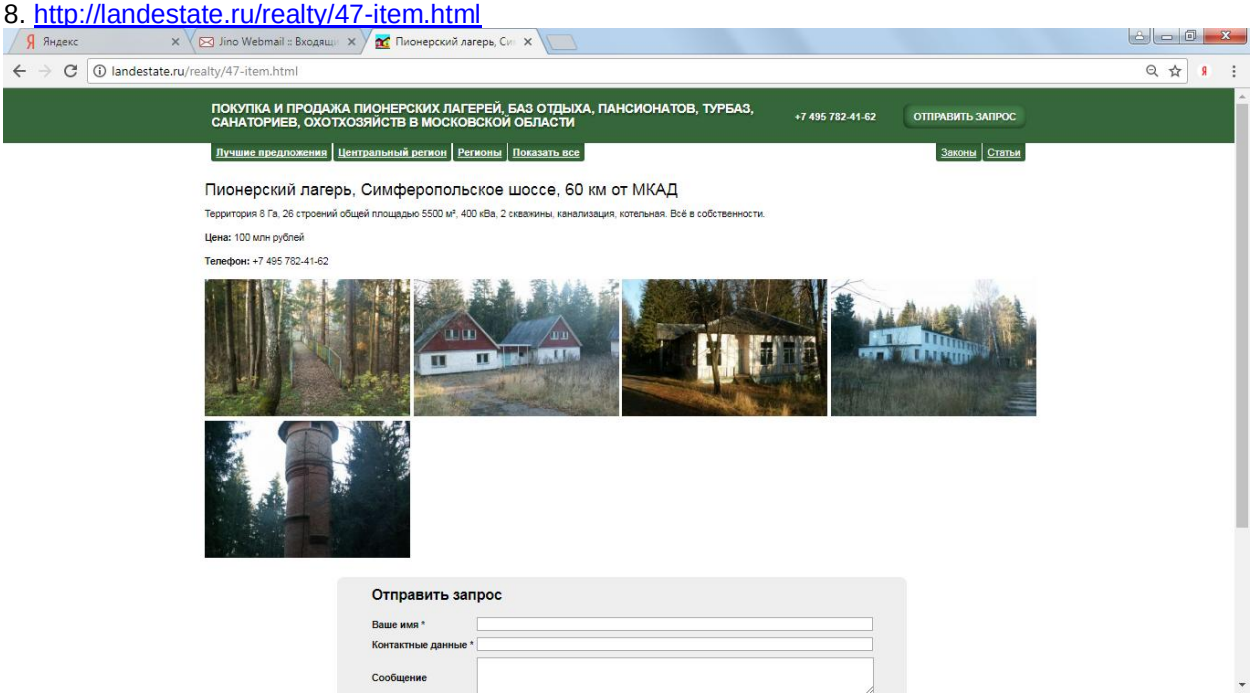
6. http://landestate.ru/realty/37-item.html



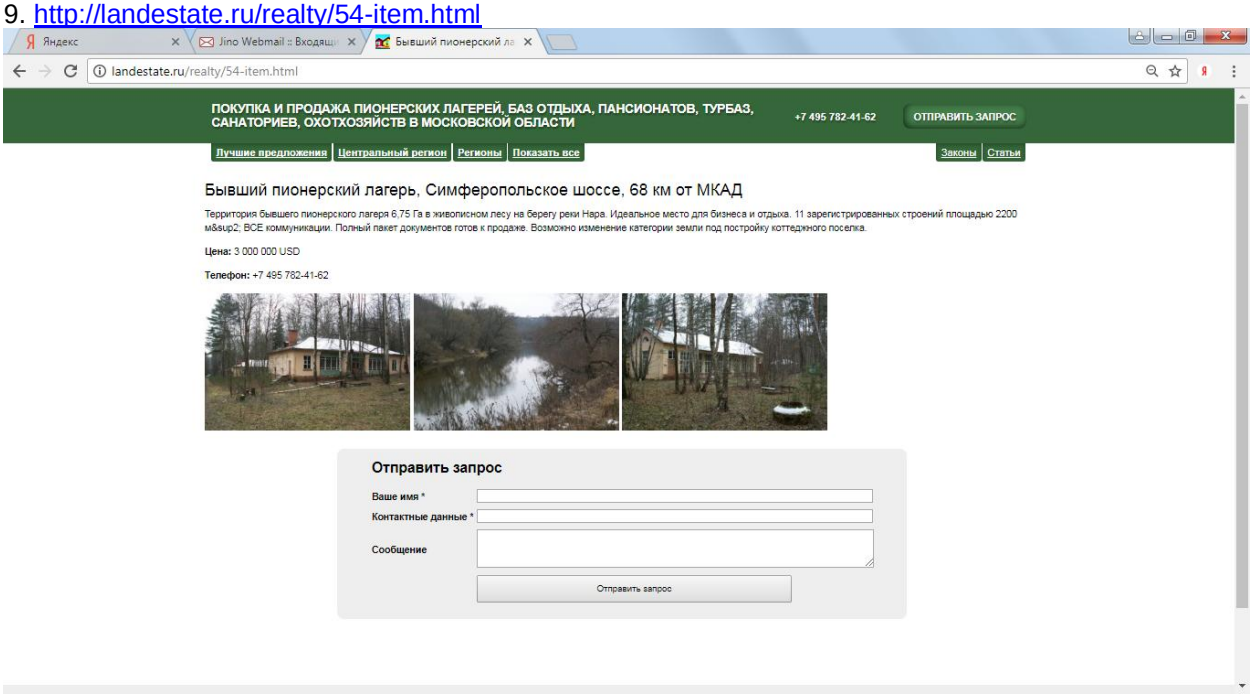
7. http://landestate.ru/realty/46-item.html



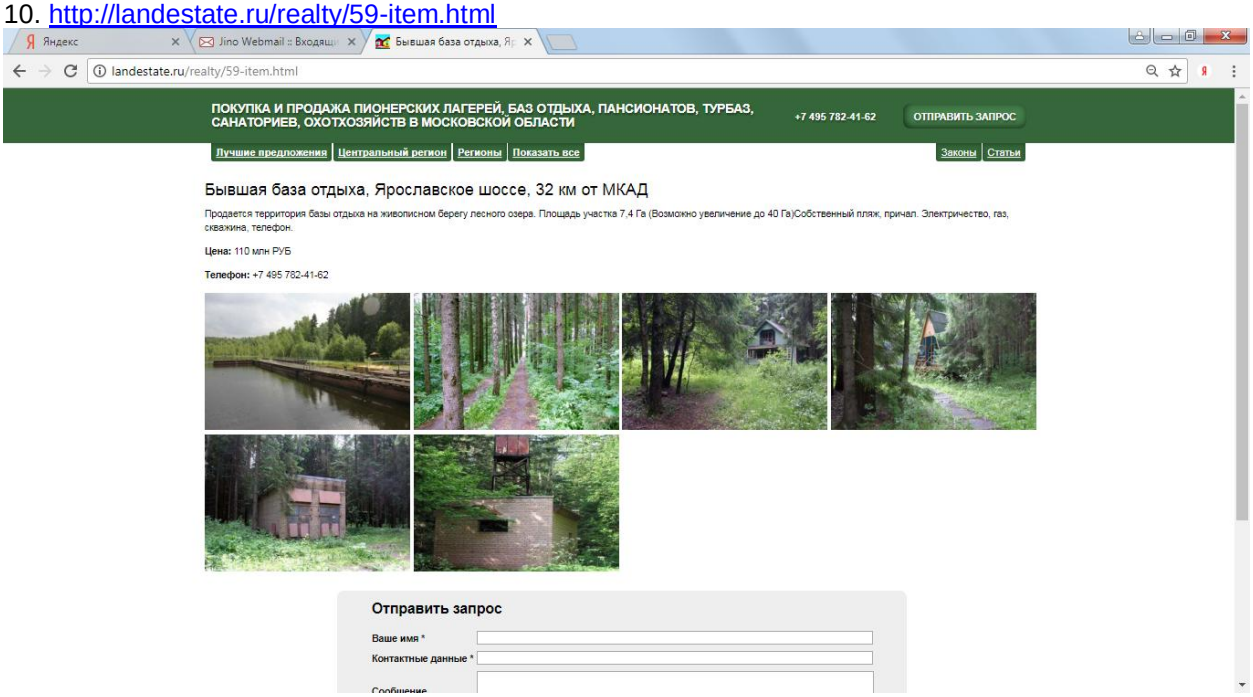
8. http://landestate.ru/realty/47-item.html



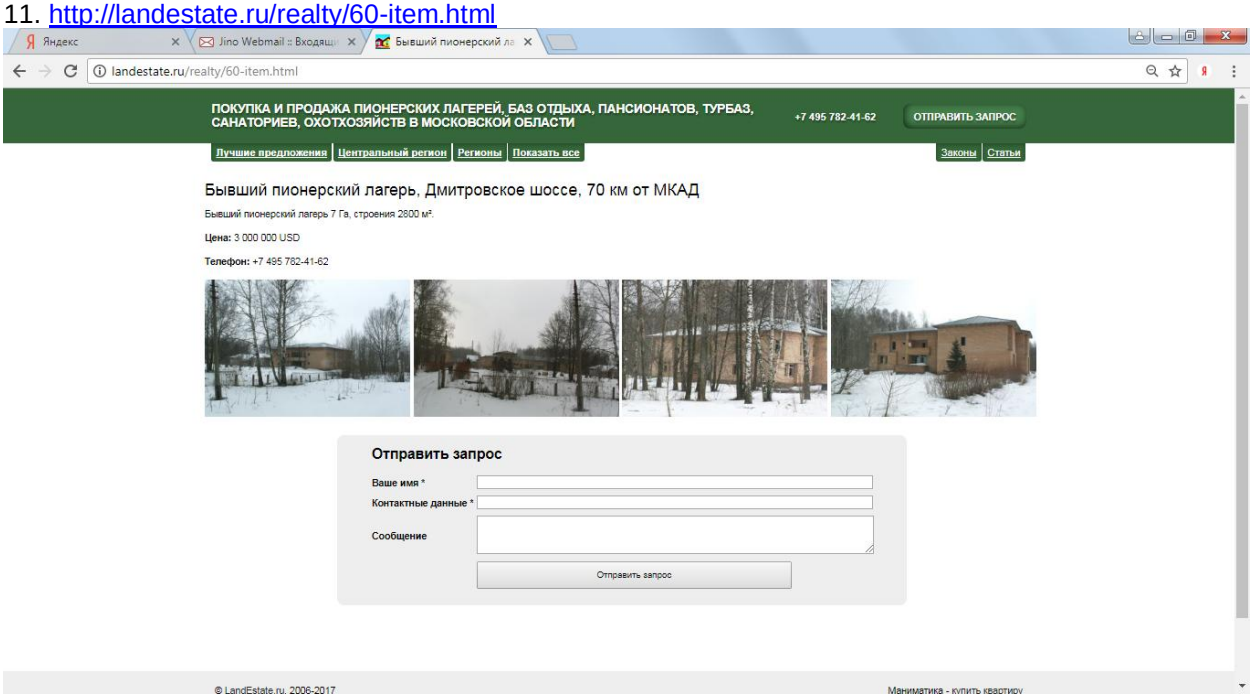
9. http://landestate.ru/realty/54-item.html



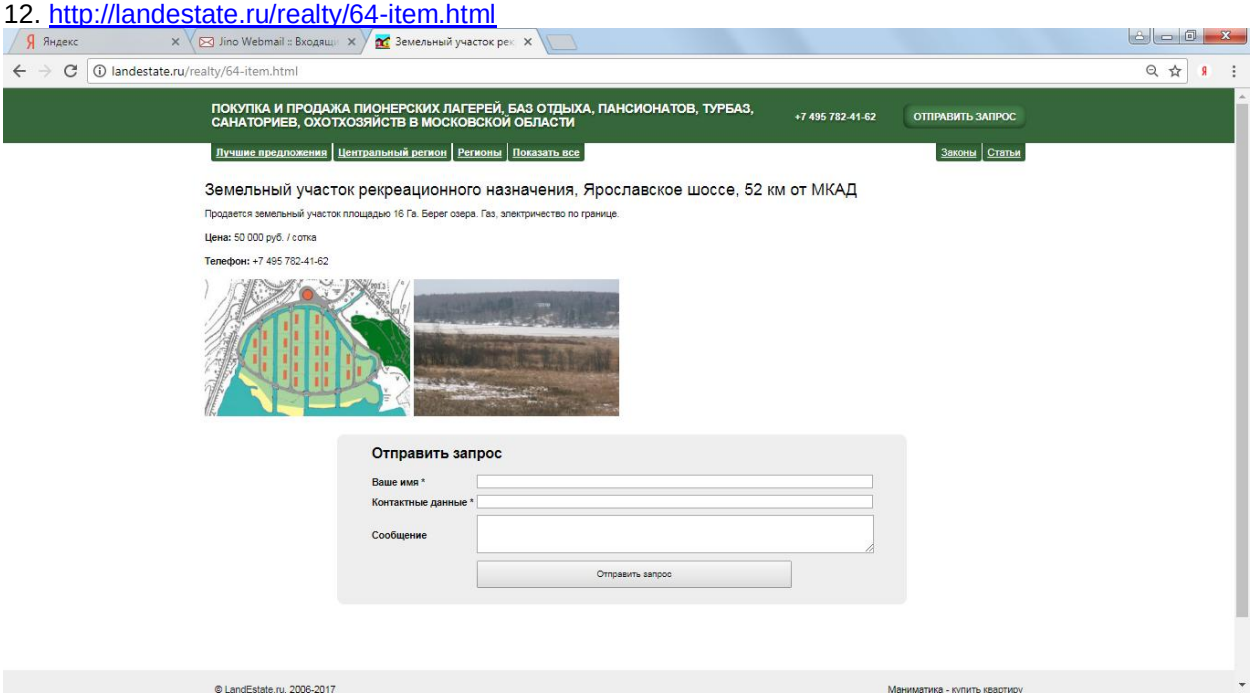
10. http://landestate.ru/realty/59-item.html



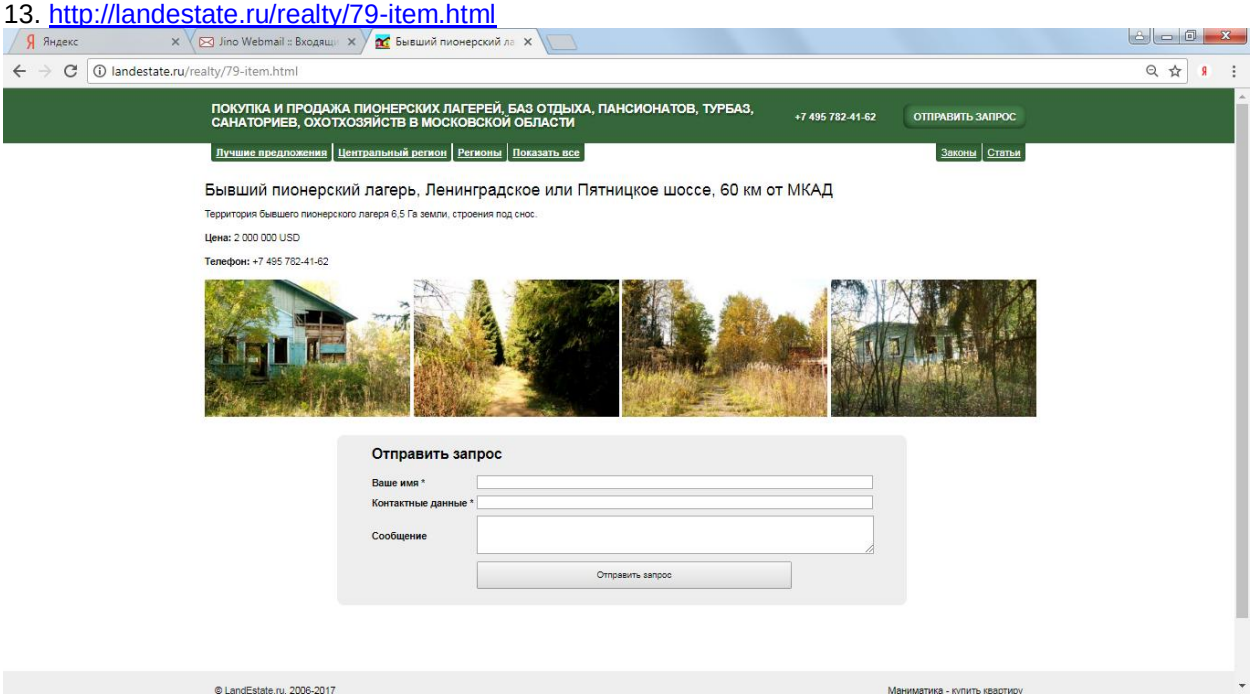
11. http://landestate.ru/realty/60-item.html



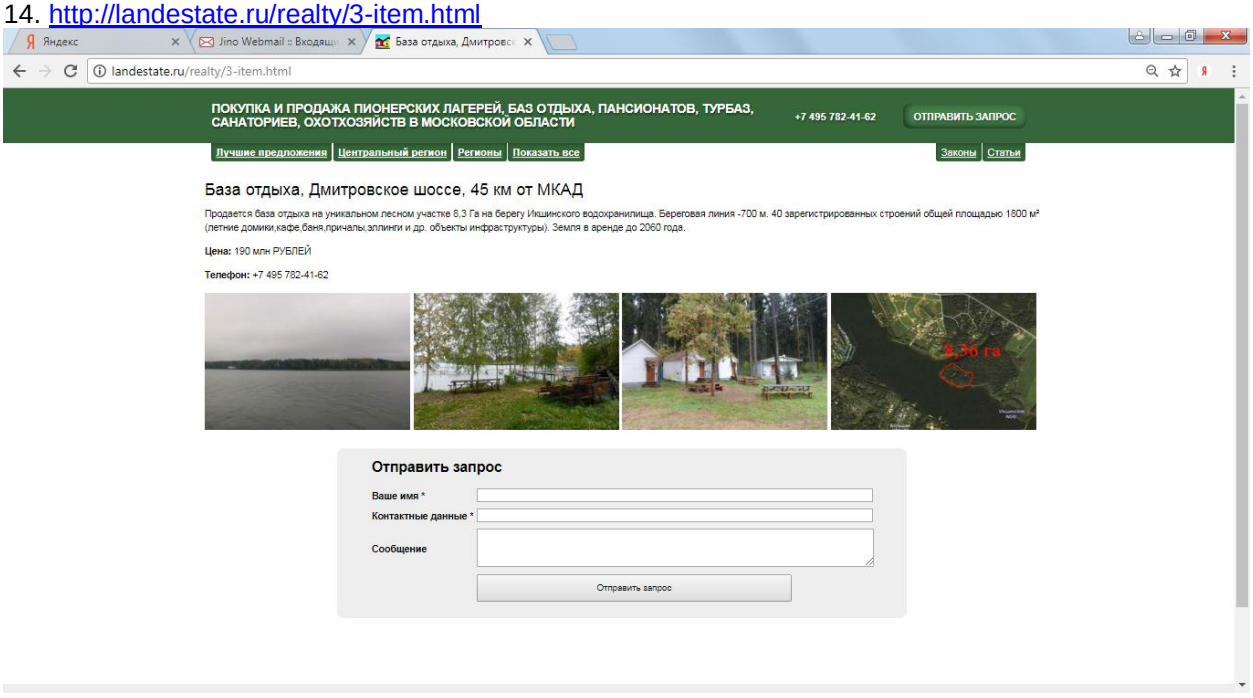
12. http://landestate.ru/realty/64-item.html



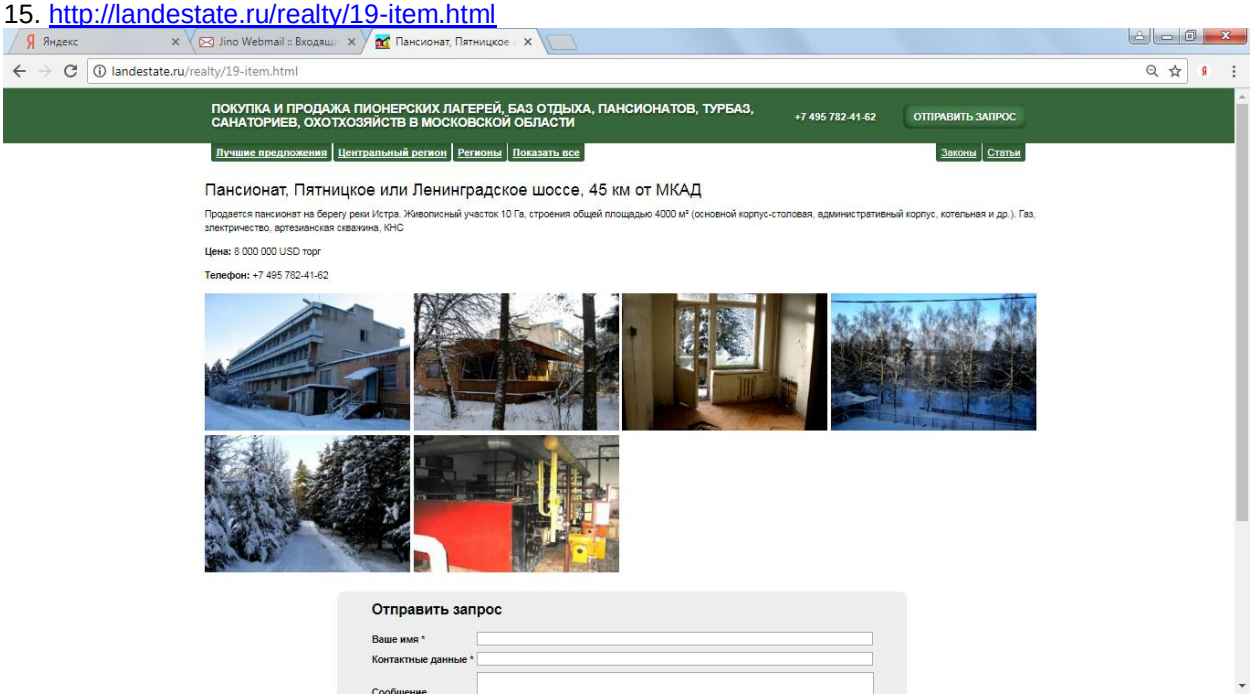
13. http://landestate.ru/realty/79-item.html



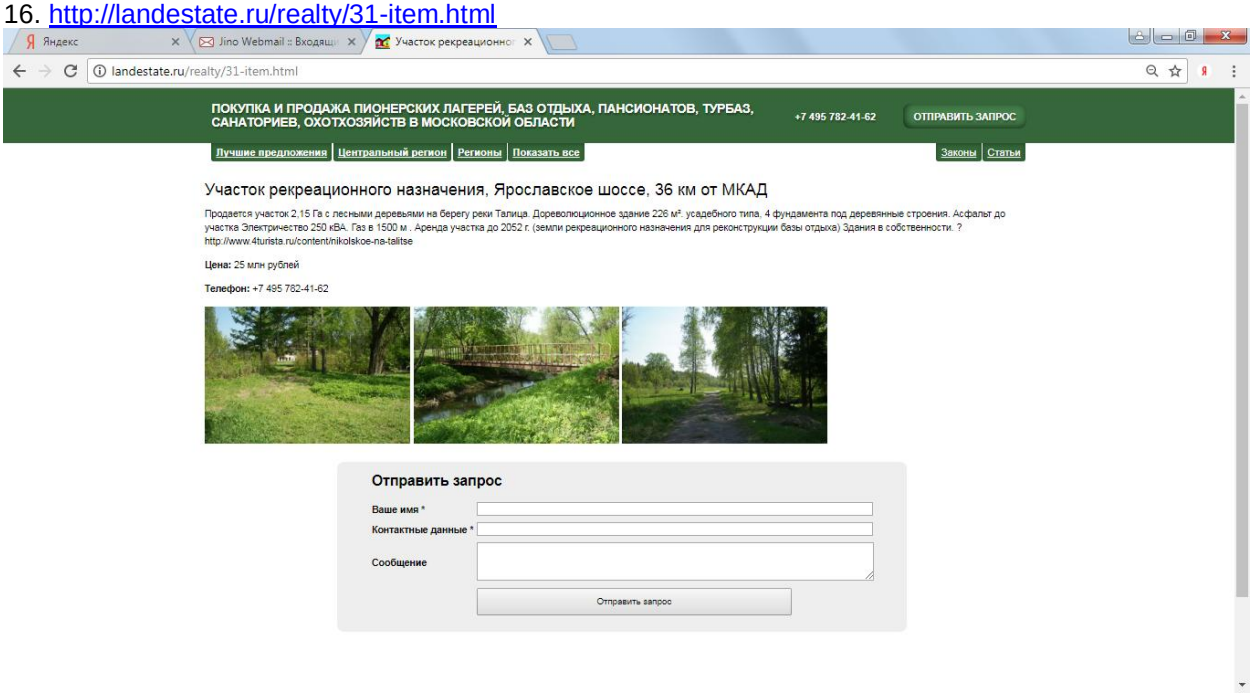
14. http://landestate.ru/realty/3-item.html



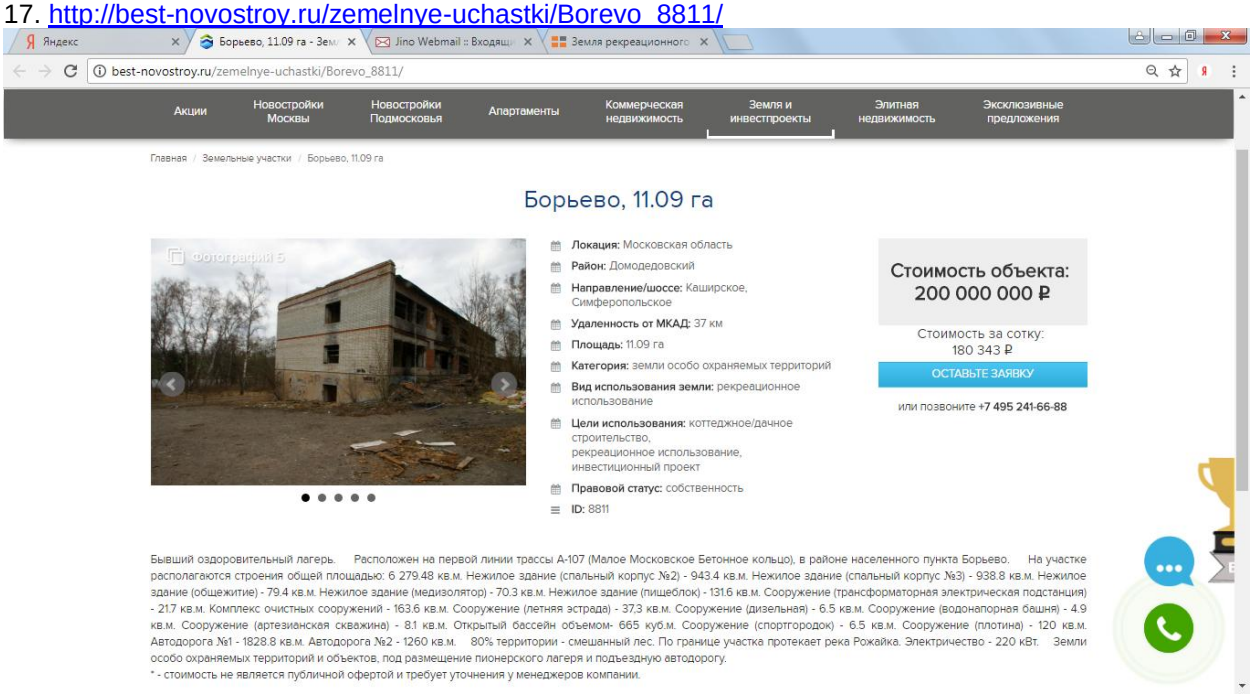
15. http://landestate.ru/realty/19-item.html



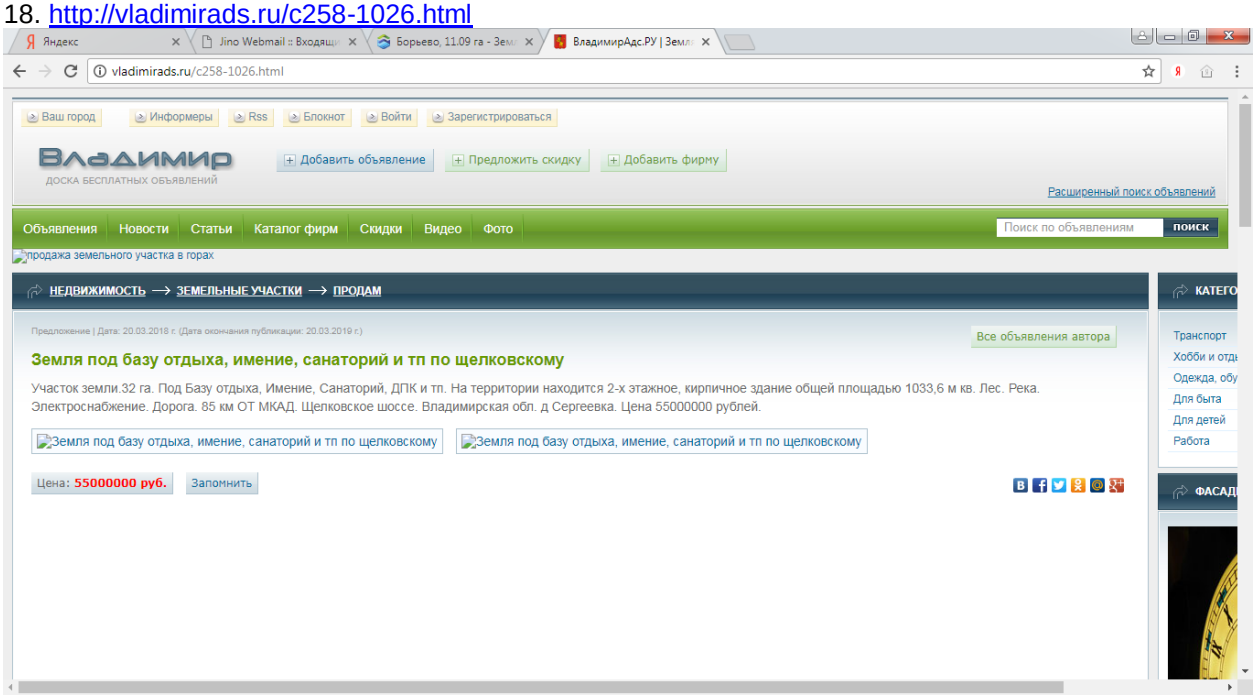
16. http://landestate.ru/realty/31-item.html



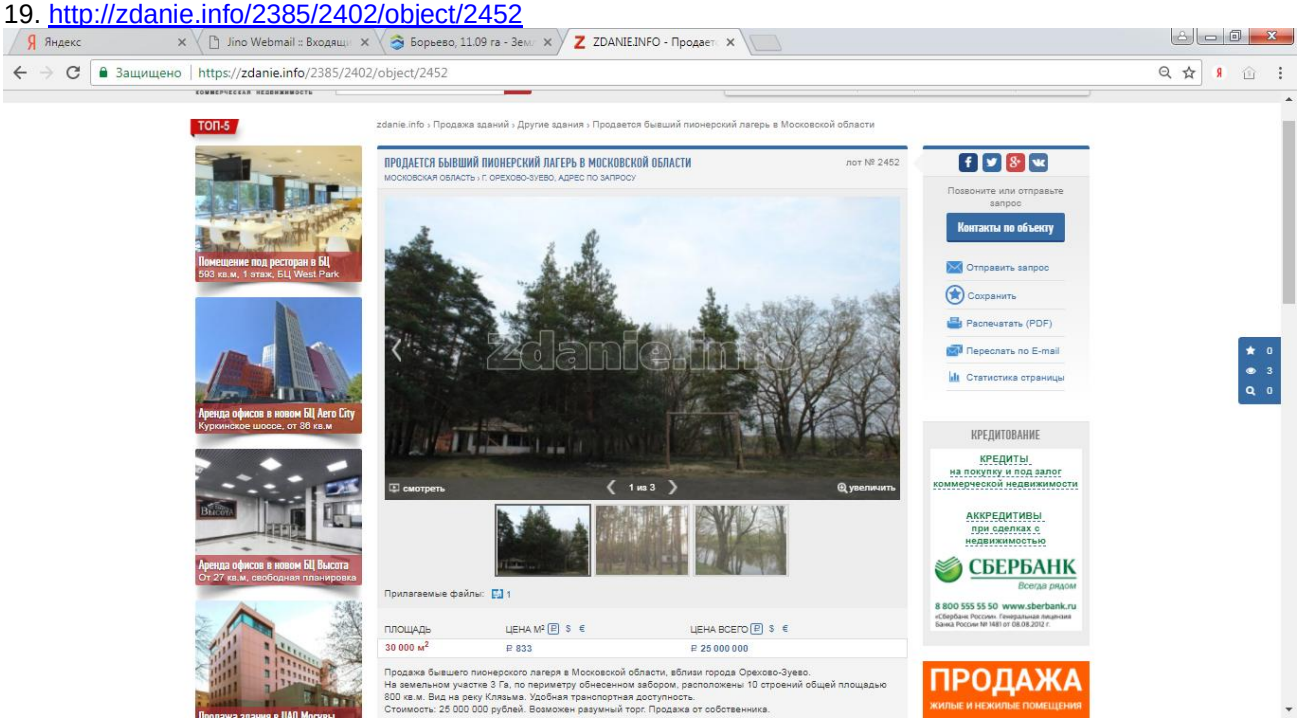
17. http://best-novostroy.ru/zemelnye-uchastki/Borevo_8811/



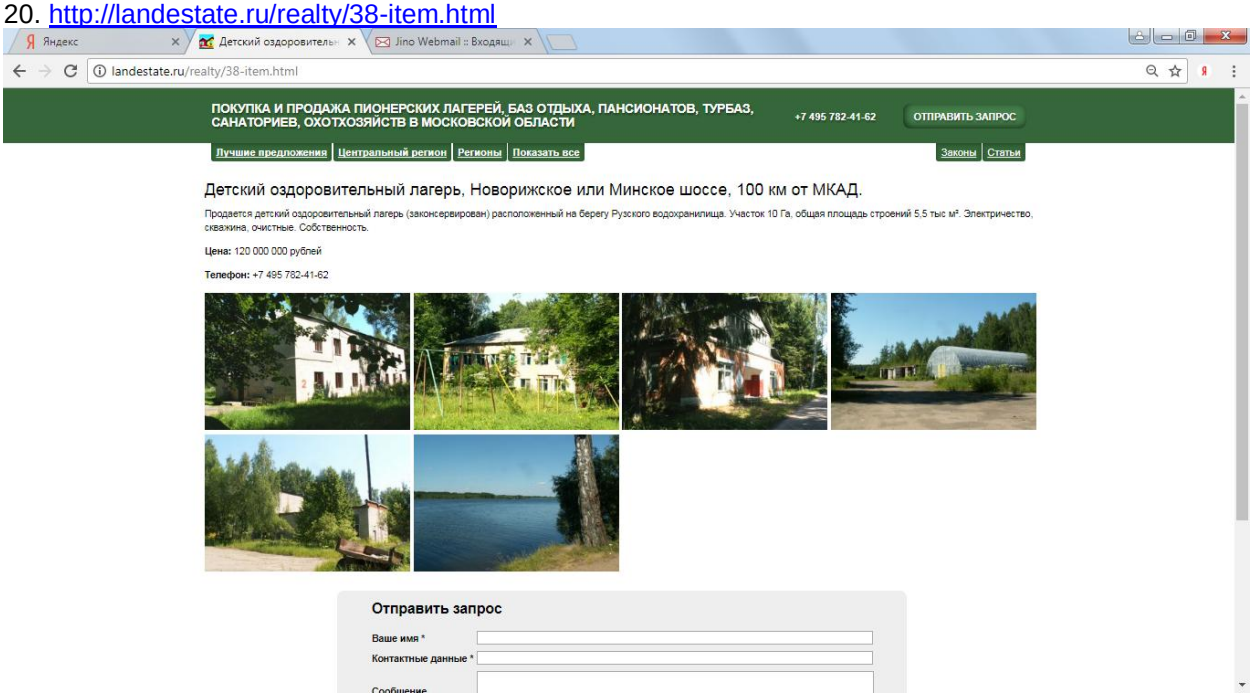
18. http://vladimirads.ru/c258-1026.html



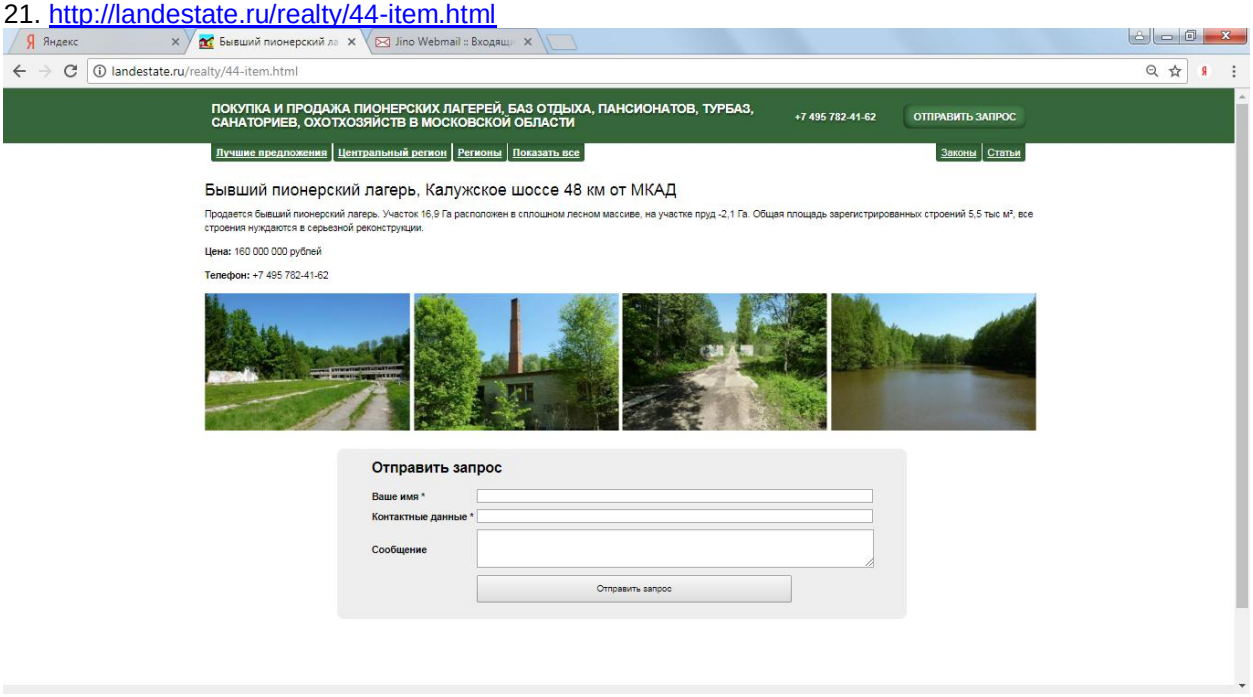
19. http://zdanie.info/2385/2402/object/2452



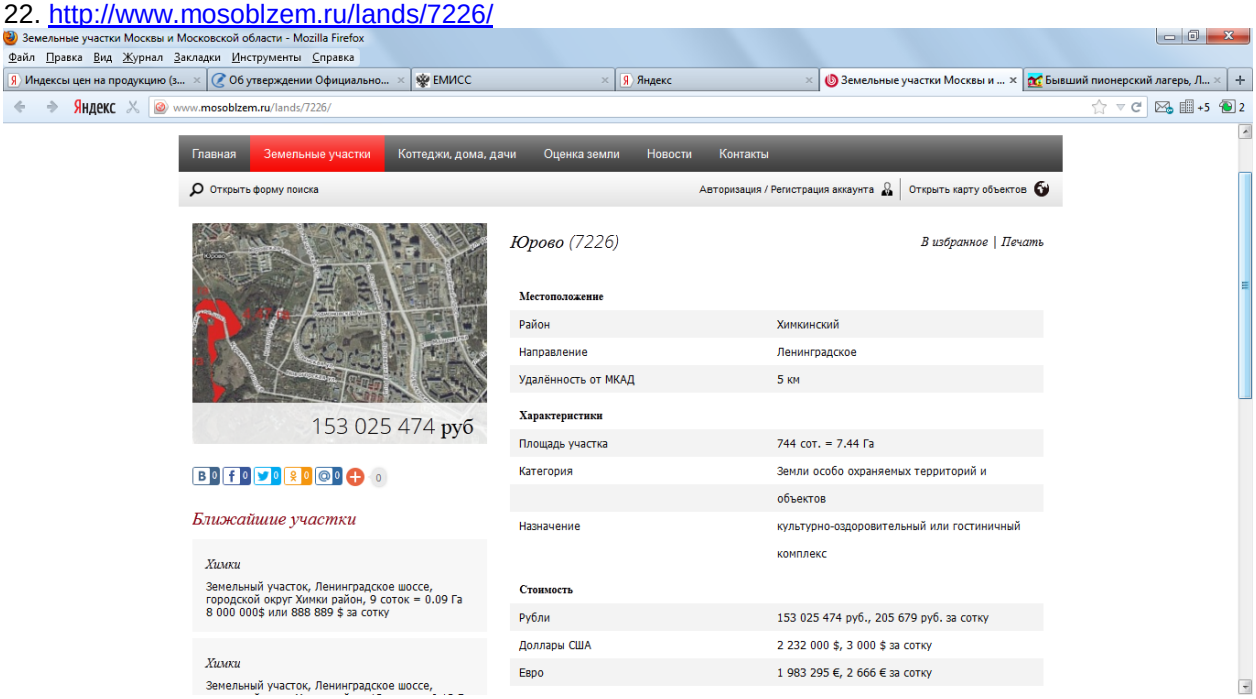
20. http://landestate.ru/realty/38-item.html



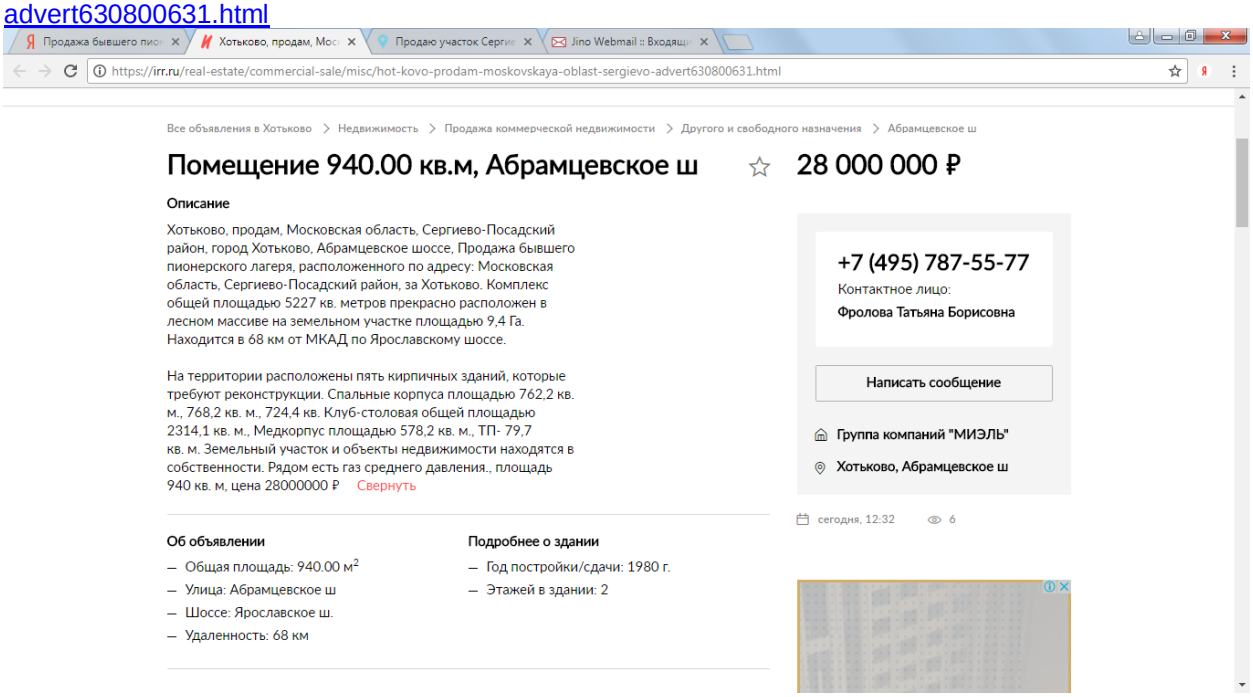
21. http://landestate.ru/realty/44-item.html



22. http://www.mosoblzem.ru/lands/7226/



23. https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/hot-kovo-prodam-moskovskaya-oblast-sergievo-advert630800631.html



Все объявления в Хотьково > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Другого и свободного назначения > Абрамцевское ш

Помещение 940.00 кв.м, Абрамцевское ш

28 000 000 ₽

Описание

Хотьково, продам, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Хотьково, Абрамцевское шоссе, Продажа бывшего пионерского лагеря, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, за Хотьково. Комплекс общей площадью 5227 кв. метров прекрасно расположен в лесном массиве на земельном участке площадью 9,4 Га. Находится в 68 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

На территории расположены пять кирпичных зданий, которые требуют реконструкции. Спальные корпуса площадью 762,2 кв. м., 768,2 кв. м., 724,4 кв. Клуб-столовая общей площадью 2314,1 кв. м., Медкорпус площадью 578,2 кв. м., ТП- 79,7 кв. м. Земельный участок и объекты недвижимости находятся в собственности. Рядом есть газ среднего давления., площадь 940 кв. м, цена 28000000 ₽ Свернуть

+7 (495) 787-55-77
Контактное лицо:
Фролова Татьяна Борисовна

Написать сообщение

Группа компаний "МИЭЛЬ"
Хотьково, Абрамцевское ш

сегодня, 12:32 6

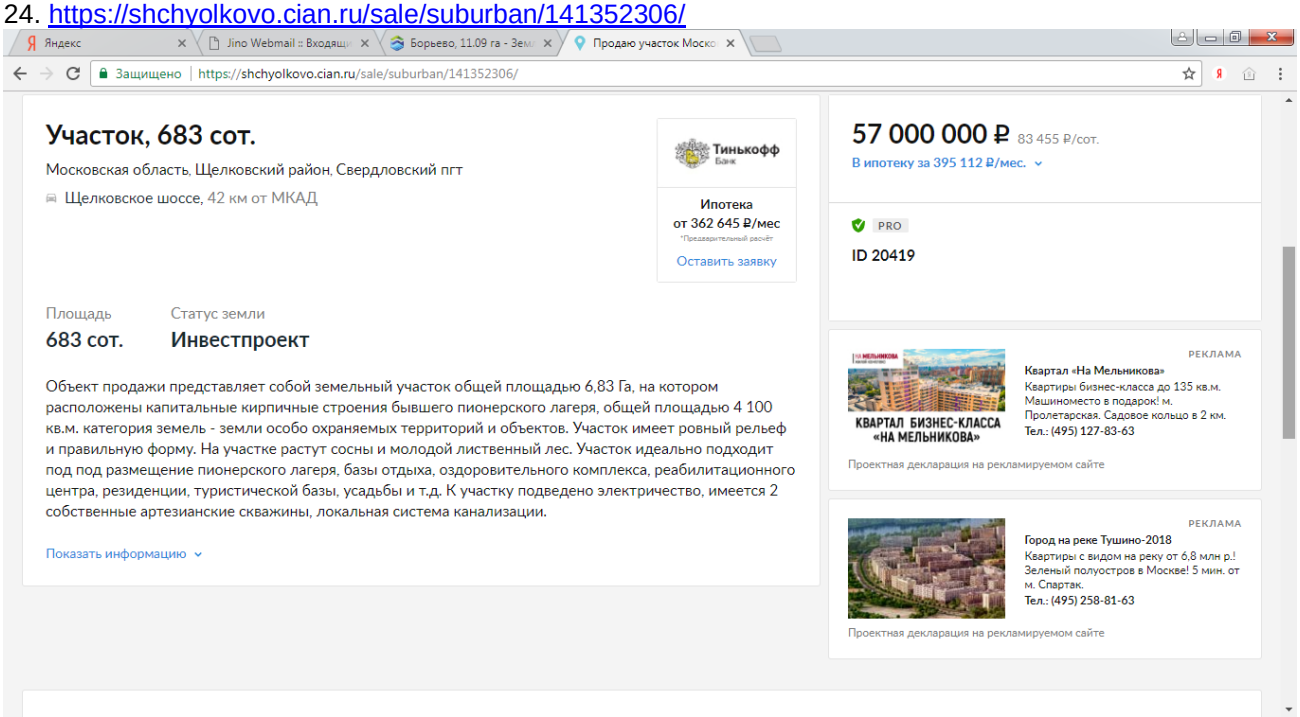
Об объявлении

- Общая площадь: 940.00 м²
- Улица: Абрамцевское ш
- Шоссе: Ярославское ш.
- Удаленность: 68 км

Подробнее о здании

- Год постройки/сдачи: 1980 г.
- Этажей в здании: 2

24. https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/141352306/



Защищено | https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/141352306/

Участок, 683 сот.

Московская область, Щелковский район, Свердловский пгт

Щелковское шоссе, 42 км от МКАД

Тинькофф Банк
Ипотека
от 362 645 ₽/мес
*Предварительный расчёт
Оставить заявку

57 000 000 ₽ 83 455 ₽/сот.
В ипотеку за 395 112 ₽/мес.

PRO
ID 20419

Площадь
683 сот.

Статус земли
Инвестпроект

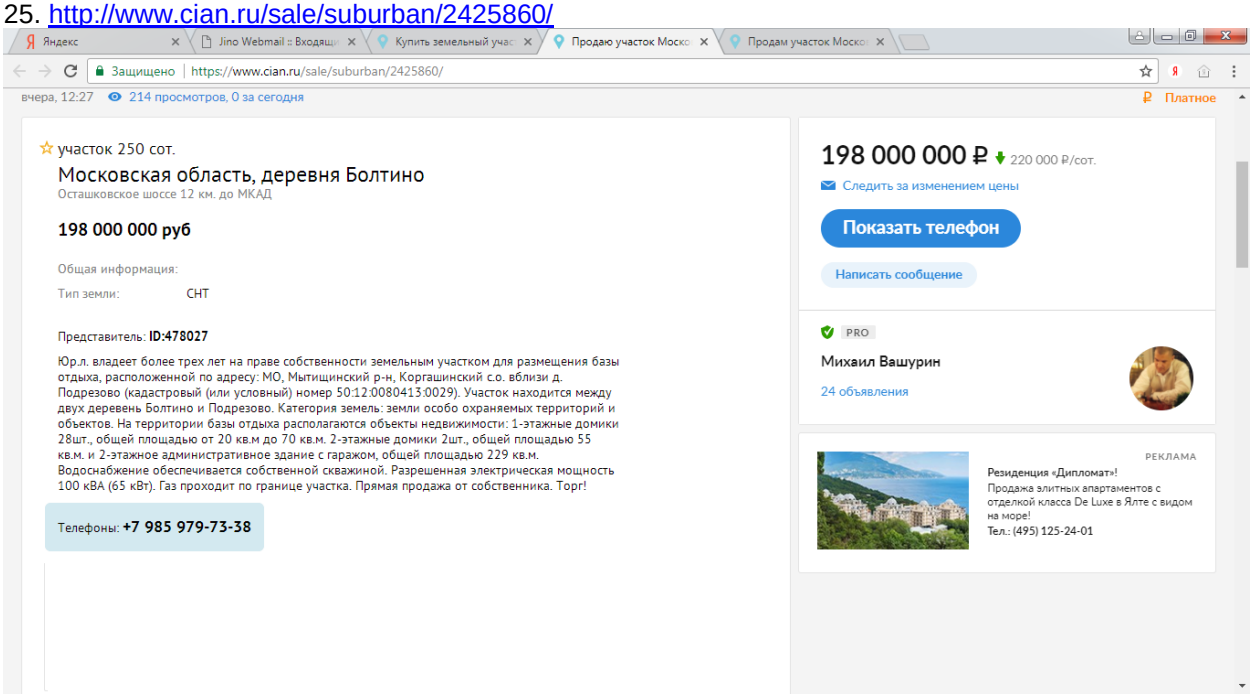
Объект продажи представляет собой земельный участок общей площадью 6,83 Га, на котором расположены капитальные кирпичные строения бывшего пионерского лагеря, общей площадью 4 100 кв.м. категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов. Участок имеет ровный рельеф и правильную форму. На участке растут сосны и молодой лиственный лес. Участок идеально подходит под под размещение пионерского лагеря, базы отдыха, оздоровительного комплекса, реабилитационного центра, резиденции, туристической базы, усадьбы и т.д. К участку подведено электричество, имеется 2 собственные артезианские скважины, локальная система канализации.

Показать информацию

РЕКЛАМА
КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА «НА МЕЛЬНИКОВА»
Квартал «На Мельникова»
Квартиры бизнес-класса до 135 кв.м. Машиноместо в подарок! м. Пролетарская. Садовое кольцо в 2 км.
Тел.: (495) 127-83-63
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Город на реке Тушино-2018
Квартиры с видом на реку от 6,8 млн р.! Зеленый полуостров в Москве! 5 мин. от м. Спартак.
Тел.: (495) 258-81-63
Проектная декларация на рекламируемом сайте

25. http://www.cian.ru/sale/suburban/2425860/



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

tel. +7(495) 229-49-71

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4006/2018-2482			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:402**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103032
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, п Горбуша
Площадь, м²:	751.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	2014
Кадастровая стоимость, руб.:	1834636
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:85
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4006/2018-2482			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:402**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:16:0103032:402-50/016/2018-2 от 14.02.2018
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос.Горбуша, кад.№ 50:16:0103032:402, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 751, 9 кв.м
		дата государственной регистрации:		14.02.2018
		номер государственной регистрации:		50:16:0103032:402-50/016/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.02.2018 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

tel. +7(495) 229-49-71

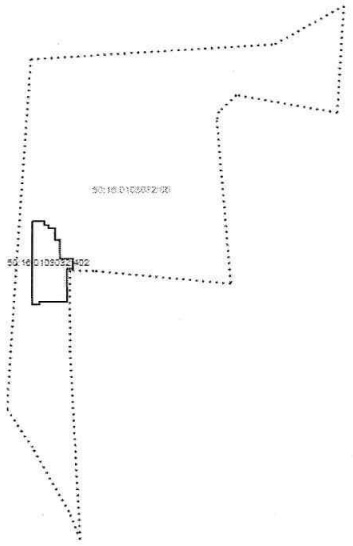
ООО "Центр оценки инвестиций"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4006/2018-2482			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:402**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Серийный номер: 5254A88E00600006CBF
Действителен с: 31.03.2017 12:42:00 UTC
Действителен до: 30.06.2018 12:52:00 UTC
Владелец: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области
Ведущий инженер Шацков М.Ю.

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
МАУ «МФЦ Раменского муниципального района»
Московская обл., г. Раменское, ул. Кирова, д.15А
Главный специалист Л.В. Аносова
22 марта 2018г. 16:05

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4006/2018-2483			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:85**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103032
Дата присвоения кадастрового номера:	17.03.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Аксено-Бутырское, п. Горбуша
Площадь:	12000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	26096640
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:0103032:402
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Виды разрешенного использования:	земли рекреационного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4006/2018-2483			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:85**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:16:0103032:85-50/016/2018-2 от 14.02.2018
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша, кад.№ 50:16:0103032:85, Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12000 кв. м
		дата государственной регистрации:		14.02.2018
		номер государственной регистрации:		50:16:0103032:85-50/016/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 14.02.2018 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

ООО "Центр оценки инвестиций"

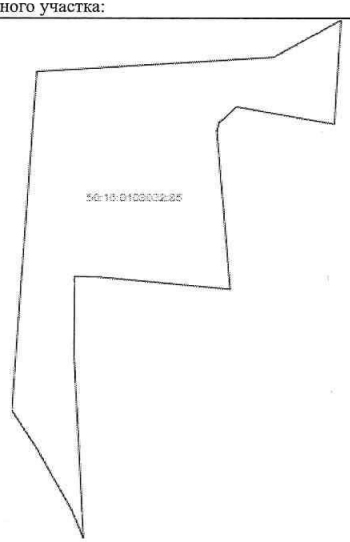
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4006/2018-2483			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:85**	

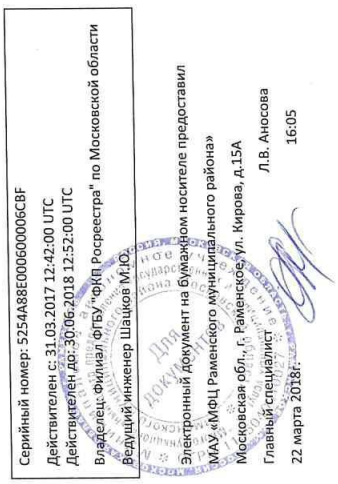
План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.


Серийный номер: 5254A88E000600006CBF
Действителен с: 31.03.2017 12:42:00 UTC
Действителен до: 30.06.2018 12:52:00 UTC
Владелец: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области
Ведущий инженер Шацков М.Ю.
Электронный документ на бумажном носителе предоставил
МАУ «МФЦ Раменского муниципального района»
Московская обл., г. Раменское, ул. Кирова, д.15А
Главный специалист Л.В. Аносова
22 марта 2018г. 16:05

форма №46003

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
корпус №7
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000423590:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » ноября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения _____ Старикова Ю. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

2

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	6
6	*Экспликация на объект*	6,7,8
7	Поэтажный план	9,10
8	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	11,12
9	Отметки об обследованиях и составлении технического паспорта	13

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А
4	Число этажей надземной части / подземной части	2/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	А 2014/2014
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	743.6/453.4
8	Процент износа (%)	0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
А	корпус № 7	2014	Цементно-стружечные плиты	м3	2984	451.0	56099

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
743.6	743.6					743.6				743.6			

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА 4

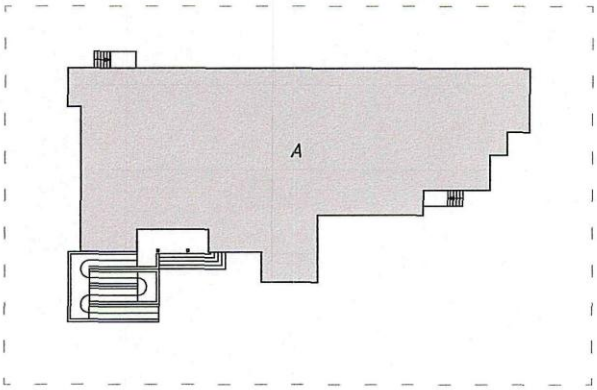
№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы, реквизиты документа	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
			Первичная регистрация не проводилась	

3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

№	Дата записи	Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа	Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения
1	2	3	4

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

расположенного б: Московская область, Ногинский район, с.п. Аксено-Бутырское, п. Горбуша



Московский областной филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

			М 1:500
Исполнил	Стручкова Л.О.		
Проверил	Старикова Ю.А.		20.11.2014

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		517.5						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
	Крыльцо	5.60*5.50+1.76*7.40+1.81*3.96+1.36*5.31	58.2	58.2		
	Крыльцо	3.31*1.32	4.4	4.4		
	Крыльцо	3.13*1.26	3.9	3.9		
А	Основное строение(1 этаж)	3.09*1.07+4.50*14.71+5.72*12.91+4.21*14.72+4.49*17.13+8.42*11.73+5.29*9.72+1.37*6.93+1.78*5.12	451.0	451.0	3.46	1561
А	Основное строение(2 этаж)	1.07*3.09+14.72*14.71+12.62*11.73+5.29*9.72+1.37*6.93+1.78*5.12	437.9		3.25	1423
			ВСЕГО	517.5	X	2984

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 2014 Число этажей подземных -, наземных 2

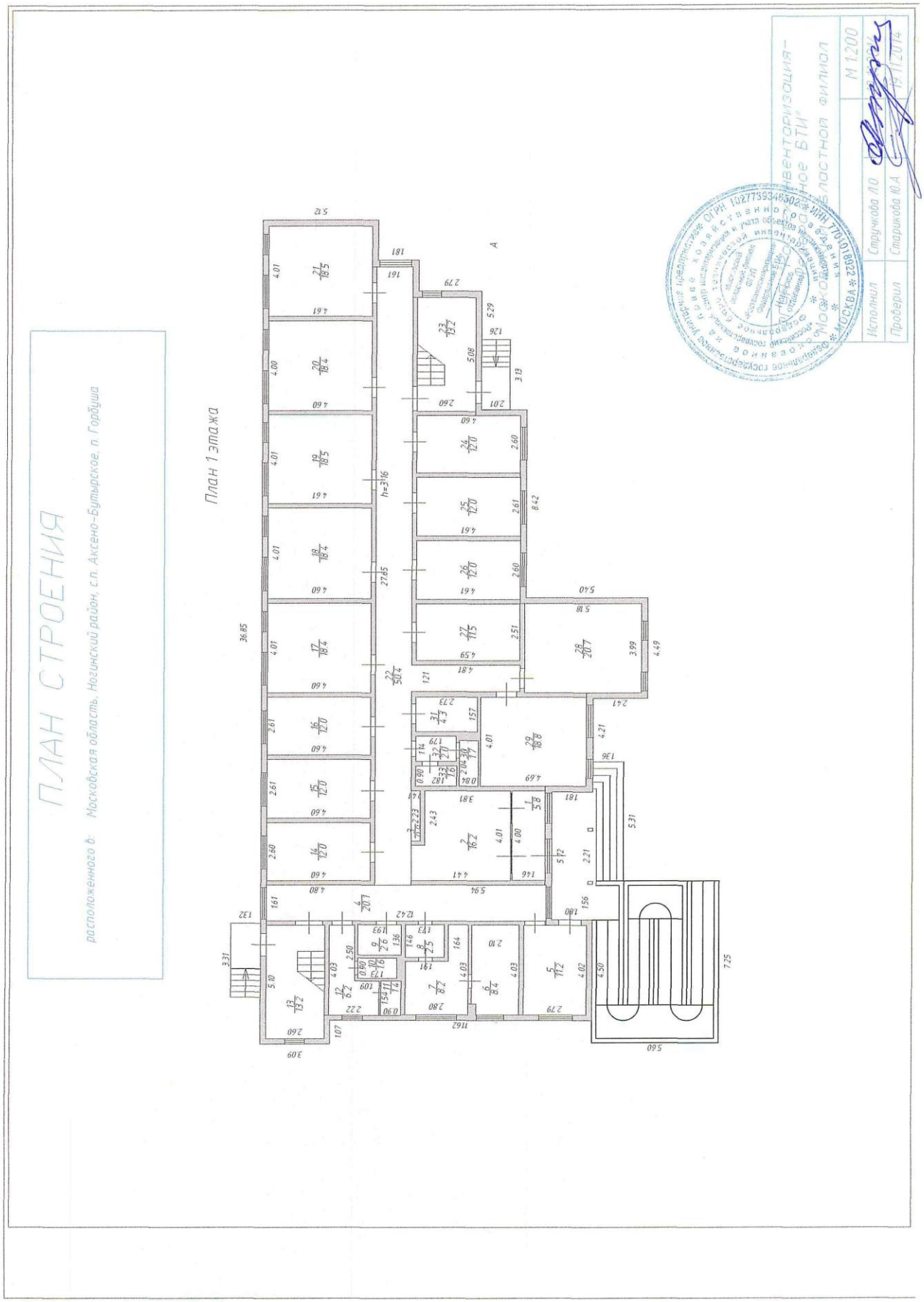
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

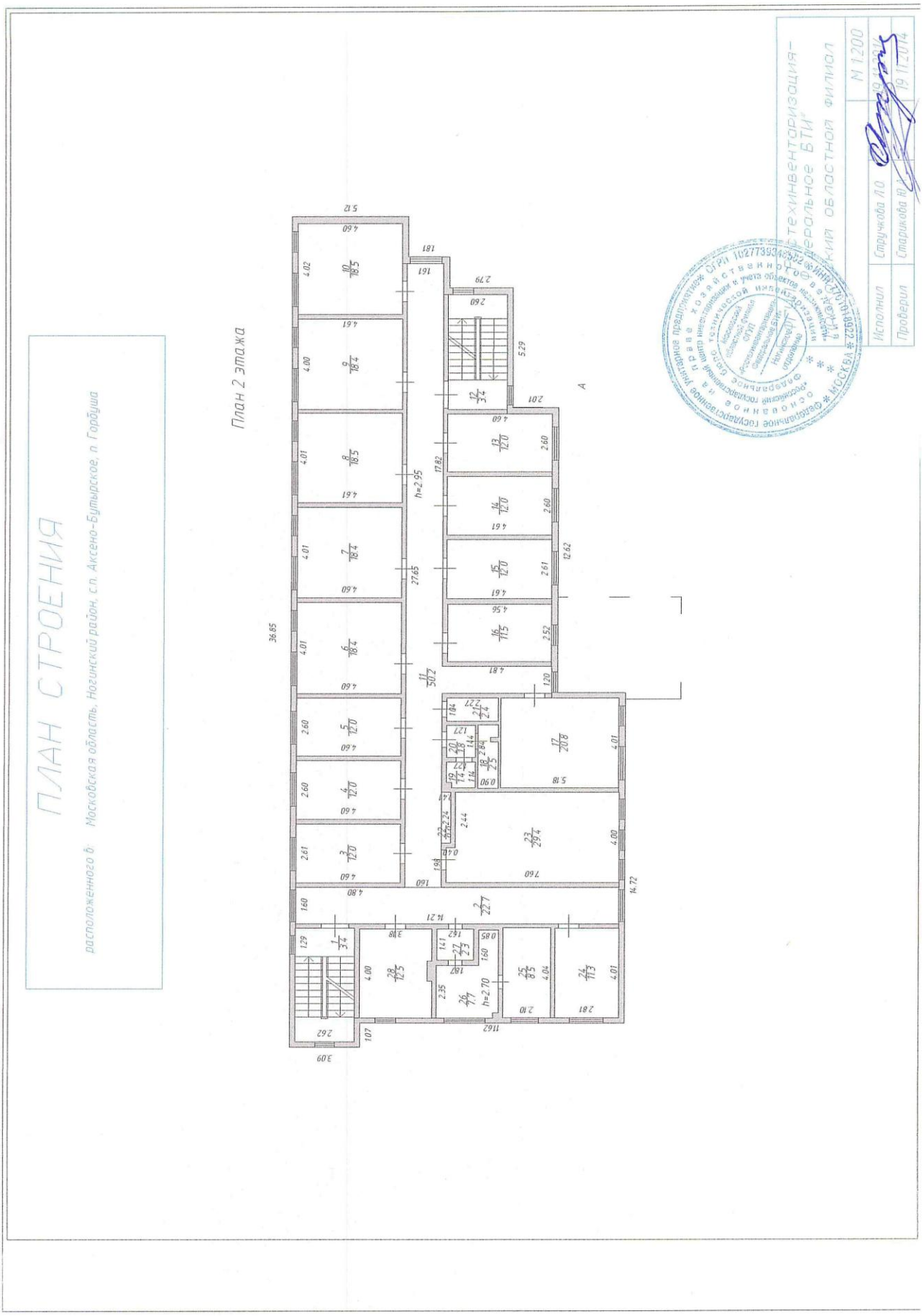
№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный	новое	9	1	9				
2	Стены и перегородки	цементно-стружечные плиты	новое	24	1	24				
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	цементно-стружечные плиты	новое	8	1	8				
	Перекрытия междуэтажные	цементно-стружечные плиты								
4	Крыша	мягкая кровля	новое	4	1	4				
5	Полы	ламинат, бетонная стяжка	новое	8	1	8				
6	Проемы									
	Проемы оконные	2-й стеклопакет	новое	10	1	10				
	Проемы дверные	пластиковые								
7	Отделка									
	Внутренняя отделка	обои	новое	14	1	14				
	Наружная отделка	оштукатуренно, окраска								
8	Сан.и электротех.устройства	водопровод центральный, канализация центральная, отопление, электроосвещение скрытая проводка	новое	14	1	14				
9	Прочие									
	прочие работы	бетонная отмостка, бетонные крыльца	новое	9	1	9				
			Итого:	100		100		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)}\times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 0$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэффиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А		28	99в	м3	18.8	1						18.8	2984	56099	0	56099


ПЛАН СТРОЕНИЯ
расположенного в: Московская область, Ногинский район, с.п. Аксено-Бутырское, п. Горбуша
План 1 этажа
Инвентаризация-
ное БТИ"
Московская областной филиал
М 1:200
Исполнил
Стручкова Л.О.
Проверил
Старикова Ю.А.
19.11.2014


ПЛАН СТРОЕНИЯ
расположенного в: Московская область, Ногинский район, с.п. Аксено-Бутырское, п. Горбуша
План 2 этажа
Исполнил
Проверил
Стручкова Л.О.
Старикова Ю.А.
19.11.2014
М 1:200

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А		1	1	Тамбур	1.46*4.00	5.8		5.8	3.16	
			2	Вестибюль	3.81*2.43+1.58*4.41	16.2		16.2	3.16	
			3	Вводно-распределительное устройство	0.40*2.23	0.9		0.9	3.16	
			4	Коридор	4.80*1.61+1.62*6.00+1.62*1.61	20.1		20.1	3.16	
			5	Бойлерная	4.02*2.79	11.2		11.2	3.16	
			6	Душевая	1.90*0.50+3.53*2.10	8.4		8.4	3.16	
			7	Санузел	0.89*1.64+2.39*2.80	8.2		8.2	3.16	
			8	Санузел	1.73*1.46	2.5		2.5	3.16	
			9	Помещение чистого и грязного белья	1.93*1.36	2.6		2.6	3.16	
			10	Душевая	0.90*1.73	1.6		1.6	3.16	
			11	Туалет	0.90*1.54	1.4		1.4	3.16	
			12	Раздевалка	1.13*2.50+1.53*2.22	6.2		6.2	3.16	
			13	Лестничная клетка	2.60*5.08	13.2		13.2	3.16	
			14	Помещение	4.60*2.60	12.0	12.0		3.16	
			15	Помещение	4.60*2.61	12.0	12.0		3.16	
			16	Помещение	2.61*4.60	12.0	12.0		3.16	
			17	Помещение	4.01*4.60	18.4	18.4		3.16	
			18	Помещение	4.01*4.60	18.4	18.4		3.16	
			19	Помещение	4.01*4.61	18.5	18.5		3.16	
			20	Помещение	4.00*4.60	18.4	18.4		3.16	
			21	Помещение	4.61*4.01	18.5	18.5		3.16	
			22	Коридор	1.21*4.81+1.62*4.22+1.61*23.43	50.4		50.4	3.16	
			23	Лестничная клетка	2.60*5.08	13.2		13.2	3.16	
			24	Помещение	2.60*4.60	12.0	12.0		3.16	
			25	Помещение	4.61*2.61	12.0	12.0		3.16	
			26	Помещение	2.60*4.61	12.0	12.0		3.16	
			27	Помещение для сушки и глажения одежды	4.59*2.51	11.5		11.5	3.16	
			28	Помещение	5.18*3.99	20.7	20.7		3.16	
			29	Помещение приема пищи	4.69*4.01	18.8	18.8		3.16	
			30	Санузел	0.84*2.04	1.7		1.7	3.16	
			31	Санузел	2.73*1.57	4.3		4.3	3.16	
			32	Санузел	1.79*1.14	2.0		2.0	3.16	
			33	Санузел	0.90*1.82	1.6		1.6	3.16	
					Итого по : 1 этажу	**386.7**	**203.7**	**183.0**		
А		2	1	Лестничная клетка	1.29*2.62	3.4		3.4	2.95	
			2	Коридор	1.60*14.21	22.7		22.7	2.95	
			3	Помещение	2.61*4.60	12.0	12.0		2.95	
			4	Помещение	2.60*4.60	12.0	12.0		2.95	
			5	Помещение	4.60*2.60	12.0	12.0		2.95	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А		2	6	Помещение	4.01*4.60	18.4	18.4		2.95	
			7	Помещение	4.01*4.60	18.4	18.4		2.95	
			8	Помещение	4.01*4.61	18.5	18.5		2.95	
			9	Помещение	4.00*4.61	18.4	18.4		2.95	
			10	Помещение	4.60*4.02	18.5	18.5		2.95	
			11	Коридор	1.20*4.82+1.60*9.83+1.61*17.82	50.2		50.2	2.95	
			12	Лестничная клетка	2.60*1.31	3.4		3.4	2.95	
			13	Помещение	2.60*4.60	12.0	12.0		2.95	
			14	Помещение	2.60*4.61	12.0	12.0		2.95	
			15	Помещение	4.61*2.61	12.0	12.0		2.95	
			16	Помещение	2.52*4.56	11.5	11.5		2.95	
			17	Помещение	4.01*5.18	20.8	20.8		2.95	
			18	Санузел	2.07*0.90+0.20*0.55+0.90*0.57	2.5		2.5	2.95	
			19	Санузел	1.27*0.91+0.23*1.04	1.4		1.4	2.95	
			20	Санузел	1.27*1.44	1.8		1.8	2.95	
			21	Санузел	1.04*2.27	2.4		2.4	2.95	
			22	Вводно-распределительное устройство	2.24*0.41	0.9		0.9	2.95	
			23	Помещение приема пищи	4.00*7.20+0.40*1.56	29.4	29.4		2.95	
			24	Помещение администрации персонала	4.01*2.81	11.3	11.3		2.95	
			25	Душевая	2.10*4.04	8.5		8.5	2.70	
			26	Санузел	0.86*1.60+2.73*2.11+0.24*2.49	7.7		7.7	2.70	
			27	Санузел	1.62*1.41	2.3		2.3	2.70	
			28	Комната отдыха	1.45*3.18+0.90*2.98+1.65*3.18	12.5	12.5		2.95	
					Итого по : 2 этажу	**356.9**	**249.7**	**107.2**		
					Итого по двум этажам	**743.6**	**453.4**	**290.2**		
					Итого по зданию	**743.6**	**453.4**	**290.2**		

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.11.2014	20.11.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"16" мая 2014 г. № МО-14/3В-744414

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:16:0103032					
	Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:16:0103032:27		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.03.2010		
7	—					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Аксено-Бутырское, п. Горбуша					
9	Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов					
10	Разрешенное использование: земли рекреационного назначения					
11	Площадь: 12000 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 26096640					
13	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ		
	Открытое акционерное общество "Национальный капитал"	Собственность	—	—		
14	Особые отметки: —					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:16:0103032:84, 50:16:0103032:85, 50:16:0103032:86			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:16:0103032:27			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

Начальник Ногинского отдела — (наименование должности)

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА А. В. ТИТОВ

(подпись)

С. В. Римкевич — (инициалы, фамилия)

М.П.

ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"16" мая 2014 г. № МО-14/3В-744414

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:2500		Условные знаки: ——		

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

Начальник Ногинского отдела — (наименование должности)

М.П. — (подпись)

С. В. Римкевич — (инициалы, фамилия)

ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"16" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-744414

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	2	3	4	5			
	1	1	46	Занята объектом недвижимости: Электроподстанция	—			
	2	10	920	Занята объектом недвижимости: Корпус №2	—			
	3	11	258	Занята объектом недвижимости: Здание склада	—			
	4	12	20	Занята объектом недвижимости: Здание КНС	—			
	5	2	278	Занята объектом недвижимости: Здание гаража	—			
	6	3	132	Занята объектом недвижимости: Коттедж №1	—			
	7	4	201	Занята объектом недвижимости: Здание котельной	—			
	8	5	28	Занята объектом недвижимости: Охранная будка	—			
	9	6	135	Занята объектом недвижимости: Коттедж №2	—			
	10	7	56	Занята объектом недвижимости: Здание бани	—			
	11	8	8	Занята объектом недвижимости: Водозаборная скважина	—			
	12	9	988	Занята объектом недвижимости: Корпус №1	—			

Начальник Ногинского отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

С. В. Римкевич
(инициалы, фамилия)

ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ **КВ.1**

"16" мая 2014 г. № МО-14/3В-744389

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:16:0103032					
	Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:16:0103032:27		7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.03.2010		
6	—					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Аксено-Бутырское, п. Горбуша					
9	Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов					
10	Разрешенное использование: земли рекреационного назначения					
11	Площадь: 12000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 26096640		13	Системы координат: МСК-50, зона 2

14 Сведения о правах:

Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Открытое акционерное общество "Национальный капитал"	Собственность	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.

15	Особые отметки: —		
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		
17	Дополнительные сведения	17.1	—
		17.2	—
		17.3	—

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА А.В. ТИТОВ

Начальник Ногинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) С. В. Римкевич (инициалы, фамилия)

ООО "Центр оценки инвестиций"

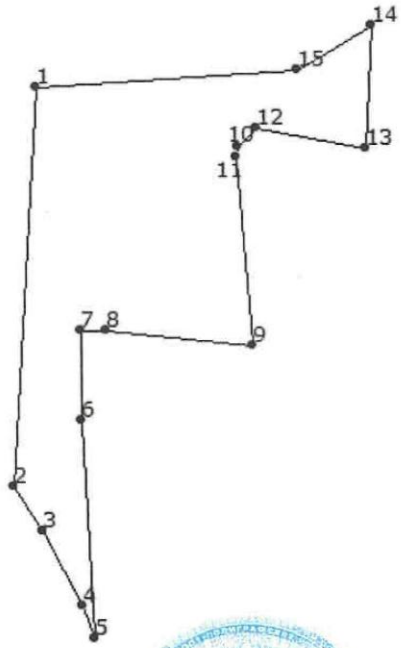
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ **КВ.2**

"16" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-744389

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5

План (чертеж, схема) земельного участка

4



5 Масштаб 1:2500 Условные знаки: ——

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

Начальник Ногинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) С. В. Римкевич (инициалы, фамилия)

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ **КВ.3**

"16" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-744389

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85				2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	2	3	4	5			
	1	1	46	Занята объектом недвижимости: Электроподстанция	—			
	2	10	920	Занята объектом недвижимости: Корпус №2	—			
	3	11	258	Занята объектом недвижимости: Здание склада	—			
	4	12	20	Занята объектом недвижимости: Здание КНС	—			
	5	2	278	Занята объектом недвижимости: Здание гаража	—			
	6	3	132	Занята объектом недвижимости: Коттедж №1	—			
	7	4	201	Занята объектом недвижимости: Здание котельной	—			
	8	5	28	Занята объектом недвижимости: Охранная будка	—			
	9	6	135	Занята объектом недвижимости: Коттедж №2	—			
	10	7	56	Занята объектом недвижимости: Здание бани	—			
	11	8	8	Занята объектом недвижимости: Водозаборная скважина	—			
	12	9	988	Занята объектом недвижимости: Корпус №1	—			

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

Начальник Ногинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) С. В. Римкевич (инициалы, фамилия)

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ **КВ.5**

"16" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-744389

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85						2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	**Описание местоположения границ земельного участка**									
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков			Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7			8
	1	1	15	86° 17'	101.80	—	50:16:0103032:24			Адрес отсутствует
	2	2	1	3° 26'	156.12	—	50:16:0103032:84			Адрес отсутствует
	3	3	2	328° 12'	20.38	—	—			—
	4	4	3	332° 1'	32.53	—	50:16:0103032:157			Адрес отсутствует
	5	5	4	339° 17'	13.31	—	50:16:0103032:157			Адрес отсутствует
	6	6	5	176° 59'	84.27	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	7	7	6	179° 47'	35.58	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	8	8	7	271° 22'	10.06	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	9	9	8	275° 46'	56.94	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	10	10	9	175° 12'	73.30	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	11	11	10	193° 29'	4.07	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	12	12	11	224° 44'	10.35	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	13	13	12	280° 44'	43.16	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	14	14	13	183° 2'	48.08	—	50:16:0103032:86			Адрес отсутствует
	15	15	14	59° 22'	33.67	—	50:16:0103032:24			Адрес отсутствует

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

Начальник Ногинского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

С. В. Римкевич
(инициалы, фамилия)

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ **КВ.6**

"16" мая 2014 г. № МО-14/3В-744389

1	Кадастровый номер: 50:16:0103032:85			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5

Описание поворотных точек границ земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	480283.29	2234862.82	—	0.30
2	480127.45	2234853.47	—	1.50
3	480110.13	2234864.21	—	1.50
4	480081.40	2234879.47	—	1.50
5	480068.95	2234884.18	—	1.50
6	480153.10	2234879.75	—	1.50
7	480188.68	2234879.62	—	1.50
8	480188.44	2234889.68	—	1.50
9	480182.72	2234946.33	—	1.50
10	480255.76	2234940.20	—	1.50
11	480259.72	2234941.15	—	1.50
12	480267.07	2234948.43	—	1.50
13	480259.03	2234990.83	—	1.50
14	480307.04	2234993.38	—	0.30
15	480289.88	2234964.41	—	0.30

4

Начальник Ногинского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

С. В. Римкевич
(инициалы, фамилия)

ООО "Центр оценки инвестиций"

КОПИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

15 „марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование заявителя)

Саморегулируемая организация

Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»

(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
« 15 » марта 20 10 г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Г.Ю. Елизарова

М.П.

15 марта 2010 г.

Ассоциация оценщиков
«Кадастр-оценка»
саморегулируемая организация оценщиков
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, Москва, Тетеринский пер., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru
npkadastr-ocenka@mail.ru

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - **Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».**

Сокращенное наименование на русском языке – **Ассоциация «Кадастр-оценка».**

Юридический адрес: **109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5**

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка» А.Р. Филимошин

Исп. Лунякина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

ПОПОВ
ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

паспорт: серия 1102 № 831577 выдан Отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области 22.01.2003 г.

включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00388

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка» П.М. Сапожников

Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003160-1 «07» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «07» февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**СТРАХОВЩИК:**
С условиями страхования ознакомлен и согласен. _____ /И.А.Попов/	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108 _____ /О.А. Аракелова/ М.П. *Полис оформил: Юсов А.В.*

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
157 (Сто пятьдесят одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р.С.