

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2453/20 РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
10.03.2020 г**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
10.03.2020 г**

**ЗАКАЗЧИК:
ООО «Ренова Строй», в лице конкурсного
управляющего Панас Татьяны Николаевны**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Центр оценки собственности»**

**ВОЛОГДА
2020**

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ И ТЕРМИНОВ	5
1.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	7
1.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	8
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	9
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	10
1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ОБЩЕСТВЕННО- ПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	17
3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РФ	17
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	18
3.3. ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В ЦЕНТРАЛЬНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ	21
4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	27
5. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	35
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	45
7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	53
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ	54
8.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДА	66
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	67
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	68
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	70
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	71
СПИСОК ДОКУМЕНТОВ О ПРАВАХ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	106

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

г. Вологда

10 марта 2020 г.

На основании договора об оценке №1493/19 от 19 декабря 2019 года произведено определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Ренова Строй», расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород.

Рыночная стоимость объектов оценки на 10 марта 2020 года:

30 800 000 (тридцать миллионов восемьсот тысяч) руб.

в том числе

Земельный участок площадью 788 кв.м., расположен: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова, 38А, кадастровый № 50:49:0020201:1314	2 800 000 руб.
Здание административное площадью 952,2 кв.м., расположено: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А кадастровый № 50:49:0020201:1743	28 000 000 руб.

Определение рыночной стоимости произведено на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Характеристика объекта оценки, для которого было проведено определение рыночной стоимости, и данные о проведенных расчетах изложены в настоящем письменном отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только в связи с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Данная оценка была произведена в соответствии со стандартами профессиональной практики (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), кодексом профессиональной этики МСНО – НП «ОПЭО» и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу!

С уважением,
директор ООО «Центр оценки собственности»



С.А. Семакова

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>ООО «Ренова Строй» Адрес: 143180, Московская область, г. Звенигород, мкр. Пронина, д. 2 пом. 2 ОГРН 1075015000136, ИНН 5015008298 КПП 501501001 в лице конкурсного управляющего Панас Татьяны Николаевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-43335/17 от 29 мая 2018 года</p>
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки собственности» Факт. адрес: 160009, г. Вологда, ул. Мира, д. 80 (цок. этаж), Юр. адрес: 160032, г. Вологда, ул. Воркутинская, 17-299 ИНН 3525209946 КПП 352501001, ОГРН 1083525012933 от 18.08.2008 тел. (8172)58-08-29 факс (8172)760-763</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя	<p>№8304R/776/00027/19 АО «АльфаСтрахование» с 01 ноября 2019 года по 31 октября 2020 года включительно, страховая сумма 10 000 000 рублей</p>
Соответствие Исполнителя требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>ООО «Центр оценки собственности» соответствует требованиям 15.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», имеет в штате 2 оценщиков, членов СРО и застраховавших свою ответственность</p>
Оценщик	<p>Семакова Светлана Александровна тел. (8172)58-08-29 факс (8172)760-763 160009, г. Вологда, ул. Мира, д. 80 (цок. этаж) semakova@list.ru</p>
Сведения об участии в саморегулируемой организации оценщиков	<p>свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» реестровый номер 00591 от 31.12.2008</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>№8304R/776/00005/20 АО «АльфаСтрахование» с 29 февраля 2020 года по 28 февраля 2021 года включительно, страховая сумма 5 000 000 рублей</p>
Документ, подтверждающий получение знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом ПП №557501 от 18 ноября 2005 года (Вологодский Государственный Технический Университет) - оценка стоимости предприятия (бизнеса)</p>
Документ, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №012030-1 от 14.05.2018 г. выдан ФБУ «ФРЦ»</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	<p>14 лет</p>
Иные специалисты, привлекаемые для оценки	<p>Для выполнения работ по оценке специалисты иных организаций и субподрядчики не привлекались</p>
Членство в торгово-промышленной палате	<p>ООО «Центр оценки собственности» является действительным членом Вологодской торгово-промышленной палаты с 2015 года Свидетельство №233-738</p>

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (Состав объекта оценки)	недвижимое имущество в составе: 1. Земельный участок площадью 788 кв.м., расположен: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова, 38А, кад. № 50:49:0020201:1314 2. Здание административное площадью 952,2 кв.м., расположено: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А кад. № 50:49:0020201:1743
Описание прав, учитываемых при оценке объекта оценки	1. №50-50-49/049/2013-034 от 31.12.2013 г. (Собственность) 2. №50-50/049-50/049/008/2016-2973/1 от 05.05.2016 г. (Собственность)
Субъект права	ООО «Ренова Строй»
Обременения (ограничения) прав	1. не зарегистрировано 2. № 50:49:0020201:1743-50/020/2017-2 от 14.07.2017 (Аренда)
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Задачи оценки	- определить методики проведения оценки - определить характеристики оцениваемого объекта - определить рыночную стоимость объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата осмотра объекта	06.03.2020 г.
Дата оценки	10.03.2020 г.
Дата составления отчета	10.03.2020 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 1493/19 от 19 декабря 2019 г.
Подходы к определению стоимости при оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Затратный – обоснованно не применялся • Сравнительный – обоснованно применялся • Доходный - обоснованно не применялся
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе 1.5 настоящего отчета

1. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ И ТЕРМИНОВ**

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совер-

шение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного или нескольких из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект-аналог оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1 ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Износ – это потеря стоимости объекта оценки, вызванная физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью здания на дату оценки. Немаловажное значение на величину износа оказывают затраты, связанные с капитальным ремонтом или реконструкцией объекта оценки.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки на праве собственности.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

Целевое назначение земель – установленные законодательством порядок и условия использования земель для определенных целей в соответствии с категориями земель.

Наиболее эффективное использование - это использование, которое наиболее разумно из возможных и законодательно допустимых видов использования, является физически осуществимым, надлежащим образом обоснованным и финансово выполнимым и обеспечивает самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

1.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
3. Осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету).
4. Анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект.
5. Применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Статистическая природа процесса формирования стоимости в условиях рынка определяет случайный характер ее значений. Полное описание стоимости как случайной величины дает закон распределения, который указывает вероятность появления каждого её значения. Однако такое описание стоимости неприемлемо для практических целей (сделки, налогообложение, судебное производство и т.д.), когда требуется указать одно (точное) ее значение.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способности Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности Объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность, вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования к стоимости на дату оценки.

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания — разумный покупатель (инвестор) приобретает объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в от-

ношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновывать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должна меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных объектов-аналогов.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже объектов за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость объекта на конкретном рынке.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и

правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

Настоящий Отчет об оценке был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

ФСО №1 «Общее понятие оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.15 г.

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.15 г.

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.15 г.

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития №611, от 25.09.14 г.

Стандарт МСНО – НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.08 г. № 28/08).

Стандарт МСНО – НП «ОПЭО» № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.08 г. № 28/08).

Стандарт МСНО – НП «ОПЭО» № СТ/4-ССПОД ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.08 г. № 28/08).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО) является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «ОПЭО».

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Сертификат качества оценки, являющийся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком и Собственником документов и информации, относящихся к объектам оценки. Оценка проведена в допущении соответствия характеристик объекта оценки, указанных в документах, представленных Заказчиком, характеристикам на дату оценки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственность за достоверность исходной информации.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем изучения предоставленной Оценщику технической и финансовой документации. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) не

иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

6. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

9. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика, и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененных прав, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

10. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

11. Рассчитанный физический износ объекта оценки в рамках применённого нормативного метода соответствует фактическим значениям.

12. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

13. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

14. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом Оценщиком, считается недействительной.

15. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе не ограничивали круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не заключало договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной документации, перечень которой приведен выше. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому нет оснований считать такую информацию недостоверной.

При анализе рынка объекта оценки оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной в отношении объекта оценки. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию и рыночную информацию достаточной и достоверной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в г. Звенигород Московской области. Схема расположения объектов оценки приведена на рис. 1-3.



Звенигород — город (с 1781) в России, областного подчинения Московской области; населённый пункт муниципального образования «Городской округ Звенигород». Носит почётное звание «Населённый пункт воинской доблести». Население — 22 513 чел. (2018).

Город расположен на берегах реки Москвы, в 30 км к западу от Москвы, на Клинско-Дмитровской гряде Смоленско-Московской возвышенности.

Городской округ Звенигород со всех сторон окружён территорией Одинцовского муниципального района и граничит со следующими поселениями в его составе:

- с сельским поселением Ершовское (на западе и севере);
- с сельским поселением Успенское (на востоке);
- с сельским поселением Захаровское (на юге);
- с сельским поселением Никольское (на юго-западе).

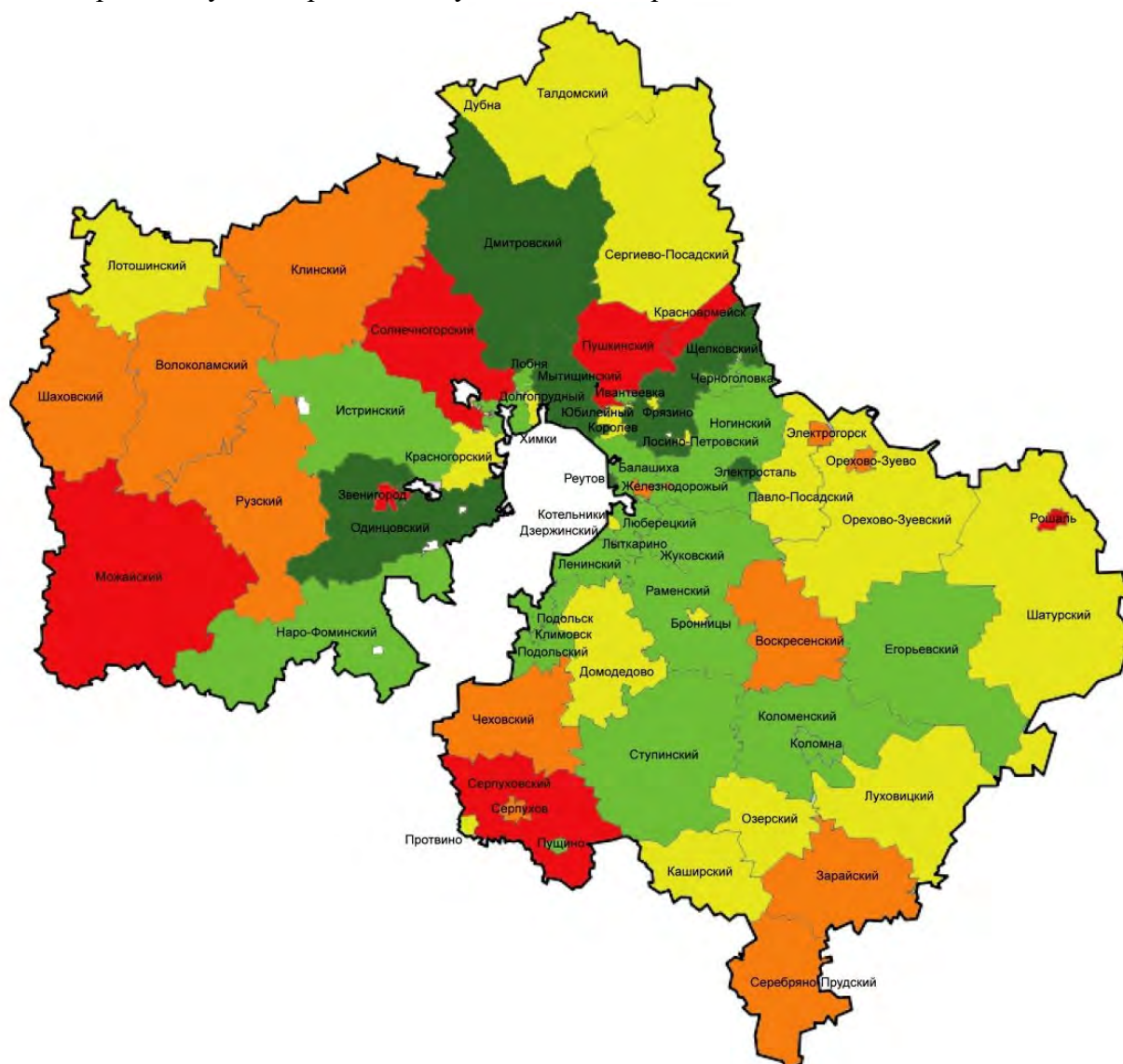


Рис. 1. Карта Московской области.

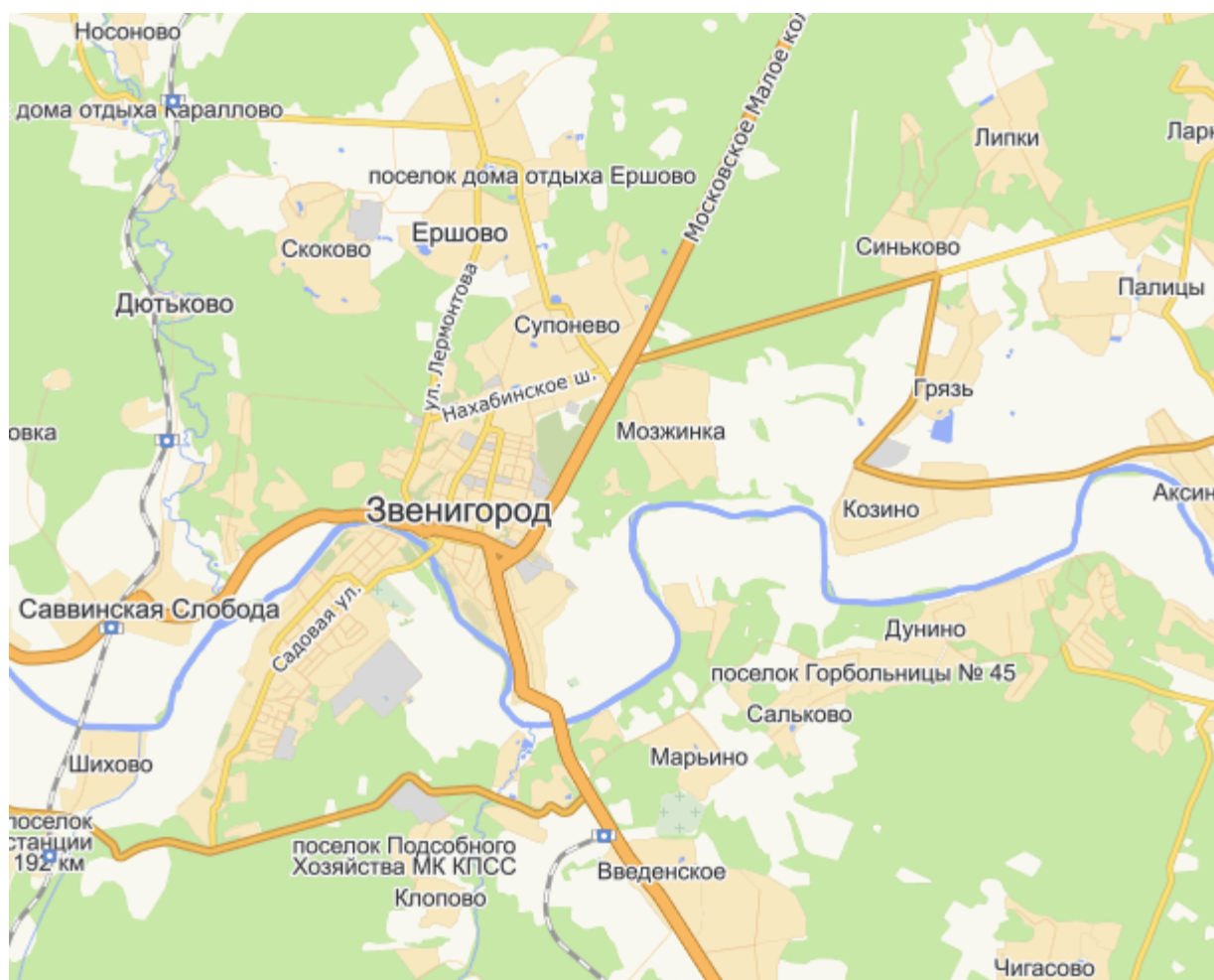


Рис. 2. Карта г. Звенигород.

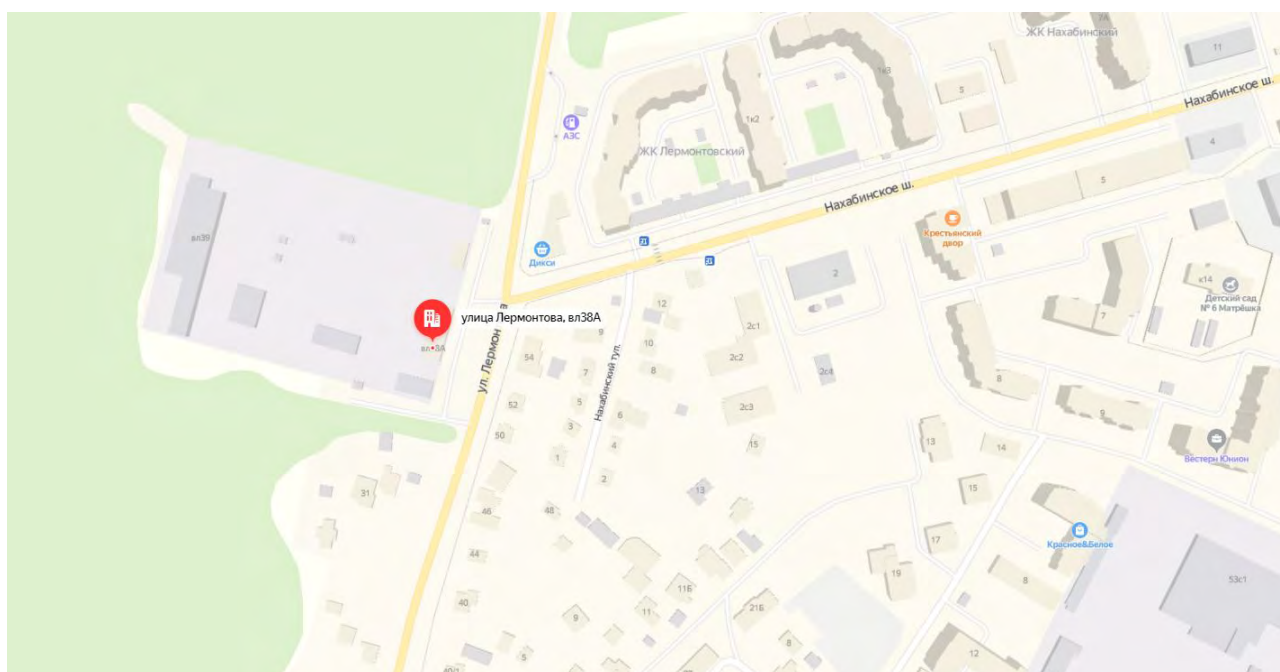


Рис. 3. Схема расположения объектов оценки.¹

¹Снимок выполнен с применением Интернет-ресурса Яндекс- карты.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки зарегистрированы в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в установленном законом порядке. Описание документов, подтверждающих регистрацию прав, и технические характеристики оцениваемых объектов приведены в табл. 1. Все качественные и количественные характеристики были получены на основании личного осмотра и данных, предоставленных заказчиком.

Документы на объекты оцениваемых прав и материалы фотофиксации приведены в приложении.

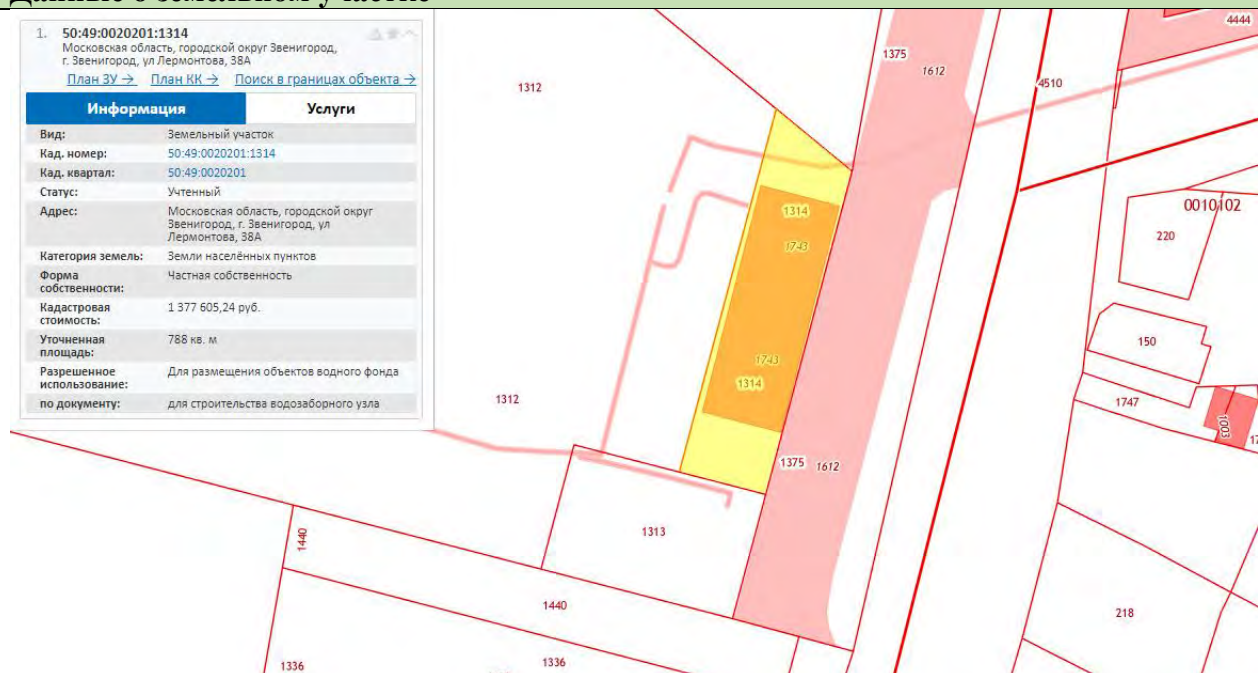
Таблица 1

Детальное описание технических характеристик оцениваемого объекта

Наименование показателя	Описание																																				
Субъект права	ООО «Ренова Строй»																																				
Адрес	Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А																																				
Объект	Здание административное																																				
<div><div><div>1. 50:49:0020201:1743 Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А Поиск в границах объекта →</div><div><table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Вид:</td><td>Здание</td></tr><tr><td>Кад. номер:</td><td>50:49:0020201:1743</td></tr><tr><td>Кад. квартал:</td><td>50:49:0020201</td></tr><tr><td>Статус:</td><td>Учтенный</td></tr><tr><td>Наименование:</td><td>Административное здание</td></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Московская область, городской округ Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>Частная собственность</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>21 866 462,93 руб.</td></tr><tr><td>Общая площадь:</td><td>952,2 кв. м</td></tr><tr><td>Основные характеристики</td><td></td></tr><tr><td>количество этажей (в том числе подземных):</td><td>2</td></tr><tr><td>количество подземных этажей:</td><td>-</td></tr><tr><td>материал стен:</td><td>-</td></tr><tr><td>площадь застройки:</td><td>-</td></tr><tr><td>завершение строительства:</td><td>-</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию:</td><td>2016</td></tr><tr><td>Назначение:</td><td>Нежилое здание</td></tr></table></div></div><div></div></div>		Информация	Услуги	Вид:	Здание	Кад. номер:	50:49:0020201:1743	Кад. квартал:	50:49:0020201	Статус:	Учтенный	Наименование:	Административное здание	Адрес:	Московская область, городской округ Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	21 866 462,93 руб.	Общая площадь:	952,2 кв. м	Основные характеристики		количество этажей (в том числе подземных):	2	количество подземных этажей:	-	материал стен:	-	площадь застройки:	-	завершение строительства:	-	ввод в эксплуатацию:	2016	Назначение:	Нежилое здание
Информация	Услуги																																				
Вид:	Здание																																				
Кад. номер:	50:49:0020201:1743																																				
Кад. квартал:	50:49:0020201																																				
Статус:	Учтенный																																				
Наименование:	Административное здание																																				
Адрес:	Московская область, городской округ Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А																																				
Форма собственности:	Частная собственность																																				
Кадастровая стоимость:	21 866 462,93 руб.																																				
Общая площадь:	952,2 кв. м																																				
Основные характеристики																																					
количество этажей (в том числе подземных):	2																																				
количество подземных этажей:	-																																				
материал стен:	-																																				
площадь застройки:	-																																				
завершение строительства:	-																																				
ввод в эксплуатацию:	2016																																				
Назначение:	Нежилое здание																																				
Кадастровый номер	50:49:0020201:1743																																				
Правоустанавливающий документ	СОГР серия 50-ББ №241102 от 05.05.2016 г.																																				
Вид зарегистрированных прав	№50-50/049-50/049/008/2016-2973/1 от 05.05.2016 г. (Собственность)																																				
Ограничения права (обременения)	№ 50:49:0020201:1743-50/020/2017-2 от 14.07.2017 (Аренда)																																				
Общая площадь, кв.м.	952,2																																				
Строительный объем, куб. м	4459																																				
Тип объекта	Здание																																				
Год постройки	2016																																				
Этажность	2																																				
Материал фундамента	отдельно стоящие ж/б монолит																																				
Материал наружных стен	стеновые панели типа «Сэндвич»																																				
Материал внутренних стен и перегородок	кирпичные																																				

Наименование показателя	Описание
Материал перекрытий	монолит ж/б
Крыша	панели типа «сэндвич» по металлическим фермам
Полы	бетонные
Проемы	оконные стеклопакеты ПВХ, дверные металлические
Вид внутренней отделки	без отделки
Техническое обеспечение	Водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение
Системы безопасности	отсутствуют
Сведения о техническом состоянии	На момент оценки техническое состояние оценивается как хорошее. Эксплуатация возможна.
Степень готовности объекта	100%
Текущее использование	Не используется

Данные о земельном участке



Кадастровый номер	50:49:0020201:1314
Правоустанавливающий документ	СОГР серия 50-А3 №144087 от 31.12.2013 г.
Вид зарегистрированных прав	№50-50-49/049/2013-034 от 31.12.2013 г. (Собственность)
Ограничения права (обременения)	не зарегистрировано
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства водозаборного узла
Общая площадь, кв.м.	788
Коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение

3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РФ²



Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом. Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне – октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства. В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

² По данным оф. сайта Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru>

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России

3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ³

Промышленное производство. По итогам 2017 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 112,1 процента, что в значительной мере обусловлено ростом на 13,8 процента производства обрабатывающих отраслей. Добыча полезных ископаемых выросла на 8,2 процента, производственная деятельность в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 1,6 процента. Вместе с тем производственная деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром сократилась на 1,3 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) за отчетный период составил 2 579,1 млрд. рублей.

³<http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/06-03-2018-16-19-51-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblasti>

Добывающий комплекс в Московской области представлен добычей камня, песка и глины, прирост которой в 2017 году составил 8,2 процента, а объем отгруженной продукции – 11,8 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в объеме отгруженной промышленной продукции составляет около 87 процентов или 2 233,7 млрд. рублей.

В 2017 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 271,4 млрд. рублей, в том числе 149,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 97,4 млрд. рублей – производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 24,9 млрд. рублей – производство и распределение газообразного топлива. В отчетном периоде производство, передача и распределение электроэнергии снизилось на 3,6 процента.

Объем выполненных работ и услуг в 2017 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 62,2 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,2 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 15,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 29,5 млрд. рублей. За отчетный период положительная динамика отмечалась в производственной деятельности, связанной с забором, очисткой и распределением воды (рост на 2,6 процента). При этом сбор и обработка сточных вод сократилась на 0,6 процента.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2017 году относительно соответствующего периода прошлого года снизились на 0,6 процента. В декабре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года падение цен составило 1,6 процента.

Сельское хозяйство. По итогам 2017 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 101,5 млрд. рублей (или 94,1 процента к уровню 2016 года), в том числе растениеводства – 52,9 млрд. рублей (или 88,3 процента), животноводства – 48,6 млрд. рублей (или 101,6 процента). Сельскохозяйственными организациями произведено продукции на 58,5 млрд. рублей (относительно 2016 года рост на 2 процента), хозяйствами населения – 40,6 млрд. рублей (снижение на 16,9 процента), крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями – 2,4 млрд. рублей (рост на 12,7 процента).

Под урожай 2017 года посевная площадь составила 578,8 тыс. гектаров, из нее 59,9 процента или 346,8 тыс. гектаров приходится на кормовые культуры, 25,4 процента или 146,9 тыс. гектаров – на зерновые и зернобобовые культуры (включая кукурузу), 6,8 процента или 39,2 тыс. гектаров – на картофель, 3,3 процента или 19 тыс. гектаров – на овощи открытого грунта.

На территории Московской области за 2017 год введено в оборот 62,6 тыс. гектаров неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время завершено строительство 41,3 гектара теплиц, в том числе тепличный комплекс производственной площадью 30 гектаров (ООО «Агрокультурагрупп»), тепличный комплекс производственной площадью 0,7 гектара (ООО СХП «Наш Аграрий»), пленочные теплицы площадью 10,6 гектара.

За 2017 год хозяйствами всех категорий произведено 644,3 тыс. тонн молока (102,5 процента к уровню 2016 года), 306,2 тыс. тонн скота и птицы на убой (104,4 процента), 136,4 млн. штук куриных яиц (73,4 процента). поголовье крупного рогатого скота на конец 2017 года в хозяйствах всех категорий составило 211,6 тыс. голов (99,3 процента к 2016 году) (из него коров – 98,7 тыс. голов (100,6 процента)), свиней – 320,1 тыс. голов (98,9 процента), овец и коз – 63,7 тыс. голов (102,9 процента), птицы – 10,6 млн. голов (90,2 процента).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 703 килограммов против 6 577 кг в 2016 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 307 яиц против 306 яиц.

В 2017 году валовой сбор картофеля составил 778,1 тыс. тонн (на 7,5 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 548,3 тыс. тонн (снижение на 10,3 процента).

В настоящее время на территории Московской области реализуется проект по созданию крупного молочного производства на 6 000 дойных коров. В Волоколамском муниципальном районе ООО «ТиЭйч-РУС Милк ФУД» предоставлено 6 323 гектаров земли сельскохозяйственного назначения без проведения торгов.

Инвестором введено в оборот 5 тыс. гектаров земли сельскохозяйственного назначения, заготовлено 5 тыс. тонн зеленой массы и 8 тыс. тонн кукурузного силоса. Полностью завершены работы по строительству следующих объектов: родильное отделение, силосная траншея с навесом и перегородками под склад концентрированных кормов, дорога до силосных траншей и родильного отделения, инженерные коммуникации. На ферму завезены 1,2 тыс. голов крупного рогатого скота из Америки. В 2017 году цены производителей сельскохозяйственной продукции в Московской области в среднем выросли на 1,2 процента относительно предыдущего года. Значительный рост цен отмечен на яйца куриные в скорлупе свежие (на 9,2 процента), пшеницу, кроме твердой (на 9 процентов), крупный рогатый скот (на 7,6 процента), свиней (на 7,3 процента), молоко сырое крупного рогатого скота (на 4,1 процента), томаты (помидоры) закрытого грунта (на 4 процента).

Строительство. В 2017 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 345,1 млрд. рублей, что на 2,6 процента ниже уровня аналогичного периода прошлого года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию около 21,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15,6 млн. кв. метров.

В структуре строительства зданий нежилого назначения основную долю составляли коммерческие (33,7 процента) и промышленные (19,2 процента) здания.

В 2017 году общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно предыдущего года на 1,3 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,4 млн. кв. метров (или 38,5 процента) введено за счет средств населения. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов, построенных населением) составила 49,4 тыс. рублей, в том числе в городах – 49,8 тыс. рублей, в сельской местности – 42,9 тыс. рублей.

Потребительский рынок. Торговля является одним из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года).

На конец 2017 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 16,6 тыс. хозяйствующих субъектов и 21,6 тыс. объектов торговли. На одного жителя области в 2017 году приходилось 282,3 тыс. рублей розничного товарооборота, что на 10 процентов выше уровня 2016 года.

В 2017 году на потребительском рынке Московской области осуществляли деятельность более 2,8 тыс. социально ориентированных предприятий торговли, более 200 предприятий общественного питания и более 1,4 тыс. предприятий бытовых услуг. Проведено свыше 7 тыс. ярмарок, большая часть которых были универсальными, из них 43 ярмарки-распродажи «Ценопад».

Обследование конъюнктуры и деловой активности организаций розничной торговли показало, что экономическая ситуация на потребительском рынке по сравнению с 2016 годом улучшилась – индекс предпринимательской уверенности вырос на 2 процентных

пункта и составил 2 процента, индекс потребительской уверенности вырос на 11 процентных пунктов.

Оборот розничной торговли Московской области в 2017 году составил 2,1 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,5 трлн. рублей). Московская область входит в тройку лидеров и по темпам роста, опережая такие крупные мегаполисы, как Москва и Санкт-Петербург (101,2 процента и 102,9 процента соответственно).

В товарной структуре оборота розничной торговли 53 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2016 года на 10,1 процента) и 47 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 2,8 процента).

По сравнению с 2016 годом на рынке платных услуг на протяжении всего 2017 года прослеживалась положительная динамика. Учитывая зависимость платных услуг от колебаний потребительских цен, объем услуг на конец 2017 года сохранился на уровне предыдущего периода (100,1%) и составил 462,1 млрд. рублей. В структуре платных услуг населению 71 процент в совокупности приходится на коммунальные (33 процента), бытовые (14,7 процента), транспортные (10,5 процента) и жилищные (12,8 процента) услуги.

Вывод. Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам 2017 года характеризуется как стабильная. Положительными моментами, оказавшими влияние на развитие экономики региона, является уверенный рост промышленного производства, возрастающая активность на потребительском рынке товаров и услуг.

3.3. ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В ЦЕНТРАЛЬНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ⁴

Специфика региона: Регион разделен на две существенно различающиеся части: Москва с ближайшим Подмосковьем и все остальные области.

Области ЦФО. Основная, выделяемая всеми экспертами особенность областей Центрального Федерального Округа – это значительное влияние Москвы и ориентация на Москву. Это влияние выражается в том, что многие объекты федерального значения (как государственные, так и коммерческие) традиционно размещаются именно в этих областях, жители регионов ЦФО сравнивают свой уровень жизни не с регионами соседних федеральных округов, а с Москвой и предпринимают активные попытки мигрировать в Москву, в то же время, именно в эти регионы больше всего возвращаются из Москвы, получив предложения о работе, или не преуспев в Москве. Существенное отличие от регионов Урала, Сибири и, особенно, Дальнего Востока в том, что основное население проживает в регионе на протяжении многих поколений. В то же время, на территории региона существует множество депрессивных в настоящее время городов, образованных в советское время вокруг предприятий, в настоящий момент ликвидированных или сокращенных.

Регион хорошо реагирует на инвестиционное стимулирование со стороны бизнеса и государства. Бюджеты областей более-менее сбалансированы, поэтому завершение национальных проектов или размещение в регионе новых предприятий не переделывают существенно рынок труда и жизненный уклад в областях в целом.

Москва и ближайшее Подмосковье. Москва пропускает через себя все финансовые, информационные и человеческие потоки Российской Федерации, при этом аккумулируя их на небольшой площади. В результате, на небольшой территории можно увидеть проявление в яркой форме всех проблем и особенностей Российской Федерации, при этом, в связи с географической близостью друг от друга представителей противоположных частей спектра благополучия, а также с постоянным столкновением общественных

⁴ По данным статьи Института современного государственного развития <http://www.isogor.ru/?p=288>

групп, между которыми не выработаны правила конструктивного взаимодействия, все события, происходящие в Москве имеют более острый и конфликтный характер. При формальном финансовом благополучии региона, большая часть его населения находится на более низком уровне жизни, чем в других регионах России (если учитывать не только уровень доходов, но и уровень обязательных расходов, а доступность инфраструктурных объектов определять не в километрах, а в часах).

Экономическая ситуация:

Области ЦФО. Традиционно в регионе развито сельское хозяйство и промышленность. В настоящий момент в городах региона активно размещаются объекты промышленности, которым не нашлось места в ближайшем Подмосковье. Близость московской транспортной, финансовой и властной инфраструктуры позволяет, с одной стороны, достаточно быстро проводить необходимые бизнесу операции, а другой стороны регион находится под давлением крупных коррупционных «картелей», активно проводящих политику монополий.

В советское время в регионе находилось большое число наукоемких предприятий, а также других предприятий промышленности, для целей которых существовали высшие и средние учебные заведения, которые до сих пор продолжают выпускать грамотных технических специалистов.

Регион имеет большой, но еще не в полной мере раскрытый потенциал с точки зрения внутреннего культурного и религиозного туризма: в ЦФО сосредоточены исторические памятники древней Руси, популярные храмы и монастыри.

Южная часть ЦФО экономически более похожа на регионы ЮФО, например, в Курской области невозможно выделить какой-либо сегмент экономики, за счет которого живет большинство населения. Эксперт подчеркивает, что в области не так хорошо развито производство по сравнению с соседними областями (например, Белгородской) необходимо «создавать необходимые условия для развития предпринимательства, не только в сфере торговли, но и в сфере производства». При этом сохранены наиболее крупные предприятия, построенные в Советское время: добыча и переработка железа, тяжелое машиностроение в Железногорске (КМА), АЭС в Курчатове. Кроме того, развита торговля и образовательные услуги.

Москва и ближайшее Подмосковье. Москва является центром экономики Российской Федерации, привлекая инвестиции и мощнейшие человеческие ресурсы. Экономика строится вокруг «обслуживания» национальных процессов, также в регионе сосредоточены культурные, образовательные, торговые учреждения, медицинские объекты, потребителями услуг которых является преимущественно местное население, не смотря на то, что объекты формально являются национальными.

Однако, в последние месяцы ощущается замедление экономического роста: снижение темпов строительства, средних зарплат по большинству отраслей. Транспортные проблемы региона, ставшие, притчей во языцех, существенно ограничивают потолок эффективности малого и среднего бизнеса, который, в настоящий момент, практически вытеснен из региона. Что касается малого бизнеса, то он, в значительной мере, вынесен в законодательно нерегулируемую сферу (фриланс, оказание услуг, аренда и т.п.).

Политика:

Области ЦФО. Относительно высокий уровень образования городского населения вкупе с доступностью интернета делают жителей региона достаточно политически активными. При этом эксперты обращают внимание на то, что хотя жители осведомлены о нарушениях, с которыми проводятся выборы, тем не менее активного протеста со стороны населения не следует. Отношение местных жителей можно проиллюстрировать словами эксперта: «Если мы не будем доверять нашему губернатору, то нам вообще некому будет доверять. Вы поймите, нам же тоже надо на кого-то опереться».

В проблемах региона жители винят, в первую очередь, ближайшее руководство: муниципальное и областное, осведомленно полагая, что на местах не выполняются норма-

тивные акты, принятые на уровне страны. Точно так же расценивается принятие федеральных законов, ухудшающих положение жителей региона: нечистые на руку депутаты, лоббисты и коррупционеры, по всей видимости, вводят в заблуждение Президента. Положительные изменения в экономике страны и региона списываются на высокие цены на нефть, а местные положительные изменения (город, район) — на личную и совместную деловую активность жителей региона. В отдельных областях руководство занимает свои посты уже более 10 лет. В Округе нет ярко выраженных политических лидеров.

Подобно жителям Москвы и Подмосковья, жители других областей ЦФО активно самоорганизуются, поскольку «перестают надеяться на власти, что те решат за ними какие-то проблемы, начинают понимать, что надеяться надо на самих себя».

Москва и ближайшее Подмосковье. Высокий уровень образования и социальной мобильности, а также расположение относительно «Центра власти» делает москвичей очень активными политически. Кроме того, большинство москвичей осведомлены о своих правах и возможностях в рамках федеральных и городских программ поддержки тех или иных слоев населения, и готовы отстаивать эти права и привилегии в суде или перед более высоким руководством. Политическая активность москвичей выходит далеко за пределы формулы «активность в интернете, иногда выливающаяся в массовые демонстрации». Большинство москвичей (в первую очередь русские мигранты из других регионов России) привыкли к ситуации «один (нуклеарная семья) против всех», а индивиды с такими установками склонны к современным «сетевым» формам политической активности, когда человек не является приверженцем какого-то движения с программой из многих пунктов, а поддерживает уникальный набор идей, продвигаемых различными классическими политическими партиями (как зарегистрированными, так и нет). Как пример, один и тот же человек поддерживает православные семейные ценности, когда речь идет об изъятии детей из семьи ювенальной юстицией; свободу выражения ЛГБТ, когда речь идет о либерализации общества; диктатуру, когда речь идет о борьбе с коррупцией. При этом, для москвичей характерно публичное участие в благотворительных и добровольческих программах, что, в большей степени, по сравнению с регионами, является выражением политической позиции.

Ответственность за местные положительные и отрицательные изменения возлагается на городское руководство (персонифицировано), тогда как за все глобальные изменения — на Президента лично, однако, последнее время более на существующую «систему» (это связано с активно тиражируемой идеей кризиса вертикали власти).

Национальная и религиозная специфика:

Области ЦФО. Межнациональные и религиозные проблемы в регионе стоят не особенно остро, не смотря на наличие большого числа мигрантов. Отсутствие явных проблем в информационном поле связано с тем, что жители Центрального Федерального Округа сравнивают проблемы в своем городе с проблемами в Москве. Одновременно в Курской области отсутствует заметная напряженность, связанная с национальным или религиозным вопросами, поскольку область, по словам эксперта — «исконно православный регион», внутри которого почти не удалось значительно развиваться какой-либо иной религии.

Чем ниже число мигрантов в каждом конкретном регионе Округа — тем меньше межнациональных конфликтов.

Москва и ближайшее Подмосковье. В Москве наиболее ярко выражены проблемы межнациональных и религиозных конфликтов. Национально город становится все более мусульманским и нерусским. До сих пор не выработано эффективных схем взаимодействия между собой различных национальных и религиозных групп, что ведет к регулярным, причем вооруженным, конфликтам между ними. Наибольшее число конфликтов происходит между группами мигрантов, однако, наибольшую огласку получают конфликты между русским населением и выходцами из СКФО и стран СНГ. В подавляющем большинстве случаев русское население не является инициаторами конфликтов. Необходимо обратить внимание, что мигранты являются в массе своей мужчинами молодого воз-

раста, не имеющими даже среднего образования (или только формально имеющими диплом об образовании) и являющимися представителями традиционной культуры, выросшими, преимущественно, в условиях феодального строя.

Основное дестабилизирующее влияние имеет использование национальной и религиозной тематики в политической борьбе различных групп влияния.

Демография:

Области ЦФО. Наиболее активная молодежь покидает области в пользу Москвы и, гораздо реже, Санкт-Петербурга и других городов. При этом наблюдается обратная миграция следующего возрастного слоя: преуспевшие в Москве люди возвращаются в родной город для воспитания детей в более дружелюбной среде, или получив предложение на руководящую должность от местного предприятия, либо не преуспевшие в Москве люди возвращаются домой, поскольку не могут далее позволить себе аренду жилья в Москве. Старшее поколение, в большинстве своем, не мобильно.

Области, более удаленные от Москвы, теряют население, как правило, безвозвратно: мигранты покидают их в пользу Москвы и Санкт-Петербурга, а также других благополучных городов РФ, и не возвращаются, поскольку большинство предприятий, привлекающих сотрудников из Москвы, строятся, преимущественно, в соседней с Московской областях. Мигранты из СКФО и Средней Азии, а также других регионов бывшего СССР, предпочитают удаленным от Москвы областям ЦФО более экономически развитые.

Москва и ближайшее Подмосковье. Подавляющее большинство населения – трудовые мигранты из других регионов России и стран СНГ, либо дети мигрантов. Рождаемость достаточно высокая, при этом, наиболее высокая рождаемость – в мусульманских и православных семьях.

Основные проблемы региона:

В регионе в целом основной проблемой является коррупция и ощущаемая населением неспособность высшей власти контролировать местную.

Если говорить о Москве, то в ней всплывают коррупционные проблемы национального масштаба, при этом местным населением они воспринимаются как «московские», поскольку аресты и дорогостоящее имущество находятся перед глазами и проходят не только в федеральных, но и в местных СМИ.

Чиновники муниципального уровня одинаково в различных регионах стараются действовать как частные лица и бизнесмены, а не как менеджеры и, тем более, государственные управляющие, что приводит к неисполнению буквы и духа законов и нормативных актов, и, в последствие, к активному недовольству со стороны граждан.

Области ЦФО. В областях ЦФО рынки наиболее значимых товаров и услуг в большой степени монополизированы. Антимонопольное законодательство, действующее по формальным признакам, не работает, либо результаты проверок обходятся коррупционным путем. Также в регион не допускаются работающие на российском рынке без взяток европейские компании. Яркий пример – недопущение на рынок Воронежа магазинов ИКЕА.

Строительство в регионе потенциально опасных объектов (АЭС, добыча никеля) негативно воспринимается населением прежде всего потому, что широко расходуется информация о несоблюдении строительных и санитарных норм, а также воровстве и замене стройматериалов поставщиками на более дешевые, не соответствующие требованиям.

Скрытая безработица, характерная для подавляющего большинства регионов России, характерна и для областей ЦФО: трудоустройство возможно, преимущественно, на места с низким уровнем оплаты труда.

Эксперты отмечают ухудшение уровня здравоохранения и образования, также характерное для всей Российской Федерации.

Растущий уровень бюрократизации создает дополнительное давление на бизнес и повседневную жизнь населения, кроме того, федеральные проекты и программы не воплощаются «согласно духу», последовательно, по некой стратегии, а выливаются в «ком-

плекс мероприятий» соответствующей тематики, никак не связанных между собой. Таким образом, федеральные проекты и программы не решают проблем, против которых направлены.

Москва и ближайшее Подмосковье. Основная проблема Москвы в том, что город не приспособлен для проживания и перемещения того количества людей (с учетом культурной и национальной специфики), которые в нем проживают. Уплотнительные застройки и другие действия 1990-х – 2000-х годов создали почву, на которой сейчас создается большинство социальных (скученное проживание, запредельный уровень стресса и заболеваний, в том числе психических, связанных с ним, наркомания), транспортных и экологических проблем города. Транспортный коллапс приводит к фактическому сокращению полезного рабочего времени (что снижает доходы бизнеса) и сокращению времени отдыха (что изнашивает человеческий ресурс и создает нагрузку на предприятия здравоохранения).

Очень остро стоит проблема межнациональных и межрелигиозных взаимоотношений.

Отдельно следует отметить проблему гигантского разрыва в доходах между наиболее богатыми и наиболее бедными жителями Москвы. Поскольку наиболее богатые и располагающие властным ресурсом постоянно находятся на виду у наиболее бедных, то «классовая ненависть» нигде так не сильна, как в Москве. Следствия классовой ненависти – «огораживания», высокий уровень преступлений, связанных со стремлением наиболее бедных быстро обогатиться, потенциальные серьезные риски конфликта на классовой почве.

В Москве также затруднено ведение реального малого и среднего бизнеса. Любой бизнес, связанный с транспортом, сталкивается с серьезными логистическими проблемами, и, наконец, любой бизнес сталкивается с тем, что уровень ожидаемых соискателями зарплат не соответствует реальной пользе от труда работника в связи с раздутым за счет коррупционных доходов и зарплат в транснациональных корпорациях средним уровнем дохода квалифицированных сотрудников.

СМИ:

Ситуация со средствами массовой информации в ЦФО: все поколения мало доверяют национальным СМИ, поскольку осведомлены от ближайшего круга друзей и родственников о фальсификациях, замалчиваниях, политической позиции редакции и собственников. Доверие к местным СМИ строится по большей части на сочувствии к политической позиции редакции. В мелких СМИ (отраслевых или муниципального значения) доверие строится на доверии к личности автора (журналиста или аналитика) соответственно в отрасли или поселении (районе).

И молодежь, и старшее поколение отдает предпочтение развлекательным СМИ. Активные пользователи интернета часто отказываются от телесмотрения и классических СМИ в принципе и больше доверяют статьям и блогам в интернете. При этом в Москве существенно выше процент пользователей интернета среди старшего поколения, чем в других субъектах ЦФО.

Местные СМИ не стремятся объективно отражать проблемы региона, а обычно служат интересам их владельцев. Если источник информации принадлежит людям, близким с исполнительной власти, то его содержание обычно сводится к двум темам: «у нас в регионе все хорошо, у нас все замечательно и пусть там всякие злопыхатели не говорят, что это не так, ну и какие-то разделы в рамках происшествий, какие-то мелочи там фиксируются». Оппозиционные, напротив, стараются концентрироваться на проблемах, но «иногда до предела доводят все, то есть наизнанку могут вывернуть все». Существуют также СМИ, используемые для борьбы не на политической арене, а, например, в сфере бизнеса, но характер их публикаций схож с остальными.

Протестные настроения:

Области ЦФО. Наибольшую популярность набирает гражданская самоорганизация и добровольческие объединения. По своей сути эти организации или сети не являются протестными, но, с одной стороны, они «выпускают пар», позволяя людям «не болтать, а пойти и сделать самим», а с другой стороны формируют гражданскую позицию, т.е. в перспективе готовность выступить с протестом. При этом, вероятная форма протеста – выход на митинги и тиражирование информации в интернете.

Наиболее активные в протестной деятельности группы – пенсионеры и активная молодежь. Среди социальных групп, наиболее недовольных ситуацией в регионе один из экспертов отмечает также предпринимателей, которым «сложно бороться с гигантами, монополистами, олигархами».

Причины для возможного протеста: существенное ухудшение финансового положения и резкое ограничение доступа к жизненно-важной инфраструктуре, необходимо обратить внимание, что политическая инфраструктура (выборы, петиции и т.п.) также является важной для жителей ЦФО.

Жители ЦФО уже имеют положительный опыт решения своих проблем способами, отличными от протеста: самоорганизацией, волонтерством и т.п. Поэтому классический протест с выходом на улицы/забастовками и требованиями к властям большинством населения не расценивается как нечто эффективное.

Москва и ближайшее Подмосковье. Поскольку столица является площадкой для активной политической борьбы – то местные протестные настроения разогреваются вплоть до максимума в течение последних 25 лет, что создало своеобразную культуру и социальный институт протеста. Для молодежи участие в протестных демонстрациях является формой культурного времяпровождения, а для поколения 28-40 присутствуют ностальгические причины участия. Поскольку выражение протеста в форме митингов и демонстраций безопасно и комфортно для большинства его участников, то такая форма политической активности является общепринятой.

Постоянные конфликты между крупными группами (национальными, земляческими, бандитскими) создали и продолжают поддерживать институт городских братств, а также современный институт сетевого участия. Таким образом, в Москве существует множество состоявшихся групп, объединенных некоей идеей, которые, при наличии политической воли, могут выступить в рамках протеста наиболее остро. Например, конфликт на Манежной площади. По своей сути, такие группы являются группами взаимопомощи, т.е. ориентированными на решение проблем своих участников различными и, по возможности, эффективными методами, т.о., они не являются протестными по своей сути, однако, если для реализации целей группы необходимо будет выразить протест – то такие группы располагают наиболее жестокими и опасными средствами.

При этом, потенциальные участники протестов в Москве крайне разобщены, представляют противоположные политические идеи и «лагеря», что является следствием не только социальной разобщенности населения, но и современной «сетевой» реальности и активной стимуляции конфликтов между представителями различных мнений во всех отрясах жизни, поддерживаемых различными политическими силами.

Причины миграции:

Области ЦФО. Жители покидают города и поселения областей ЦФО преимущественно для переезда в Москву. Причина переезда: низкие доходы, высокая стоимость жилья, ограничение свобод. Наиболее образованные часто эмигрируют в страны Европы и Америки. Приезжают, преимущественно, выходцы из СКФО и стран СНГ, в связи с более высоким уровнем жизни и доходов в регионе, а также близостью Москвы. Незначительную часть приезжающих в регион составляют выходцы из других регионов России, работавшие какое-то время в Москве и получившие предложения от строящихся в ЦФО филиалах московских и международных предприятий. Частая причина миграции – скрытая безработица и низкая оплата труда. Внутри областей происходит миграция из сельской местности в города. Области, откуда население уезжает в связи со скрытой безрабо-

тицей, также не являются привлекательными для мигрантов из других регионов РФ и стран СНГ.

Москва и ближайшее Подмосковье. Основные причины отъезда из Москвы: плохая экология, транспортные проблемы и низкий уровень жизни, опасность для проживания в связи с деловой и политической активностью, высокая стоимость жилья, ограничение прав и свобод, ощущение опасности и потенциального возврата «железного занавеса».

Мигрантов в Москву привлекает более высокий (или считающийся более высоким) уровень жизни и доходов, по сравнению с родным регионом, а также непосредственная близость к властным структурам.

Выводы:

- Ситуация в областях ЦФО достаточно спокойная, однако, именно эти области могут стать эффективным фундаментом для реиндустриализации страны, в связи с удобным расположением и высоким уровнем образования и самосознания граждан. Основная проблема региона характерна для России в целом: это коррупция и невыполнение государством своих обязательств перед гражданами, ухудшение инфраструктуры, в частности доступности медицины, образования, общественного транспорта.
- Москва является «концентратом» всех проблем, которые присутствуют в России, отсюда появление собственных, уникальных в своей яркости проблем. При этом отношение к проблемам в информационном поле накаляется всеми участниками политического процесса.
- Потенциальной проблемой является то, что власть не умеет и не пытается научиться договариваться с самоорганизованными гражданами, предпочитая действовать по принципу «всех зарегистрировать и запретить», что не мешает населению продолжать самоорганизацию (при условии, что государство продолжает не выполнять свои функции по защите жизни и здоровья граждан), но уже с элементами протеста. В то же время, самоорганизованные граждане – это важная причина снижения социальной напряженности, поскольку «обиженные дольщики» или те, чьих детей не приняли в детский сад, в конечном итоге имеют цель не выразить протест, а реализовать свои насущные потребности.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ⁵

Рынок земли, как частный случай рынка недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями – уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, низкой ликвидностью. Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. По мере развития рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, неразработанностью нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса явля-

⁵<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>

ется пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества - предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

Анализ состояния рынка земли невозможен без упоминания о первичном рынке. Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.

2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

Анализ показывает, что уже на этапе развития рынка земли начала проявляться дифференциация по местоположению и разрешенному использованию. Участки под торговые объекты были намного дороже, чем под строительство жилья. В тоже время, участки большей площади были значительно дешевле, чем площадью до 100 –200 кв.м.

Со второй половины 2005 г. идет этап стабилизации рынка. Торги по реализации земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности стали проводиться. На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);
- стоимость земли растет, как и стоимость улучшений в целом;
- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, офисных помещений, объектов торговли, т.е. тенденция приобретения земли под объекты коммерческой недвижимости сохраняется.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков начали публиковаться в средствах массовой информации в 2003 г. На первом этапе становления рынка предлагались земельные участки под строительство объектов торговли и общественного питания, офисных помещений, жилья, предприятий по обслуживанию автотранспорта. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от *категории земель* различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. со-

вершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от *вида разрешенного использования* земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

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

В зависимости от *вида права* на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от *размера* различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от *степени развитости инфраструктуры* (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объект:

- **земли населенных пунктов для размещения промышленных, коммунальных**

и складских объектов и площадью объекта до 0,5 га (мелкие), по виду права – право собственности, по степени развитости инфраструктуры – все коммуникации.

В конце 2019 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмоскovie составила на конец года 280,12 Га. Структура предложения в данном сегменте выглядит следующим образом:

Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскovie - участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе - 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе - 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе - 39,42 Га.

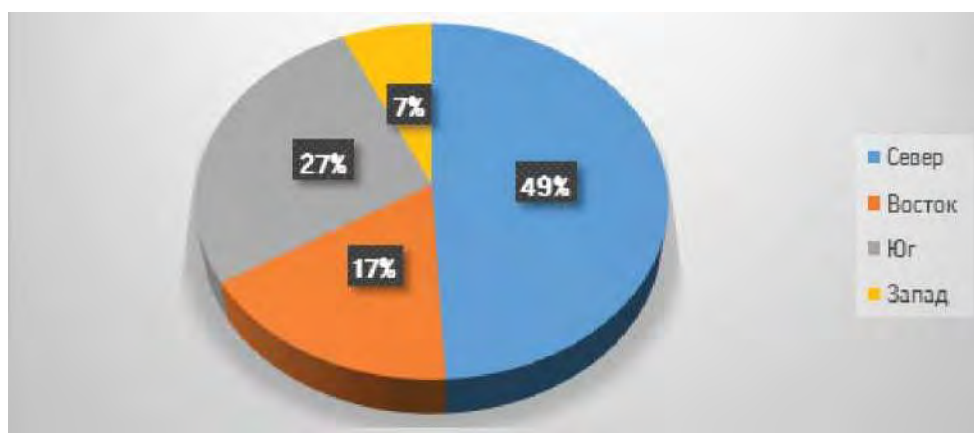


Рис. 4. Структура предложения промышленных участков по количеству

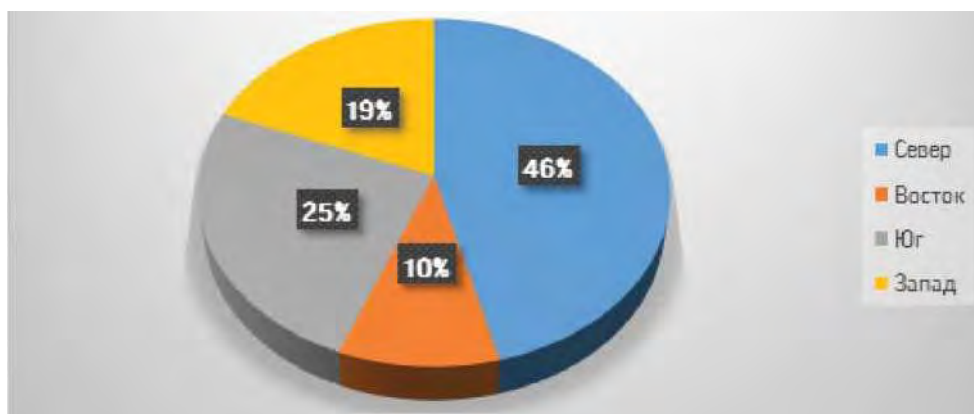


Рис. 5. Структура предложения промышленных участков по площади

По количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское:

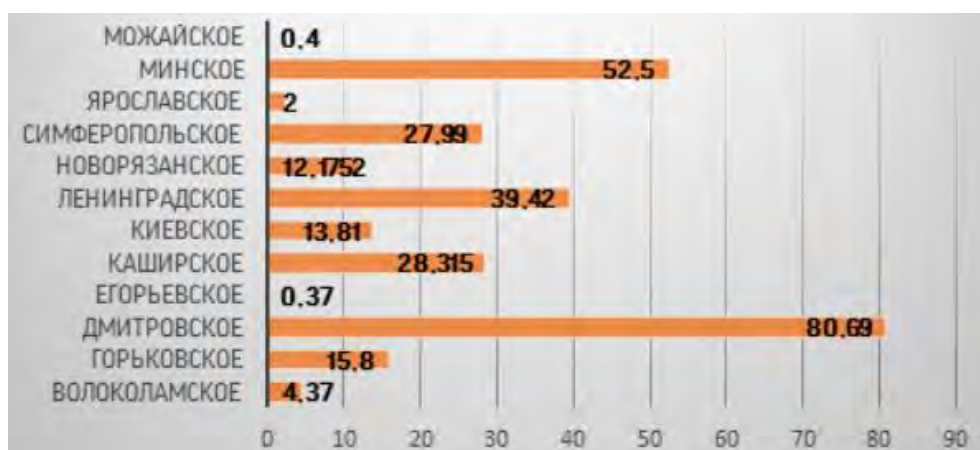


Рис. 6. Структура предложения промышленных участков по шоссе, га

Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосквья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м. земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосквья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.

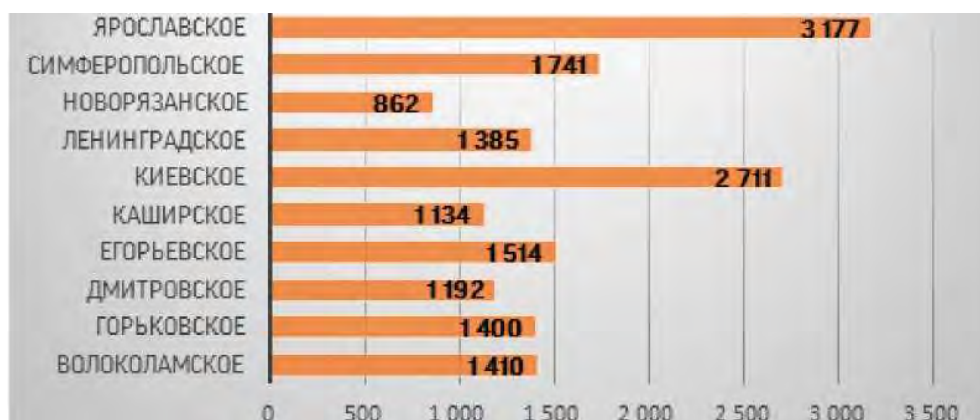


Рис. 7. Средние цены 1 кв.м. промышленных участков по шоссе

Распределение средней стоимости 1 кв.м. промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже

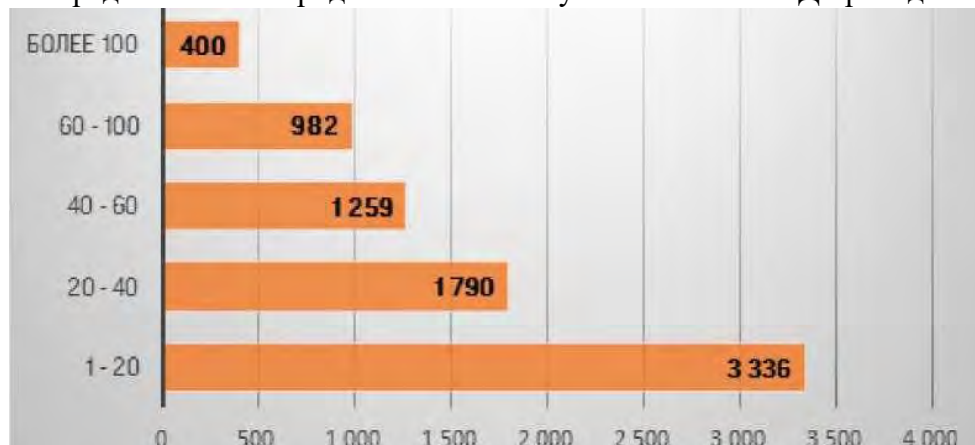


Рис. 8. Средняя стоимость 1 кв.м. промышленных участков в зависимости от расстояния от МКАД, руб.

Как видно из анализа, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

Когда речь идет о рынке недвижимости, в том числе и земельном, необходимо определиться с видом стоимости.

В настоящее время существуют несколько видов стоимости, которые тем или иным образом влияют на рынок земли – кадастровая, нормативная, рыночная. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место экономическая категория как стоимость права аренды.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ. В основе нормативной цены земли лежит ставка земельного налога, которая тем выше, чем выше кадастровая стоимость земли.

Рыночная стоимость земли – это стоимость, которая наиболее часто фигурирует на открытом рынке. Суть рыночной стоимости характеризует определение – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Говоря о рыночной стоимости земельных участков, необходимо иметь в виду, что она характерна, в основном, для вторичного рынка. Первичный рынок земли характеризует, в основном, нормативная стоимость (выкуп государственных и муниципальных участков в собственность). Исходя из определения рыночной стоимости видно, что для расчета ее необходим развитый рынок. Только анализ совершенных сделок, с учетом необходимых поправок, может определить ту самую наиболее вероятную цену, о которой говорится в определении.

Таблица 2

Рынок земельных участков производственно-складского назначения на дату оценки

Категория	ВРИ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
земли населенных пунктов	промышленное	Московская область, ГО Истра, Новорижское шоссе, 29 км	8000	20000000	2500	https://www.avito.ru/zv-enigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_1868963503
земли населенных пунктов	под магазины и бытовое обслуживание	г. Звенигород, ул. Почтовая, 23	235	4000000	17021	https://www.avito.ru/zv-enigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_sot.t.promnaznacheniya_1219056203
земли населенных пунктов	общественно-деловая зона	г. Звенигород, ул. Дзержинского	2200	14000000	6364	https://www.avito.ru/zv-enigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1257468846
земли населенных пунктов	для размещения объектов торговли	г. Звенигород, ул. Почтовая, 41к1	711	12000000	16878	https://www.avito.ru/zv-enigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_7.1_sot.t.promnaznacheniya_1793634036
земли населенных пунктов	бытовое обслуживание	г. Звенигород, мкрн Пронина, 5	300	2550000	8500	https://www.avito.ru/zv-enigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1803127627
земли населенных пунктов	для размещения объектов торговли	г. Звенигород, Минское шоссе, 33 км	371	2500000	6739	https://www.avito.ru/zv-enigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_411413147

На основании проведенного анализа рынка, можно сделать вывод, что рынок коммерческих и промышленных земель в западном направлении Московской области не развит.

Методы, применяемые для анализа данных, многообразны. Выбор конкретного метода зависит, в первую очередь, от характера исследовательских гипотез, т. е. от того, на какие вопросы мы хотим получить ответ. Если целью является описание одной характеристики выборки в определенный момент времени, разумно ограничиться одномерным анализом, т. е. описанием распределения наблюдений («случаев») вдоль оси интересующего нас признака.

Результаты измерения любой переменной могут быть представлены с помощью распределения наблюдений («случаев») по отдельным категориям данной переменной. В данном случае это удельная рыночная цена земельного участка общественно-делового назначения. Меры центральной тенденции указывают на расположение среднего, или типичного, значения признака, вокруг которого сгруппированы остальные наблюдения. Понятие среднего, центрального, значения в статистике, подразумевает нечто «ожидаемое»,

“обычное”, “типичное”. Способность среднего значения давать некую обобщенную информацию о распределении вытекает из того соотношения, которое связывает среднее значение с другими “особыми” точками распределения — минимумом и максимумом: зная среднее значение, мы можем утверждать, что наименьшее наблюдаемое значение полученного распределения — например, распределение рыночной стоимости — было не больше среднего, а наибольшее зафиксированное значение — не меньше среднего.

Самой простой из мер центральной тенденции является мода (Mo). Для номинальных переменных мода — это единственный способ указать наиболее типичное, распространенное значение. Разумеется, исследователь может пользоваться модальным значением и для характеристики распределения переменных, измеренных на более высоком уровне, если для этого существуют содержательные основания (например, описывая распределение ответов на вопрос о количестве подписываемых журналов). Мода — это такое значение в совокупности наблюдений, которое встречается чаще всего.

Другая мера центральной тенденции — медиана — обычно используется для ординальных переменных, т. е. таких переменных, значения которых могут быть упорядочены от меньших к большим. Медиана (Md) — это значение, которое делит упорядоченное множество данных пополам, так что одна половина наблюдений оказывается меньше медианы, а другая — больше. Иными словами, медиана — это 50-й перцентиль распределения. Для того чтобы найти медианное значение для маленького массива наблюдений, достаточно упорядочить наблюдения от меньших значений переменной к большим: то значение, которое окажется в середине, и будет медианным. Медиана может совпадать или не совпадать с модой. При этом медиана лучше всего соответствует нашему интуитивному представлению о середине упорядоченной последовательности чисел.

И все же для количественных переменных самой важной и распространенной является другая мера центральной тенденции — среднее арифметическое, которое чаще всего называют просто средним (и обозначают как \bar{X}). Процедура определения среднего общеизвестна: нужно просуммировать все значения наблюдений и разделить полученную сумму на число наблюдений. При использовании среднего в качестве “представителя” (т. е. статистической оценки) каждого из наблюдаемых значений, ошибка, определяемая как сумма квадратов отклонений, будет минимальной. Не стоит, однако, забывать о том, что и минимальная ошибка может быть достаточно большой. Так, для малых выборок, имеющих более чем одну моду, любая мера центральной тенденции, включая среднее, будет недостаточно хороша. Центральной тенденции в таком распределении просто не существует.

Чтобы определить, насколько хорошо та или иная мера центральной тенденции описывает распределение, нужно воспользоваться какой-либо мерой изменчивости, разброса.

Самая грубая мера изменчивости — размах (диапазон) значений. Эта мера не учитывает индивидуальные отклонения значений, описывая лишь диапазон их изменчивости. Под размахом понимают разность между максимальным и минимальным наблюдаемым значением.

Еще одна грубая мера разброса значений — это коэффициент вариации (V), который определяется просто как процент наблюдений, лежащих вне модального интервала, т. е. процент (доля) наблюдений, не совпадающих с модальным значением.

Коэффициент вариации — индикатор, позволяет выделить ряды, на которые стоит обратить внимание перед расчетом прогноза и очистить данные от случайных факторов.

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

Если коэффициент вариации больше 33%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс удельной рыночной цены относительно среднего значения.

Среднее значение, разброс и форма распределения, рассмотренные выше, представляют собой характеристики, определяемые по выборке. Однако, если набор данных содержит числовые измерения всей генеральной совокупности, можно вычислить ее параметры. К числу таких параметров относятся математическое ожидание, дисперсия и стандартное отклонение генеральной совокупности.

Математическое ожидание равно сумме всех значений генеральной совокупности, деленной на объем генеральной совокупности. Численно математическое ожидание равно среднему значению выборки. *Дисперсия генеральной совокупности* равна сумме квадратов разностей между элементами генеральной совокупности и мат. ожиданием, деленной на объем генеральной совокупности. Дисперсия является именованным показателем. Она измеряется в единицах соответствующих квадрату единиц измерения изучаемого признака.

Величина, равная квадратному корню из дисперсии, называется *стандартным отклонением*. Совершенно очевидной интерпретацией стандартного отклонения является его способность оценивать “типичность” среднего: стандартное отклонение тем меньше, чем лучше среднее суммирует, “представляет” данную совокупность наблюдений. Еще одно важное применение стандартного отклонения связано с тем, что оно, наряду со средним арифметическим, позволяет определить самые существенные характеристики нормального распределения. Графически нормальному распределению частот наблюдений соответствует, как известно, симметричная колоколообразная кривая. Свойства нормального распределения прекрасно изучены, что позволяет делать важные выводы относительно самых разных распределений, не обязательно нормальных. Очевидно, что стандартное отклонение — это прекрасный показатель положения любого конкретного значения относительно среднего, поэтому часто возникает необходимость выразить “сырые” оценки (баллы теста, величины дохода и т. п.) в единицах стандартного отклонения от среднего. Получаемые в результате оценки называют стандартными, или Z-оценками.

Далее представленные расчетные величины определены при помощи программы Excel и сведены в таблицу.

Таблица 3

Одномерная статистика:	Значение
Кол-во наблюдений	6
мин	2500
макс	17021
Размах	14521
Среднее	9667
Дисперсия	35658903
Стандартное отклонение	5971,51
Коэффициент вариации	0,62
Медиана	7619

На основании представленных статистических параметров можно сделать вывод, что рынок земельных участков в г. Звенигород и ближайших населенных пунктах на дату оценки неоднородный и находится в стадии становления. Подтверждением этому служит коэффициент вариации 0,62.

5. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Объекты оценки представляют собой административное здание. Данное суждение подтверждается визуальным осмотром и конструктивными решениями. Объекты

оценки представляют сегмент рынка недвижимости коммерческого назначения.

Рынок в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие рынок используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи.

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью (табл. 4).

Таблица 4

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции	
Рынок совершенной конкуренции	Рынок несовершенной конкуренции
1. Однородные и делимые товары	1. Нестандартизированные товары, т.к. каждый объект уникален
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация	3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках
4. Централизованное ведение сделок	4. Децентрализованные торги
5. Низкие операционные расходы	5. Высокие операционные издержки

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

Вторичный рынок помещений различного функционального назначения (торговые, офисные и складские площади, сервис, общепит, бытовой и медицинский и др.) структурно разделяется на два крупных сектора – рынок аренды и рынок продаж, причем, если в прошлых годах объемы сделок по аренде помещений намного превышали объемы сделок купли-продажи, то в настоящее время они практически сравнялись. Это объясняется ростом политической и экономической стабильности, повлиявшей на увеличение доходов предпринимателей.

Основными факторами, которые влияют на рост инвестиционной привлекательности рынка нежилрой недвижимости, являются улучшение инвестиционного климата в России, стабильный рост производства, развитие сектора розничной торговли и проникновение на рынок крупных иностранных и российских компаний, нуждающихся в современных складских и производственных комплексах.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилой недвижимости, квартир, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном торгово-офисную, производственно-складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости как средства удовлетворения потребностей существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше. Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;

— нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

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

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

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

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

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

Таблица 5

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	52 900	79 600	61 000	28900

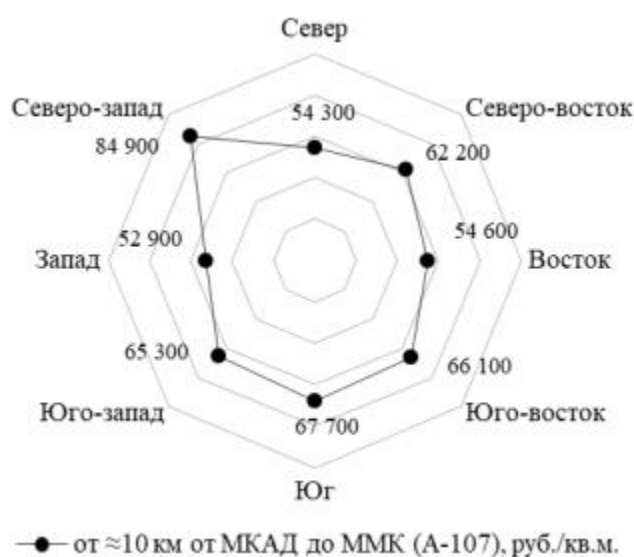


Рис. 9. Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне:

«от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м.)

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в западном направлении 52 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 84 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 63 500 руб./кв.м.

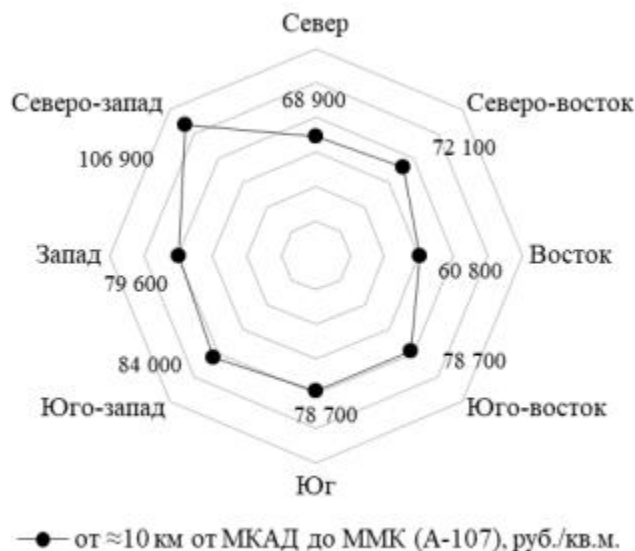


Рис. 10. Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м.)

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 60 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 106 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 700 руб./кв.м.

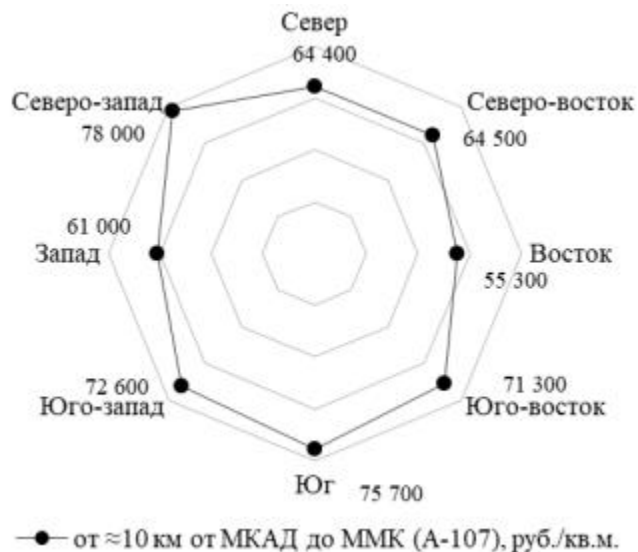


Рис. 11. Средняя стоимость недвижимости свободного назначения по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м.)

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 55 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 78 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 67 900 руб./кв.м.

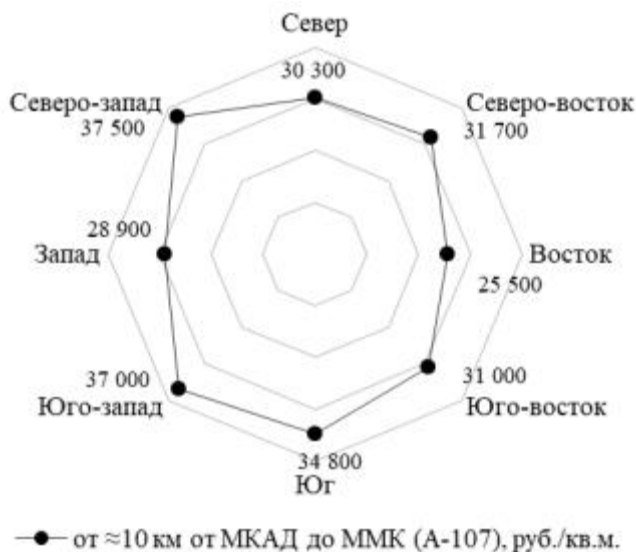


Рис. 12. Средняя стоимость производственно-складского недвижимостии по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м.)

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимостии по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 25 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 37 500 руб./кв.м.

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

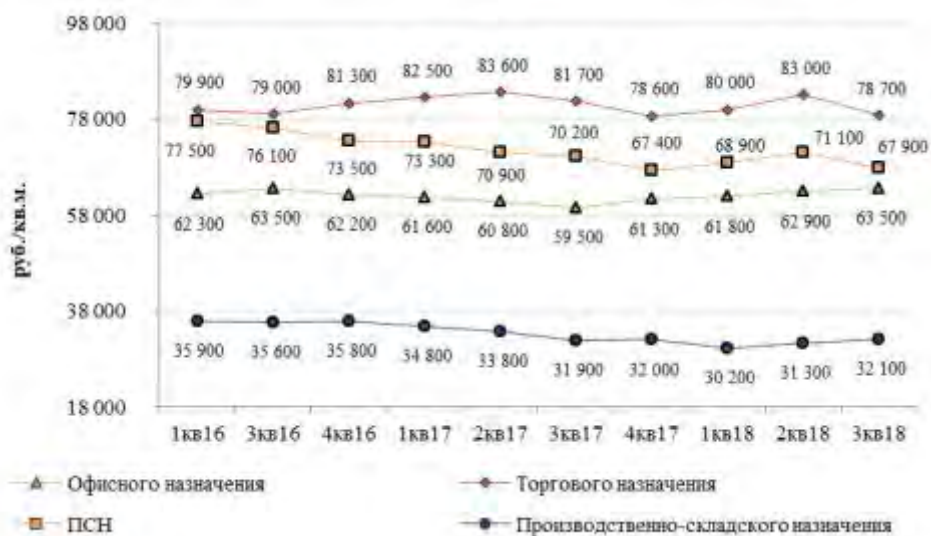


Рис. 13. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимостии московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

Таблица 6

Предложения продажи торгово-офисных помещений в г. Звенигороде

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	140	4135000	29536	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_140_m_1826473755
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	76,5	3825000	50000	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_76.5_m_1826739199
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	130	3840000	29538	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_130_m_1826507395
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	160	4755000	29719	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_160_m_1826106434
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	84,9	4245000	50000	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_84.9_m_1826271300
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	150	4975000	33167	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_150_m_1826208411
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	99,5	4975000	50000	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_99.5_m_1826228419
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	103,7	5185000	50000	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_103.7_m_1826144719
г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	180	5680000	31556	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_180_m_1826423483
г. Звенигород, Нахабинское ш., 1к1	738,3	37468725	50750	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_738.3_m_1826809870
г. Звенигород, квартал Введенское, 1	782,4	39706800	50750	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_782.4_m_1794490320
г. Звенигород, квартал Введенское, 1	302,1	15105000	50000	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya302.1m.kv_1857766231
г. Звенигород, ул. Спортивная, 16	52	1800000	34615	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_52_m_1916088421
г. Звенигород, ул. Садовая, 2	33	1500000	45455	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1652781048
г. Звенигород, Нахабинское ш., 1к1	22,9	916000	40000	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya22.9m.kv_1857425942
г. Звенигород, ул. Пролетарская, 23к1	365,9	14900000	40722	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_365.9_m_1772388715

Методы, применяемые для анализа данных, многообразны. Выбор конкретного метода зависит, в первую очередь, от характера исследовательских гипотез, т. е. от того, на какие вопросы нужно получить ответ. Если целью является описание одной характеристики выборки в определенный момент времени, разумно ограничиться одномерным анализом, т. е. описанием распределения наблюдений (“случаев”) вдоль оси интересующего нас признака.

Результаты измерения любой переменной могут быть представлены с помощью распределения наблюдений (“случаев”) по отдельным категориям данной переменной.

Меры центральной тенденции указывают на расположение среднего, или типичного, значения признака, вокруг которого сгруппированы остальные наблюдения. Понятие среднего, центрального, значения в статистике, подразумевает нечто “ожидаемое”, “обычное”, “типичное”. Способность среднего значения давать некую обобщенную информацию о распределении вытекает из того соотношения, которое связывает среднее значение с другими “особыми” точками распределения - минимумом и максимумом: зная среднее

значение, мы можем утверждать, что наименьшее наблюдаемое значение полученного распределения - например, распределение рыночной стоимости - было не больше среднего, а наибольшее зафиксированное значение - не меньше среднего.

Самой простой из мер центральной тенденции является мода (Мо). Для номинальных переменных мода - это единственный способ указать наиболее типичное, распространенное значение. Разумеется, исследователь может пользоваться модальным значением и для характеристики распределения переменных, измеренных на более высоком уровне, если для этого существуют содержательные основания (например, описывая распределение ответов на вопрос о количестве подписываемых журналов). Мода - это такое значение в совокупности наблюдений, которое встречается чаще всего.

Другая мера центральной тенденции - медиана - обычно используется для порядковых переменных, т. е. таких переменных, значения которых могут быть упорядочены от меньших к большим. Медиана (Md) - это значение, которое делит упорядоченное множество данных пополам, так что одна половина наблюдений оказывается меньше медианы, а другая - больше. Иными словами, медиана - это 50-й процентиль распределения. Для того чтобы найти медианное значение для маленького массива наблюдений, достаточно упорядочить наблюдения от меньших значений переменной к большим: то значение, которое окажется в середине, и будет медианным. Медиана может совпадать или не совпадать с модой. При этом медиана лучше всего соответствует нашему интуитивному представлению о середине упорядоченной последовательности чисел.

И все же для количественных переменных самой важной и распространенной является другая мера центральной тенденции — среднее арифметическое, которое чаще всего называют просто средним (и обозначают как \bar{X}). Процедура определения среднего общеизвестна: нужно просуммировать все значения наблюдений и разделить полученную сумму на число наблюдений. При использовании среднего в качестве “представителя” (т. е. статистической оценки) каждого из наблюдаемых значений, ошибка, определяемая как сумма квадратов отклонений, будет минимальной. Не стоит, однако, забывать о том, что и минимальная ошибка может быть достаточно большой. Так, для малых выборок, имеющих более чем одну моду, любая мера центральной тенденции, включая среднее, будет недостаточно хороша. Центральной тенденции в таком распределении просто не существует.

Чтобы определить, насколько хорошо та или иная мера центральной тенденции описывает распределение, нужно воспользоваться какой-либо мерой изменчивости, разброса.

Самая грубая мера изменчивости — размах (диапазон) значений. Эта мера не учитывает индивидуальные отклонения значений, описывая лишь диапазон их изменчивости. Под размахом понимают разность между максимальным и минимальным наблюдаемым значением.

Еще одна грубая мера разброса значений — это коэффициент вариации (V), который определяется просто как процент наблюдений, лежащих вне модального интервала, т. е. процент (доля) наблюдений, не совпадающих с модальным значением.

Коэффициент вариации — индикатор, позволяет выделить ряды, на которые стоит обратить внимание перед расчетом прогноза и очистить данные от случайных факторов.

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

Если коэффициент вариации больше 33%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс удельной рыночной цены относительно среднего значения.

Наиболее распространенным показателем, характеризующим разброс значений переменной, измеренной на порядковом уровне, является *квартильное отклонение*. Чтобы понять смысл этого показателя, необходимо уяснить значение понятия *квартиля*.

Квартиль является естественным развитием медианы, с той разницей, что квартильное разбиение делит всех респондентов не на 2, а на 4 части. Первый квартиль - это такая точка на шкале, значения меньше (либо равные) которой отметили 25% опрошенных. Второй квартиль - точка, меньше которой отметили 50% опрошенных (следовательно, второй квартиль совпадает с медианой). Наконец, третий квартиль - точка, градации меньше которой отметили 75% опрошенных.

Квартильное отклонение - это разница между третьим и первым квартилями. Иногда используется как "быстрая и приблизительная" оценка вариативности распределения, особенно когда медиана используется как измерение центральной тенденции.

Среднее значение, разброс и форма распределения, рассмотренные выше, представляют собой характеристики, определяемые по выборке. Однако, если набор данных содержит числовые измерения всей генеральной совокупности, можно вычислить ее параметры. К числу таких параметров относятся математическое ожидание, дисперсия и стандартное отклонение генеральной совокупности.

Математическое ожидание равно сумме всех значений генеральной совокупности, деленной на объем генеральной совокупности. Численно математическое ожидание равно среднему значению выборки.

Дисперсия генеральной совокупности равна сумме квадратов разностей между элементами генеральной совокупности и мат. ожиданием, деленной на объем генеральной совокупности. Дисперсия является именованным показателем. Она измеряется в единицах соответствующих квадрату единиц измерения изучаемого признака.

Величина, равная квадратному корню из дисперсии, называется стандартным отклонением. Совершенно очевидной интерпретацией стандартного отклонения является его способность оценивать "типичность" среднего: стандартное отклонение тем меньше, чем лучше среднее суммирует, "представляет" данную совокупность наблюдений.

Еще одно важное применение стандартного отклонения связано с тем, что оно, наряду со средним арифметическим, позволяет определить самые существенные характеристики нормального распределения. Графически нормальному распределению частот наблюдений соответствует, как известно, симметричная колоколообразная кривая. Свойства нормального распределения прекрасно изучены, что позволяет делать важные выводы относительно самых разных распределений, не обязательно нормальных.

Очевидно, что стандартное отклонение - это прекрасный показатель положения любого конкретного значения относительно среднего, поэтому часто возникает необходимость выразить "сырые" оценки (баллы теста, величины дохода и т. п.) в единицах стандартного отклонения от среднего. Получаемые в результате оценки называют стандартными, или Z-оценками.

Далее представленные расчетные величины определены при помощи программы Excel и сведены в таблицу.

Таблица 7

Одномерная статистика:	Значение
Кол-во наблюдений	16
мин	29536
макс	50750
Размах	21214
Среднее	41613
Дисперсия	79428015
Стандартное отклонение	8912,24
Коэффициент вариации	0,21
Медиана	43088

На основании представленных статистических параметров можно сделать вы-

вод, что рынок помещений свободного назначения г. Звенигород однородный. Подтверждением этому служит коэффициент вариации 0,21.

Основной чертой рынка недвижимости, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) 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 расчетов 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».

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Юридическая разрешенность (правомочность): рассмотрение тех способов использования, которые разрешены нормативными документами по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических, зональных и иных ограничениях и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данном регионе способов использования.

Финансовая осуществимость(оправданность): рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых, юридически правомочных и физически осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основу выбора варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были положены следующие посылки:

1. объекты оцениваемых прав имеют назначение нежилое;
2. в настоящее время объекты оцениваемых прав не используются;
3. состояние улучшений земельного участка можно оценить, как хорошее
4. ограничения по использованию – должно соответствовать действующим санитарным нормам.

Вывод: Наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с текущим использованием, так как данное использование обосновано с правовой точки зрения, физически осуществимо, реализует потенциал местоположения объекта, обеспечивая высокий уровень денежного потока от использования объекта (например, при возможной сдаче в аренду) и, соответственно, хороший финансовый результат.

Определение наиболее эффективного использования является результатом суждения оценщика на основе его аналитического навыка, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночная стоимость объекта оценки определяется на основе трех основных подходов в оценке (в случае невозможности использования того или иного подхода обосновать отказ от использования):

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование(обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекты недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- Метод сравнительного анализа продаж.
- Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

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

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР - это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике.

Преимущество сравнительного подхода к оценке недвижимости заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Таблица 8

Описание выбора методов оценки по сравнительному подходу

Метод оценки в рамках сравнительного подхода	Общие условия применения метода	Выполнение условий к оцениваемому объекту	Вывод
метод сравни-	1. развитость рынка недви-	Рынок недвижимости развит	применения

Метод оценки в рамках сравнительного подхода	Общие условия применения метода	Выполнение условий к оцениваемому объекту	Вывод
Метод сравнительного анализа продаж	1. наличие достаточного количества подтвержденных аналогов; 2. доступность информации об условиях и ценах продажи.	недостаточно, при этом имеются подтвержденные данные о стоимости нескольких аналогов и их характеристиках, вся информация доступна	метода возможно
Метод валовой ренты	1. возможность определения рыночного валового дохода, генерируемого объектом; 2. возможность определения отношения валового дохода от объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов.	Невозможно определить валовый доход. Соотношение валового дохода к цене продажи не определяется	применения метода не возможно

На основании табл. 8 для оценки рыночной стоимости используем метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Алгоритм проведения оценки сравнительным подходом:

- изучение рынка земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи или запрашиваемой цене, условиях сделки, местоположении и физических характеристиках сравниваемых объектов (аналогов);
- анализ и сравнение каждого из аналогов с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям сделки и т.д.;
- придание качественным отличительным признакам объектов количественных измерителей с целью их сопоставления с оцениваемым объектом;
- корректировка цен продаж или предложений по каждому аналогу в соответствии с различиями, имеющимися у объекта оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершенна исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирался на цены предложений объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения. В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки, показателем цены является 1 кв. м общей площади земельного участка. Все предложения земельных участков характеризуются ценой, его площадью, и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м.) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости. За анализируемый период не было найдено ни одного предложения о продаже с ценой за 1 куб.м. или за 1 единицу объекта.

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв.м. общей площади земельного участка, как распространенная и показательная. А такие единицы сравнения, как 1 куб.м. и 1 ед. Оценщик считает невозможным использовать для расчетов в связи с их неактуальностью.

Кроме того, на основании книги «Экономика и менеджмент недвижимости «СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Озеров Е. С., применимы следующие единицы сравнения.

- Цена за единицу площади: квадратный метр — для участков под застройку в населенном пункте; «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта; гектар — для с/х и лесных угодий

- Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

- Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования.

На основании предоставленных доводов, 1 кв. м. является оптимальной единицей для сравнения земельных участков.

При подборе аналогов была использована информация: интернет сайты (страниц): <https://qp.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые обычно должны анализироваться: права на земельный участок; условия финансирования сделки; условия сделки купли-продажи; время совершения сделки купли-продажи; местоположение участка; наличие и состав инженерных сетей; характер использования участка; площадь; прочие составляющие цены.

В качестве объектов аналогов использовались предложения о продаже участков наиболее близких к оцениваемому по следующим критериям (по значимости):

1. Наличие подтвержденной информации (скриншоты объявлений, наличие оригинального объявления в печатных изданиях с возможно полным набором характеристик).
2. Передаваемые права. При выборе объектов-аналогов оценщик по возможности подбирал предложения по схожим с объектом оценки передаваемым правам (собственность).
3. Назначение земельного участка. При выборе объектов-аналогов оценщик подбирал предложения, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка.
4. Местоположение земельного участка. При выборе объектов-аналогов оценщик подбирал предложения, находящиеся в г. Звенигород и в схожих населенных пунктах с объектом оценки.
5. Общая площадь участка.
6. Наличие коммуникаций. При выборе объектов-аналогов оценщик подбирал предложения, имеющие более схожий комплект коммуникаций.

Оценщиком были взяты за объекты-аналоги те предложения, информация по которым подтверждена и поддается качественным и количественным измерениям. Объектами-аналогами не являются предложения, по которым не имеется информации об основных характеристиках предложения (цена, площадь и тд.), а так же остальные объекты, ввиду их сильных отличий от объекта оценки.

Объектом аналогом является тот объект, о котором есть достоверная подтвержденная информация, как о самом объекте, так и о условиях совершения сделки с ним. Оценщик выбрал наиболее схожие по ценообразующим факторам с объектом оценки аналоги, сведения о них и используются в рамках сравнительного подхода. Другие объекты аналогами не являются.

На основании вышеизложенного, учитывая необходимость минимального внесения корректировок в стоимость аналогов, т.е. использование в расчетах максимально близкого по характеристикам аналога, приходим к выводу, что в качестве аналогов, при оценке сравнительным подходом, возможно использовать 3 объекта, сходных по своим характеристикам с оцениваемым.

Скорректированная стоимость единицы сравнения определена как среднее значение скорректированных величин, поскольку разброс значений не превышает 30%.

Итоговая стоимость земельного участка определялась по формуле:

$$C_{zy} = C'_{eo} \times S_{zy}, \text{ где}$$

C_{zy} – стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.;

S_{zy} – площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.

C'_{eo} – откорректированная стоимость единицы оценки (1 кв. м), руб.;

Результаты корректировки величины единицы сравнения приведены в табл. 9.

Итоговое значение рыночной стоимости в сравнительном подходе определяется как средневзвешенная величина стоимостей аналогов. Для расчета весов одним из возможных методов является использование априорной (обобщенной) информации об объектах-аналогах для расчета величины поправки. Предлагаемый метод основан на допущении, что чем меньше отличие между величинами ценообразующих факторов объекта оценки и объекта-аналога, тем в большей степени стоимость объекта-аналога характеризует стоимость объекта оценки. Следовательно, в качестве меры для определения веса того или иного аналога целесообразно выбрать абсолютную величину интервала (разности) между значениями ценообразующих факторов объекта оценки и объекта-аналога. Для удобства восприятия результатов, лучше перейти к относительным величинам.

Алгоритм расчета весовых коэффициентов следующий. При использовании линейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса аналога) выбирается величина, равная

$$(1 - |(F_o - F_i)| / (F_{\max} - F_{\min})), \text{ где:}$$

F – значение ценообразующего фактора,

индексы: o – объект оценки,

i – объект аналог,

\max – максимальное значение для объектов-аналогов,

\min – минимальное значение для объектов-аналогов.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Таким образом, мы получили весовой коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n \alpha_i \times C_i; \sum_{i=1}^n \alpha_i = 1;$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки,

C_i – цена объекта-аналога,

α – весовой коэффициент объекта-аналога,

n – количество аналогов.

Таблица 9

Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Показатели	Оцениваемый	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова	г. Звенигород, ул. Дзержинского	г. Звенигород, мкрн Пронина, 5	г. Звенигород, Минское шоссе, 33 км
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1257468846	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1803127627	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_411413147
Стоимость предложения, руб.	-	14 000 000	2 550 000	2 500 000
Площадь, кв.м.	788	2 200	300	371
Стоимость 1 кв. м, руб.	-	6 364	8 500	6 739
Информация об объекте	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	-	0,753	0,753	0,753
Скорректированная стоимость, руб.	-	4791,82	6400,50	5074,12
Дата продажи (публичной оферты)	Март 2020	Март 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4791,82	6400,50	5074,12
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4791,82	6400,50	5074,12
Условия продажи	условия реализации рыночные	условия реализации рыночные	условия реализации рыночные	условия реализации рыночные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4791,82	6400,50	5074,12
Вид разрешённого использования	для строительства водозаборного узла	общественно-деловая зона	бытовое обслуживание	для размещения объектов торговли
Корректировка	-	0,62	0,62	0,62
Скорректированная стоимость, руб.	-	2970,93	3968,31	3145,96
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	2970,93	3968,31	3145,96
Обременения права	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	2970,93	3968,31	3145,96
Местоположение	40 км от МКАД	40 км от МКАД	40 км от МКАД	40 км от МКАД
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	2970,93	3968,31	3145,96
Площадь, кв.м.	788	2200	300	371
Корректировка	-	1,20	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	3565,11	3968,31	3145,96
Коммуникации	все коммуникации	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе

Показатели	Оцениваемый	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	3565,11	3968,31	3145,96
Наличие свободного подъезда	проезд не затруднен	проезд не затруднен	проезд не затруднен	проезд не затруднен
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	3565,11	3968,31	3145,96
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	3565,11	3968,31	3145,96
Наличие объектов нарушающих экологию местности	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	3565,11	3968,31	3145,96
Весы		0,34	0,33	0,33
Промежуточное значение стоимости, руб		1212,14	1309,54	1038,17
Средневесовое значение стоимости 1 кв.м., руб		3560		
Значение стоимости объекта оценки, руб		2 805 280		

Поясним внесенные корректировки в табл. 9⁶:

1.Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. Для определения точного значения скидки на торг оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А., выпущенному в 2018 году, актуальному на дату оценки:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

оохотно предоставляют необходимую информацию. Для определения точного значения скидки на торг оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А., выпущенному в 2018 году, актуальному на дату оценки:

Значение скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку, составляет 24,7% (0,753 коэффициент коррек-

тировки), интервал (11,4 – 24,7) %.

2.Корректировка на дату продажи не вносится. Согласно оценочной практике: «Результаты определения стоимости действительны в течении 6 месяцев после определения стоимости объекта оценки». Исходя из данного суждения, оценщик проводил анализ рынка за период январь-март 2020 года. Стоимости Объектов, выставленные на продажу в

⁶Выкопировки из Справочника и иные используемые материалы приведены в Приложении 1.

данном интервале, не нуждаются в корректировках. По данным анализа рынка значительных колебаний цен за период 2020 года не было.

3.Корректировка на условия продажи не вносится. Все предложения выставлены для продажи любому желающему (рыночные условия).

Корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Корректировка не вносится, т.к. условия продажи объекта и аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателем и продавцом не было никаких особых отношений, все объекты принадлежат одному рынку и форма подачи объявлений является аналогичной.

4.Корректировка на обременения не вносится. Согласно заданию на оценку, оценка производится для реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства, т.о. влияние имеющихся у объектов оценки обременений не влияет на стоимость объекта оценки.

5.Корректировка на качество подъездных путей не вносится, т.к. различий данному признаку нет.

6.Корректировка на передаваемое право. Стоимость права аренды земли ниже рыночных цен права собственности на землю. В общем случае, стоимость права аренды земельного участка отличается от права собственности на величину выкупных затрат. Корректировка не применяется, т.к. различий данному признаку нет.

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов. Оценивалась рыночная стоимость объекта оценки. Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

7.Корректировка на вид использования. Стоимость земельных участков отличается в зависимости от разрешенного использования земельного участка.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

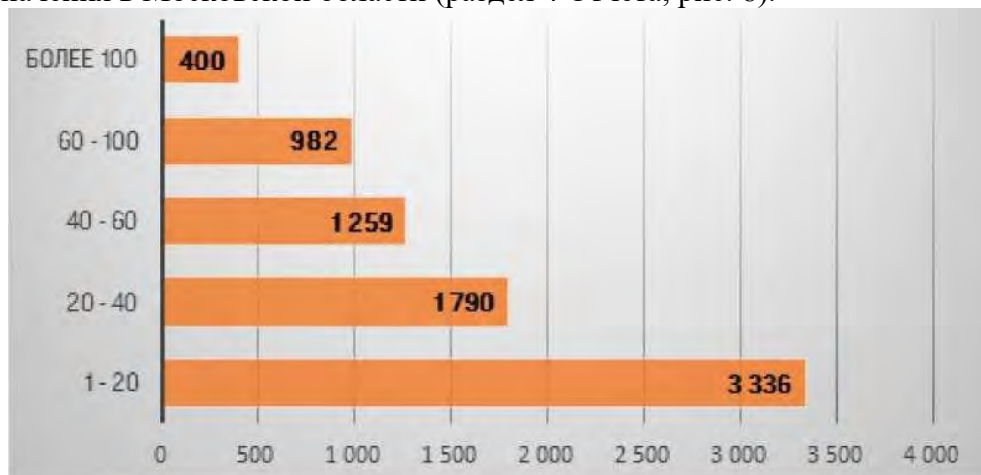
8. Корректировка на площадь участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения точного значения корректировки оценщик использовал к «Справочник

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения точного значения корректировки оценщик использовал к «Справочник

оценщика недвижимости. Земельные участки» под редакцией Лейфер Л.А., выпущенному в 2018 году, актуальному на дату оценки:

9. Корректировка на местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Стоимость земельных участков промышленного назначения зависит, в первую очередь, от удаленности и направления. Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал результаты анализа рынка структуры предложений земельных участков промышленного назначения в Московской области (раздел 4 Отчета, рис. 8).



10. Корректировка на подключение к инженерным коммуникациям не вносится, различий по данному параметру нет.

11. Корректировка на наличие свободного подъезда не вносится, различий по данному параметру нет.

12. Корректировка на наличие ж/д ветки не вносится, различий по данному параметру нет.

13. Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию местности не вносится, различий по данному параметру нет.

7.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход к оценке земельного участка включает метод выделения, оценку по нормативной цене земли с учетом затрат на инфраструктуру.

Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Не достаточность информации о величине затрат, вложенных в освоение земельного участка, не позволяет произвести достоверный расчет его стоимости затратным подходом.

Кроме того, в чистом виде затратный подход для оценки земли не используется, поскольку земля — не воспроизводимый актив.

Доходный подход к оценке недвижимости позволяет получить оценку стоимости недвижимости исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, применим только к недвижимости, приносящей доход.

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.

В районе расположения объекта оценки отсутствует актуальная подтвержденная информация в отношении аналогичных объектов. Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения возможен, однако при отсутствующих данных о потенциальном валовом доходе расчет рыночной стоимости не возможен.

На основании вышеизложенного, методы доходного подхода в отношении объекта оценки, применить нельзя.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

Рыночная стоимость права собственности объектов недвижимости зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от владения за определенный период времени при наиболее эффективном использовании собственником

объектов недвижимости (принцип ожидания). Общие характеристики объектов недвижимости представлены в разделе 2.

При оценке объектов недвижимости оценщики обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа. Затратный подход в основном используется в сфере страхования, для налогообложения, в случаях оценки специализированной недвижимости, а также при определении рыночной стоимости объектов недвижимости на недостаточно развитых и емких рынках, где затруднительно подобрать сопоставимые объекты и надежные данные по сделкам продаж аналогов отсутствуют.

Основные этапы процедуры оценки:

- расчет стоимости земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования;
- расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки;
- определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов;
- уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта;
- суммирование стоимости земельного участка и стоимости «улучшений» за вычетом износа.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Сравнительный подход. Сравнительный подход моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку. Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие

между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
- корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки

8.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекту недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

Этапы сравнительного подхода:

1 этап. Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные либо предложенные к продаже сравнительно недавно.

Оценщик изучает рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Сегментирование рынка - процесс разбиения рынка на секторы, расположенные на одной и той же географической территории, имеющие аналогичные или конкурирующие варианты землепользования, схожие характеристики объектов и субъектов.

Далее выявляются недавние продажи сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем сегменте рынка, производится сбор информации о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных объектов. Для сравнения используется несколько проданных объектов недвижимости. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее число повышает достоверность оценки.

2 этап. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

Данные, собранные о продажах сравнимых объектов недвижимости, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Кроме того, при выборе объекта-аналога обращают внимание на типичный срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые объекты недвижимости - одинаковое назначение и разрешенное использование. Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы зонирования.

3 этап. Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки. В той мере, в какой оцениваемый объект недвижимости отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого объекта. При этом необходимо ответить на вопрос: за какую цену был бы продан сопоставимый объект недвижимости, обладая он теми же характеристиками, что и оцениваемый? Когда сравнимый объект недвижимости уступает оцениваемому, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого объекта недвижимости.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и условий заключения сделок с ними, которые влияют на величину цены продажи. Путем анализа сравнительных продаж определяется стоимость типичного (стандартного) объекта недвижимости, который выступает затем основой расчета стоимости других объектов недвижимости. В качестве типичного объекта недвижимости может использоваться как реальный, так и гипотетический объект.

4 этап. Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту и сделки с ними осуществляться на типичных, для данного сегмента, условиях.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

1) Метод сравнительного анализа продаж - оценка стоимости объекта (стоимости собственности) путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов.

В рамках метода: анализируют рыночную ситуацию для аналогичных объектов и по ним собирают достоверную информацию; определяют соответствующие единицы сравнения объекта и проводят сравнительный анализ по каждой единице; выделяют необходимые элементы сравнения; сопоставляют оцениваемый объект и выбранные объекты сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых; ряд скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов приводят к одному значению или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод целесообразен при наличии большого объема достоверной информации и нередко совмещается с методами статистической оценки. Основное его достоинство – возможность получения результата, максимально точно отражающего отношение рынка к объекту оценки.

Трудности при оценке стоимости объекта обусловлены тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов. Кроме того, необходимо принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, т.е. те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах высокодоходных объектов информация об их экономических характеристиках и условиях продаж часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях может лишь «очерчиваться» диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

2) Метод валовой ренты. Основывается на наличии прямой связи между ценой продажи и соответствующим рентным доходом. Это взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициент валовой ренты (ВРМ)). Применяется при оценке недвижимости, способной приносить доход.

ВРМ - это отношение цены продажи объекта к потенциальному или эффективному валовому доходу. В зависимости от ситуации значение ВРМ аналогов для определения ВРМ объекта, применяются процедуры согласования результатов.

Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле: $C = \text{ПВД} \cdot \text{ВРМ}$

ПВД - валовой доход от оцениваемого объекта;

ВРМ- усредненный валовой рентный мультипликатор.

Недостатки метода:

- Применение только на активных рынках доходной недвижимости;
- Не учитывается разница в рисках между объектом оценки и аналогами
- Не учитывается разница в ЧОД

Преимущество сравнительного подхода к оценке недвижимости заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Таблица 10

Описание выбора методов оценки по сравнительному подходу

Метод оценки в рамках сравнительного подхода	Общие условия применения метода	Выполнение условий к оцениваемому объекту	Вывод
метод сравнительного анализа продаж	1. развитость рынка недвижимости (достаточное количество подтвержденных аналогов); 2. доступность информации об условиях и ценах продажи.	Рынок недвижимости развит достаточно, при этом имеются подтвержденные данные о стоимости нескольких аналогов и их характеристиках, вся информация доступна	применения метода возможно
Метод валовой ренты	1. возможность определения рыночного валового дохода, генерируемого объектом; 2. возможность определения отношения валового дохода от объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов.	Невозможно определить валовый доход. Соотношение валового дохода к цене продажи не определяется	применения метода не возможно

На основании табл. 10 для оценки рыночной стоимости объекта оценки используем метод сравнения продаж, как наиболее достоверный.

В рамках сравнительного подхода оценщиком было проанализировано состояние рынка помещений. В качестве информационной базы использовались местные периодические издания, данные сайтов о продаже недвижимости (<https://torgi.gov.ru>, <http://qp.ru>, <https://www.avito.ru> и др.), а также сведения, полученные по результатам опросов, проведенных оценщиком.

Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению объект недвижимости. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости

Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения. В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки, показателем цены является 1 м² общей площади объекта. Все предложения объектов недвижимости характеризуются ценой, его площадью, и соответственно ценой 1 м² объекта. Данным показателем (стоимость 1 м²) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы не-

движимости. На дату оценки не было найдено ни одного предложения о продаже с ценой за 1 м3 или за 1 единицу объекта. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 м2 общей площади объекта, как распространенная и показательная. А такие единицы сравнения, как 1 м и 1 ед. Оценщик считает невозможным использовать для расчетов в связи с их неактуальностью.

Кроме того, на основании книги «Экономика и менеджмент недвижимости «СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-1 027-810-04-X Озеров Е. С., применимы следующие единицы сравнения.

- Цена за единицу площади: квадратный метр
- Цена за единицу длины (погонный метр) границы объекта вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
- Цена за объект площадью, стандартной для данного типа использования.

На основании предоставленных доводов, 1 м2 является оптимальной единицей для сравнения объектов недвижимости.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые обычно должны анализироваться:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 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);
- функциональное назначение;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Корректировка вводится в долях от рыночной стоимости. Таким образом, рыночную стоимость объектов-аналогов рассчитаем по формуле:

$$C_{an} = C'_{an} \times K, \text{ где}$$

C_{an} – рыночная стоимость после введения корректировки, руб.;

C'_{an} – рыночная стоимость до введения корректировки, руб.;

K – величина корректировки (доли).

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

В качестве объектов аналогов использовались предложения о продаже помещений наиболее близких к оцениваемому по следующим критериям (по значимости):

1. Наличие подтвержденной информации (скриншоты объявлений, наличие оригинального объявления в печатных изданиях с возможно полным набором характеристик).
2. Передаваемые права. При выборе объектов-аналогов оценщик по возможности подбирал предложения по схожим с объектом оценки передаваемым правам (собственность).
3. Назначение. При выборе объектов-аналогов оценщик подбирал предложения, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка.
4. Местоположение.
5. Общая площадь.
6. Этаж.

Оценщиком были взяты за объекты-аналоги те предложения, информация по которым подтверждена и поддается качественным и количественным измерениям. Объектами-аналогами не являются предложения, по которым не имеется информации об основных характеристиках предложения (цена, площадь и тд.), а так же остальные объекты, ввиду их сильных отличий от объекта оценки.

На основании вышеизложенного, учитывая необходимость минимального внесения корректировок в стоимость аналогов, т.е. использование в расчетах максимально близкого по характеристикам аналога, приходим к выводу, что в качестве аналогов, при оценке сравнительным подходом, возможно использовать 3 объекта, сходных по своим характеристикам с оцениваемым.

Итоговое значение рыночной стоимости в сравнительном подходе определяется как средневзвешенная величина стоимостей аналогов. Для расчета весов одним из возможных методов является использование априорной (обобщенной) информации об объектах-аналогах для расчета величины поправки. Предлагаемый метод основан на допущении, что чем меньше отличие между величинами ценообразующих факторов объекта оценки и объекта-аналога, тем в большей степени стоимость объекта-аналога характеризует стоимость объекта оценки. Следовательно, в качестве меры для определения веса того или иного аналога целесообразно выбрать абсолютную величину интервала (разности) между значениями ценообразующих факторов объекта оценки и объекта-аналога. Для удобства восприятия результатов, лучше перейти к относительным величинам.

Алгоритм расчета весовых коэффициентов следующий. При использовании линейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса аналога) выбирается величина, равная

$$(1 - |(F_o - F_i)| / (F_{\max} - F_{\min})), \text{ где:}$$

F – значение ценообразующего фактора,

индексы: o – объект оценки,

i – объект аналог,

\max – максимальное значение для объектов-аналогов,

\min – минимальное значение для объектов-аналогов.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Таким образом, мы получили весовой коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n a_i \times C_i; \sum_{i=1}^n a_i = 1,$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки,

C_i – цена объекта-аналога,

a – весовой коэффициент объекта-аналога,

n – количество аналогов.

Таблица 11

Описание объектов-аналогов и расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемых объектов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Звенигород, ул Лермонтова, 38А	г. Звенигород, ул. Пролетарская, 23к1	г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2	г. Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2
Источник	Заказчик	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_365.9_m_17723887_15	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1826423483	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_1826106434
Стоимость предложения, руб.	-	14900000	5680000	4755000
Площадь, кв.м.	952,2	365,9	180	160
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	40722	31556	29719
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг	-	0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость, руб.	-	36527	28305	26658
Дата совершения сделки	мар.20	фев.20	мар.20	мар.20
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	36527	28305	26658
Передаваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	36527	28305	26658
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	36527	28305	26658
Обременения (ограничения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	36527	28305	26658
Местоположение в черте населенного пункта	тип 3 - микрорайоны современной высотной застройки	тип 3 - микрорайоны современной высотной застройки	тип 3 - микрорайоны современной высотной застройки	тип 3 - микрорайоны современной высотной застройки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	36527	28305	26658
Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка	-	1,12	1,12	1,12
Скорректированная стоимость, руб.	-	41042	31804	29952
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб.	-	41042	31804	29952
Функциональное назначение	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	41042	31804	29952
Общее состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	41042	31804	29952
Материал стен здания	кирпич, сэндвич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	41042	31804	29952
Уровень отделки помещений	требуется ремонт	среднее состояние	без отделки	без отделки
Корректировка	-	0,86	1,09	1,09
Скорректированная стоимость, руб.	-	35296	34666	32648
Наличие инженерных систем	присутствуют все коммуникации	присутствуют все коммуникации	присутствуют все коммуникации	присутствуют все коммуникации
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	35296	34666	32648
Площадь, кв.м.	952,2	365,9	180	160
Корректировка	-	0,91	0,83	0,83
Скорректированная стоимость, руб.	-	32119	28773	27098
Вес		0,33	0,34	0,33
Среднее значение скорректированной стоимости, руб.		29 324		
Стоимость всего объекта, руб.			27 922 775	

Величина рыночной стоимости объекта оценки находится в пределах стоимостного диапазона аналогичных объектов, информация по которым приведена в разделе анализа рынка (Ценовой диапазон от 29536 до 50750 руб. за 1 кв.м.). Стоимость приближена к нижней части ценового диапазона, в виду того, что объект большой площади, находится в хорошем состоянии, оснащен коммуникациями, требует вложений в ремонт.

Указанные рыночные стоимости являются окончательными для продавца и включают в себя все налоги, уплачиваемые собственником, и в случаях, когда, предприятие является плательщиком налога на добавленную стоимость.

Поясним корректировки, внесенные в табл. 11:⁷

Учитывая то, что материалы из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера используются оценщиками при подготовке отчетов по оценке в соответствии с требованиями Федеральных стандартов, автор справочника придает особое значение вопросам обеспечения достоверности представленных в справочнике материалов. С этой целью в состав экспертов включено большое количество профессиональных оценщиков из различных городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества. В качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также гистограммы, построенные на основе фактических данных. Возможность проверки представленных материалов обеспечивается приведением в справочнике полного списка всех экспертов, участвующих в опросе.

1. Тип сделки – информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Известно, что продавец, желающий продать, что-либо на рынке в цену предложения как правило, включает некую величину, которую готов уступить потенциальному покупателю при осмотре. Чем ниже спрос на объект, тем больших значений может достигать скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Для расчетов используем медианное значение. Значение скидки на торг составляет 10,3 % (0,897 коэффициент корректировки), доверительный интервал (9,9 – 10,8) %.

2. Дата совершения сделки – согласно оценочной практике: «Результаты определения стоимости действительны в течении 6 месяцев после определения стоимости объекта оценки». Исходя из данного суждения, оценщик проводил анализ рынка за период с января по март 2020 года. Стоимости Объектов, выставленные на продажу в данном интервале, не нуждаются в корректировках. По данным анализа рынка значительных колебаний цен за период 2020 года не было.

3. Передаваемые права - различий по данному параметру нет, корректировка не вводится.

4. Условия продажи - корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Корректировка не вносится, т.к. условия продажи

⁷Выкопировки из книги представлены в приложении.

объекта и аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателем и продавцом не было никаких особых отношений, все объекты принадлежат одному рынку, и форма подачи объявлений является аналогичной.

5.Обременения прав - согласно заданию на оценку, оценка производится для реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства, т.о. влияние имеющихся у объектов оценки обременений не влияет на стоимость объекта оценки.

6.Местоположение в пределах города - различий по данному параметру нет, корректировка не вводится.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

7. Тип объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношения удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

8.Доступ к объекту - различий по данному параметру нет, корректировка не вносится.

9.Функциональное назначение - различий по данному параметру нет, корректировка не вносится.

10.Состояние здания - различий по данному параметру нет, корректировка не вносится.

11.Материал стен - различий по данному параметру нет, корректировка не вносится.

12.Состояние отделки - различий по данному параметру нет, корректировка не вносится.

Классификация отделки произведена по таблице:

Состояние отделки	Описание
Не завершенное строительством	Для эксплуатации помещения требуется завершение строительно-монтажных работ.
Аварийное (требуется кап. ремонт)	Помещение не пригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций зда-

Состояние отделки	Описание
	ния.
Под отделку (новое помещение)	Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ.
Неудовлетворительное (требуется ремонта)	Помещение в текущем состоянии не пригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой.
Требуется косметический ремонт	Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка (трещины, стертости, сколы).
Среднее состояние	Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.
Улучшенная отделка	Помещение пригодно к использованию. Отделка не имеет повреждений, либо повреждения незначительные. Отделочные материалы и оборудование применены частично импортные или отечественные.
Отделка «люкс»	Помещение пригодно к использованию, не имеет дефектов и оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием в рабочем состоянии. Ремонт выполнен по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов и частично импортного оборудования.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

13. Коммуникации - различий по данному параметру нет, корректировка не вносится.

14. Площадь – вносим корректировку по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера

		усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,76	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

8.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат, необходимых для воспроизводства или замещения) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом, в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилрой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

В условиях экономического кризиса строительство многих новых крупных объектов недвижимости отложено до стабилизации экономической ситуации, цены на земельные участки и расценки на строительно-монтажные работы сейчас пересматриваются на рынке в сторону их существенного снижения и точка равновесия спроса и предложения еще не найдена. В связи с указанной неопределенностью в условиях экономического кризиса и недостатком надежной информации оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

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 (рыночной) стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В существующих условиях нестабильной ситуации на рынке коммерческой недвижимости Звенигорода, когда проблематично и затруднительно прогнозировать рост или падение арендных ставок оцениваемых объектов недвижимости, оценщиком было принято решение об отказе от использования доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговое значение рыночной стоимости объекта определяется как средневзвешенный показатель трех величин стоимости, полученных различными подходами к оценке. В зависимости от условий использования, исходных данных и задания на оценку каждый из используемых подходов в большей или меньшей степени отвечает потребностям и возможностям оценки конкретного объекта. Распределение весовых коэффициентов производилось по следующему принципу, чем более доверительным оказывается результат расчета в подходе, тем больший вес ему присваивается. Выбор значений весовых коэффициентов осуществляется с учетом следующих положений:

В случае, если результаты, полученные при применении различных подходов, находятся внутри диапазона $\pm 20\%$ от их среднеарифметического значения, в процессе согласования всем подходам присваиваются одинаковые весовые коэффициенты.

В случае, если значение, полученное по результатам применения какого-либо подхода, находится вне указанного выше диапазона, Оценщик осуществляет выбор одного из подходов в качестве основного. Дальнейшее согласование проводится в соответствии со следующими рекомендациями:

При согласовании значений, полученных с использованием трех подходов:

- выбранному Оценщиком основному подходу присваивается весовой коэффициент в диапазоне от 0,5 до 0,7

- вспомогательным подходам – от 0,3 до 0,1

- сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0

При согласовании значений, полученных с использованием двух подходов:

- выбранному Оценщиком основному подходу присваивается весовой коэффициент, находящийся в диапазоне от 0,6 до 0,8

- вспомогательному подходу – от 0,4 до 0,2

- сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0

Расчет итогового значения рыночной стоимости приведен в табл. 18.

Таблица 18

Определение итогового значения рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование объекта оценки	Значение рыночной стоимости, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок площадью 788 кв.м., расположен: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова, 38А, кадастровый № 50:49:0020201:1314	Обоснованно не применялся	2 805 280	Обоснованно не применялся
Здание административное площадью 952,2 кв.м., расположено: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А кадастровый № 50:49:0020201:1743	Обоснованно не применялся	27 922 775	Обоснованно не применялся
Вес в итоговой стоимости	0	1	0

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Общая информация

Объект оцениваемых прав	недвижимое имущество в составе:
	Земельный участок площадью 788 кв.м., расположен: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова, 38А, кад. № 50:49:0020201:1314
	Здание административное площадью 952,2 кв.м., расположено: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А кад. № 50:49:0020201:1743
Описание прав, учитываемых при оценке объекта оценки	№50-50-49/049/2013-034 от 31.12.2013 г. (Собственность) №50-50/049-50/049/008/2016-2973/1 от 05.05.2016 г. (Собственность)
Субъект права	ООО «Ренова Строй»
Обременения (ограничения) прав	не зарегистрировано № 50:49:0020201:1743-50/020/2017-2 от 14.07.2017 (Аренда)
Основание для проведения оценки	Договор № 1493/19 от 19 декабря 2019 г.
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оцениваемых прав	СОГР серия 50-ББ №241102 от 05.05.2016 г. СОГР серия 50-АЗ №144087 от 31.12.2013 г. Кадастровая выписка о земельном участке №МО-14/ЗВ-259934 от 24.02.2014 г. Разрешение на строительство №RU 50332000-005 от 04.03.2014 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-45-4277-2016 от 03.03.2016 г. Технический план здания от 24.02.2016 г.

2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Результат расчета стоимости в подходе, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок площадью 788 кв.м., расположен: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова, 38А, кадастровый № 50:49:0020201:1314	Обоснованно не применялся	2 805 280	Обоснованно не применялся
Здание административное площадью 952,2 кв.м., расположено: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А кадастровый № 50:49:0020201:1743	Обоснованно не применялся	27 922 775	Обоснованно не применялся
Вес в итоговой стоимости	0	1	0

3. Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления:

Наименование	Итоговая величина, руб.
Земельный участок площадью 788 кв.м., расположен: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова, 38А, кадастровый № 50:49:0020201:1314	2 800 000
Здание административное площадью 952,2 кв.м., расположено: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, вл. 38А кадастровый № 50:49:0020201:1743	28 000 000

Оценщик

Директор
М.П.



С.А. Семакова

С.А. Семакова

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Нижеподписавшийся оценщик удостоверяет следующее.

В соответствии с имеющимися у Оценщика данными, факты, изложенные в данном отчете (далее – Отчет), верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему Отчет.

Работы по оценке были проведены, а Отчет составлен в соответствии требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки.

Оценщик

Директор
М.П.



С.А. Семакова

С.А. Семакова

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями). – СПб.: Виктория плюс, 2006. – 495с.
2. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости: Учебное пособие – М.: Архитектура-С, 2005.- 200 с.: ил.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2006.-496с.:ил.
4. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2005.- 240 с.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519 « Об утверждении стандартов оценки»
6. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224 с.
7. Лейфер Л.А. Справочник оценщика. Земельные участки. – Н.Новгород.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. – 390 с.
8. «Экономика и менеджмент недвижимости «СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Озеров Е. С.
9. Интернет-ресурсы:
www.appraiser.ru
www.cpcpa.ru
<https://www.avito.ru/>
<https://multilisting.su/>
<https://www.cian.ru/>
<https://www.domofond.ru/>
10. Оф. сайт Министерства экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>
11. Оф. сайт Министерства экономики и финансов Московской области <http://mef.mosreg.ru/>
12. Института современного государственного развития <http://www.isogor.ru/?p=288>

СПИСОК ДОКУМЕНТОВ О ПРАВАХ

1. СОГР серия 50-ББ №241102 от 05.05.2016 г.
2. СОГР серия 50-АЗ №144087 от 31.12.2013 г.
3. Кадастровая выписка о земельном участке №МО-14/ЗВ-259934 от 24.02.2014 г.
4. Разрешение на строительство №RU 50332000-005 от 04.03.2014 г.
5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-45-4277-2016 от 03.03.2016 г.
6. Технический план здания от 24.02.2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_1257468846

Участок 22 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Добавить заметку

4 марта в 11:28

14 000 000 Р

8 963 749-90-90

Хамзат

Частное лицо

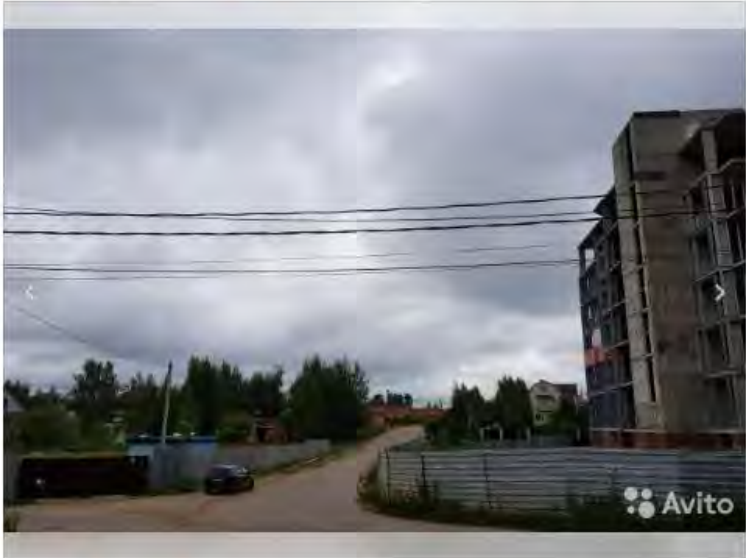
На Авито с апреля 2016







Завершено 13 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1257468846, 1163 (+11)





Площадь: 22 сот.; Расстояние до города: 34 км

Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, ул. Дзержинского
Минское шоссе, 34 км

Показать карту ~

Московская область, г. Звенигород, ул. Дзержинского, вл. 41 В. До столицы 45 километров, быстрый проезд обеспечивают сразу три скоростные магистрали Новорижское, Можайское, а также Рублево-Успенское шоссе. 2,7 км до Ж/д станции "189 км".

Земельный участок предназначается для бизнеса, находится в зоне «О-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона», которая включает в себя виды разрешенного использования: деловое управление, объекты торговли, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обслуживание автотранспорта, объекты придорожного сервиса, развлекательное, коммунальное, социальное, бытовое обслуживание и т. д.

Напротив участка строится жилой комплекс «Квартал» состоящий из 283 квартир и не жилых помещений.

Московская область, г. Звенигород, ул. Дзержинского, участок 41 В. По документам два участка по 11 соток и два свидетельства с кадастровыми номерами- 50:49:0020102:359; 50:49:0020102:358.

ТОРГ!

88 | VPN | www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_411413147

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям


Все объявления в Звенигороде / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 4 сот. (промназначения)

Назад Следующее →

2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 февраля в 23:25



8 962 914-14-10


Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Авито с сентября 2014
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 411413147, +7 5836 (+6)



Площадь: 4 сот.; Расстояние до города: 33 км

Московская область, Одинцовский г.о., городской округ Звенигород
Минское шоссе, 33 км [Показать карту](#)

Продам земельный участок 4 сотки. Звенигород Мкн. Южный. Вид разрешённого использования для размещения магазина. Получен ГПЗУ, свет 15кВт
50:49:0010201:758; Возможен обмен на квартиру

Таблица 13 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79 0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,69 0,84
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78 0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69 0,85

76

то, что, если аналог имеет меньшую площадь, чем объект оценки, значения корректировок **меньше 1**. В противном случае, если аналог имеет большую площадь, чем объект оценки, то значение корректировки **больше 1**.

Важная информация. Приведенное в справочнике в матрицах (см. табл. 37-44) разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости (по формуле 1).

В случае если значения площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

77

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,89	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

100

101

Если сравнивать участки, на одном из которых газ не подведен, и нет ясных перспектив на его проведение в ближайшем будущем, то его стоимость уменьшается на величину, зависящую от общей стоимости участка. Дорогой участок (например, находящийся в хорошем месте) значительно больше (в абсолютном измерении) теряет от отсутствия коммуникаций, чем дешевый участок. При этом эта потеря, заданная в процентном отношении, может быть одинаковой. В этом случае следует говорить о мультипликативной поправке.

Большинство же реальных ситуаций занимают промежуточное положение. Поэтому нельзя однозначно утверждать, какая это поправка: аддитивная или мультипликативная.

Следует отметить, что результаты оценки для обеих моделей очень близки, если отклонение от 1 для коэффициентов небольшое. Поэтому при определенных условиях этот коэффициент можно применять для корректировки цен аналога. Это, однако, не исключает анализа влияния каждой из характеристик на стоимость.

В таблицах 71 - 76 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Важная информация. Обращаем внимание, что коэффициенты, приведенные в матрицах, рассчитаны на основе обобщения данных экспертного опроса и данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Матрицы коэффициентов

Таблица 71¹⁶

Под индустриальную застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
	Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
	Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
	В, К, Т, Комм	10%	-5%	-5%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
	Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%

Таблица 72

Под офисно-торговую застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
	Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
	Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

182

183

Матрицы коэффициентов

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	под офисно-торговую застройку	под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Гистограммы

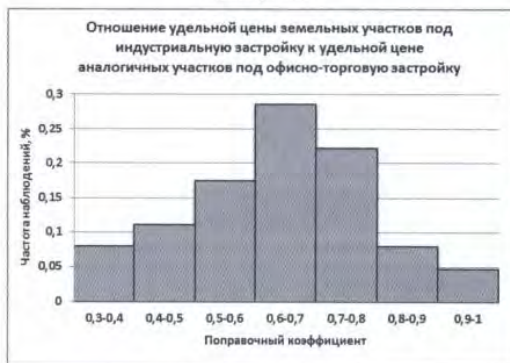


Рис. 63.

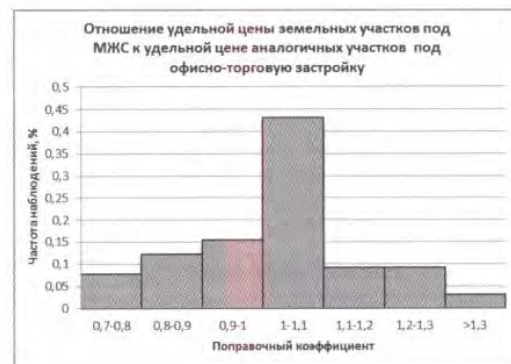


Рис. 64.

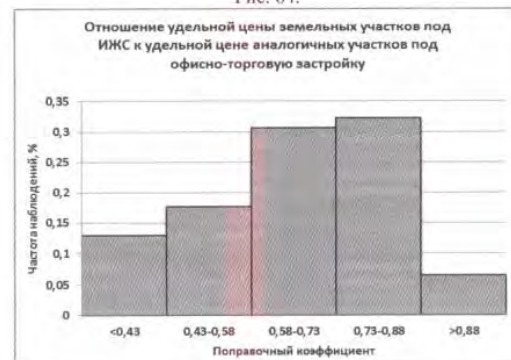


Рис. 65.

198

199

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

280

VPN

www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_365.9_m_177

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Мои объявления

Avito

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо

Помощь по объявлениям

Все объявления в Звенигороде / ... / Купить / Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

Помещение свободного назначения, 365.9 м²

14 900 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 февраля в 10:38

8 800 100-32-00

Написать сообщение

ТКБ БАНК ПАО

Агентство

На Авито с ноября 2017

Завершено 42 объявления

58 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1772388715, 2591 (+8)

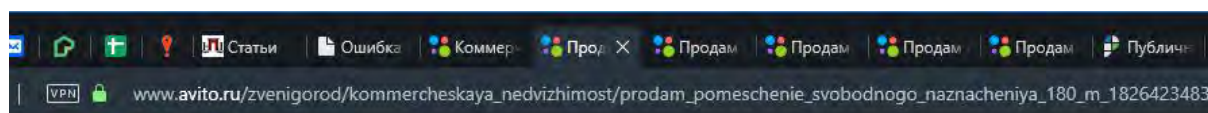
Площадь: 365.9 м²

Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, Пролетарская ул., 23к1

Показать карту

Продаётся нежилое помещение кабинетной планировки на 1 этаже жилого дома в центре города. Общая площадь 365.9 м², состоит из пяти отдельных помещений: 40.1 м², 60.1 м², 66 м², 67.4 м², 132.3 м². Свой санузел в каждом помещении. Отдельный вход, удобный подъезд. Выполнена внутренняя отделка, помещения готовы к эксплуатации.

Предложение от собственника



Продам помещение свободного назначения, 180 м²

5 680 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

5 марта в 17:01



Площадь: 180 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, проезд Ветеранов, 10к2

[Показать карту](#)

Вашему вниманию предлагается: надежное инвестирование капитала с окупаемостью 84 месяца. Удачное расположение внутри жилого массива, так же вблизи от жд станции Звенигород (что рождает большой поток людей). Общая площадь застройки 50078,8 м². Объект готов к внутренним отделочным работам, этап строительства завершен (ключи сразу после сделки). Электричество заведено (подстанция на 600 кВт), договора на водоснабжение и водоотведения заключены. Здание оборудовано современными инженерными системами. Есть подземный паркинг. Назначение: пекарня, выпечка, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, фрукты, цветы, спортзал, медицинский центр, ломбард, офис, бутик, ювелирный, товары для дома, аптека, магазин, с/р салон, бижутерия, бытовая техника, продукты, ресторан, интернет магазин, детские товары, детский центр, косметика, кофейня, турагенство, химчистка, пункт выдачи, стоматология, мясо, детский магазин, зоомагазин, оптика,

8 958 742-95-37

Написать сообщение

EstateLiga

Агентство

На Авито с декабря 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Звенигород Коммерческая недвижимость

№ 1826423483, 866 (+6)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,16	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 96

г. Москва (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,08	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 97

г. Санкт-Петербург (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,75	1,86
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,28	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,89	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18	1,23
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,58	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,86	0,96	1,00

184

Таблица 98

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,76	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 99

усредненные данные по России (арендные ставки)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,86	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,78	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,96	1,00

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,36	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

185

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

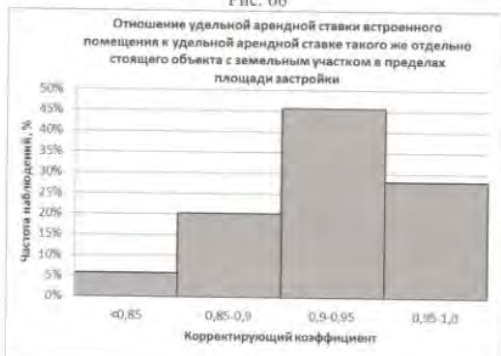
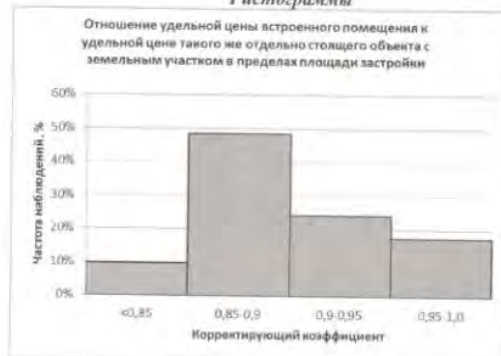
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

206

Гистограммы



207

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Гистограммы

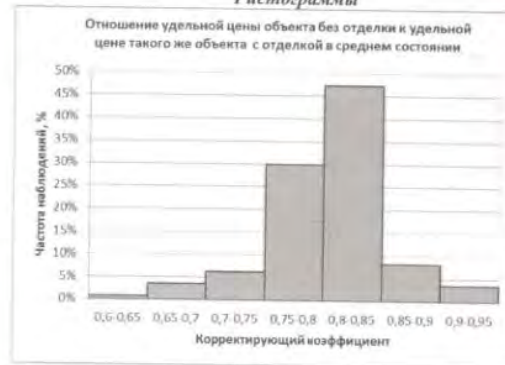


Рис. 78.

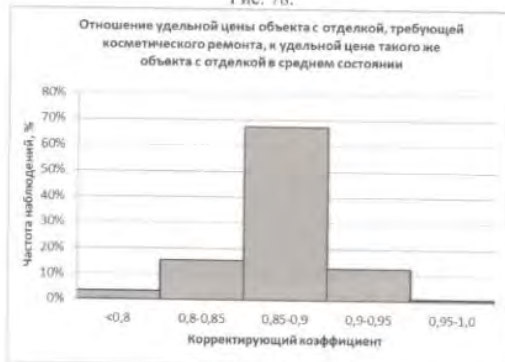


Рис. 79.

244

245

245

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. В настоящем опросе ответы экспертов оценщиков оказались выше (то есть скидки на торг больше), чем ответы сотрудников банковских структур, причем данная тенденция характерна для всех типов офисно-торговой недвижимости. Возможно, это является следствием опять же стабилизации рынка недвижимости; увеличения спроса и повышения активности покупателей коммерческой, в частности, офисно-торговой недвижимости.

Следуя общей направленности **ФСО №9** о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

278

279

Матрицы коэффициентов

Таблица 117

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

Таблица 118

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,15	1,32
	сэндвич	0,87	1	1,15
	дерево	0,76	0,87	1

Гистограммы



Рис. 70.

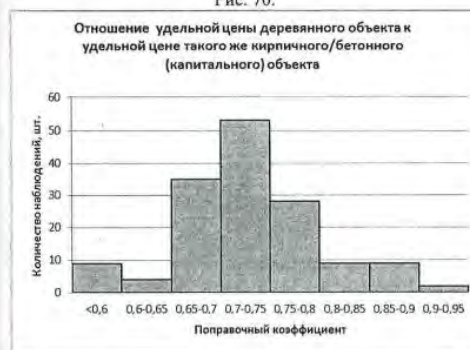


Рис. 71.

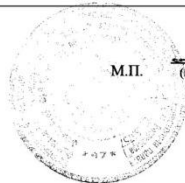
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.1
"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259934

1	Кадастровый номер: 50:49:0020201:1314	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:49:0020201				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:49:0020201:647	7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.05.2013		
6					
8	Местоположение: Московская область, г. Звенигород, ВЗУ-4, ул. Лермонтова				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для строительства водозаборного узла				
11	Площадь: 788 +/- 9 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1933830.8	13	Системы координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:					
14	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	ООО "Ренова Строй"	Собственность	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.
15	Особые отметки: —				
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —					
17	Дополнительные сведения	17.1	—		
		17.2	Савидов Владимир Иванович, ООО "Центр прикладной геодезии", 50-11-553		
		17.3	30.04.2013		

Начальник Звенигородского отдела
(наименование должности)



М.П.

(подпись)

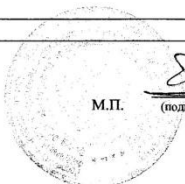
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
Ч ЕХАНОВ А.А.

Л. В. Васенко
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.2
"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259934

1	Кадастровый номер: 50:49:0020201:1314	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
4					
5	Масштаб 1:600				
Условные знаки: —					

Начальник Звенигородского отдела
(наименование должности)



М.П.

(подпись)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
Ч ЕХАНОВ А.А.

Л. В. Васенко
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259934

1	Кадастровый номер: 50:49:0020201:1314					2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
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	4	130° 45'	15.47	—	50:49:0020201:584	Адрес отсутствует	
	2	2	1	16° 22'	59.16	—	50:49:0020201:1312	Адрес отсутствует	
	3	3	2	285° 48'	14.10	—	50:49:0020201:1313	Адрес отсутствует	
	4	4	3	196° 21'	52.63	—	50:49:0020201:1375	Адрес отсутствует	

Начальник Звенигородского отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л. В. Васенко
(инициалы, фамилия)ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
Ч. БИХАНОВ А. А.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259934

1	Кадастровый номер: 50:49:0020201:1314					2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	Описание поворотных точек границ земельного участка								
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)			
		X	Y			5			
	1	2	3	4		5			
	1	468166	2147488.42	—		0.10			
	2	468109.24	2147471.75	—		0.10			
	3	468105.40	2147485.32	—		0.10			
	4	468155.90	2147500.14	—		0.10			

Начальник Звенигородского отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л. В. Васенко
(инициалы, фамилия)ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
Ч. БИХАНОВ А. А.

постановлением правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому: **Обществу с ограниченной ответственностью**
(наименование застройщика)

«РеноваСтрой»

(фамилия, имя, отчество - для граждан,

143180, Московская обл, г.Звенигород, ул.Парковая, д.24

полное наименование организации - для юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на строительство

№ RU 50332000 – 005

«04» марта 2014г.

Администрация городского округа Звенигород

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию объекта капитального строительства:

Административное здание

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной

Строительный объем здания – 5078,93 куб.м, общая площадь здания 850,6 кв.м

документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа

Этажность – 2 этажа, размеры в осях 36,0 х 12,0 м, высота этажа -3,6 м, 5,4 м

строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап

Материал наружных стен – стеновые панели типа «сэндвич».

документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа

Земельный участок с кадастровым номером 50:49:0020201:1314, площадью 788,0 кв.м.

расположенного по адресу: **Московская область, г.Звенигород, ул.Лермонтова, ВЗУ-4**

(полный адрес объекта капитального

Срок действия настоящего разрешения – до
«04» марта 2016г.

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства администрации
городского округа Звенигород

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

«04» марта 2014г.

М.П.

Действия настоящего разрешения

продлено до «___» _____ 20__ г.

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

М.П.

(подпись)

М.И. Соловьева

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

16423



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: ООО «Ренова Строй»
143180, Московская область,
г. Звенигород, микрорайон
Генерала Пронина
д.2, пом.2

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата «03» марта 2016г. № RU50-45-4277-2016

I. Министерство строительного комплекса Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или
органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,
осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии
«Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации
разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта
капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального
строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по
охранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются
конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,
«Административное здание»
(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер
объекта)

расположенного по адресу:
Московская область, г.Звенигород, ул.Лермонтова, вл.38А
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным
реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером **50:49:0020201:1314**

строительный адрес: **Московская область, г.Звенигород, ВЗУ-4, ул.Лермонтова**
В отношении объекта капитального строительства выдано **разрешение на строительство №RU5033200-005, дата выдачи 04.03.2014г.**, орган, выдавший разрешение на строительство Администрация городского округа Звенигород.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	5078,93	4459,00
в том числе надземной части	куб. м	5078,93	4459,00
Общая площадь	кв. м	850,60	952,20
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость	шт.	-	-
Количество этажей	шт.	2	2
в том числе подземных		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-

0543.

Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		Отдельно стоящие ж/б монолит	Отдельно стоящие ж/б монолит
Материалы стен		Наружные стены- стеновые панели типа «Сэндвич» Внутренние-кирп ичные	Наружные стены- стеновые панели типа «Сэндвич» Внутренние -кирпичные
Материалы перекрытий		Монолит ж/б	Монолит ж/б
Материалы кровли		Панели типа «сэндвич» по металлическим фермам	Панели типа «сэндвич» по метал- лическим фермам
Иные показатели:		-	
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и terrass)	кв. м	-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв. м	-	-
в том числе:			
1-комнатные	шт./кв. м	-	-
2-комнатные	шт./кв. м	-	-
3-комнатные	шт./кв. м	-	-
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и terrass)	кв. м	-	-

Сети и системы инженерно-технического обеспечения:		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов			
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:	кв. м	-	-
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:		-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность	п.м.	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-

Иные показатели		-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания	-	-	-
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м ²	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от **24.02.2016** г., подготовленного кадастровым инженером – **Грек Дарьей Сергеевной**, квалификационный аттестат №77-13-139.

**Заместитель министра
строительного
комплекса
Московской области**

(должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на ввод объекта
в эксплуатацию)


(подпись)

Е.В. Соколова

(расшифровка подписи)

“ 03 ” марта 20 16 г.

М.П.







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: Московская область 05.05.2016
Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.03.2016 №RU50-45-4277-2016
Субъект (субъекты) права: ООО "Ренова Строй", ИНН: 5015008298, ОГРН: 1075015000136
Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:49:0020201:1743
Объект права: Административное здание, назначение: нежилое, площадь 952,2 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.Звенигород, ул.Лермонтова, вл.38А.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/049-50/049/008/2016-2973/1

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)

50-50/049-50/049/008/2016-2973/1



Четверова М. Н.

50-ББ № 241102


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"31" декабря 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: ООО "Ренова Строй", ИНН: 5015008298, ОГРН: 1075015000136,
дата гос.регистрации: 16.01.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная
инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Московской области, КПП: 501501001;
адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия,
Московская область, г.Звенигород, микрорайон Пронина, д.2, пом.2

Вид права: Собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для строительства водозаборного узла, общая площадь 788 кв. м,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Звенигород, ВЗУ-4, ул.Лермонтова

Кадастровый (или условный) номер: 50:49:0020201:1314

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"
декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-49/049/2013-034

Регистратор

Лазарева М.В.


(подпись)

50-А3Н 144087

340-Форма "ЭПГ", Москва, 2012, "Б", 1/2408

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Общие сведения о кадастровых работах
<p>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, ВЗУ-4</p>
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Ренова Строй", ОГРН: 1075015000136, ИНН: 5015008298</p> <p><small>(фамилия, имя, отчество(при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета(при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small></p>
<p>3. Сведения о кадастровом инженере:</p> <p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Грек Дарья Сергеевна № квалификационного аттестата кадастрового инженера: 77-13-139</p> <p>Контактный телефон: 8 (916)391-30-45</p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка-8, д.14, кв.68 Dsg.777@rambler.ru</p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "КТБ", МО, г.Звенигород, ул.Почтовая, д.8, офис 406</p> <p>Дата подготовки технического плана «24» февраля 2016 г.</p>



Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Кадастровая выписка о земельном участке				МО-14/3В-259934, 24.02.2014		
2	Разрешение на строительство				RU50332000-005, 04.03.2014		
3	Техническое описание				б/н, 03.02.2016		
4	Свидетельство о государственной регистрации права				50-50-49/049/2013-034, 31.12.2013		
2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Жаворонки сигн. 40.1 м	2 класс	455189.71	2163082.32	сохранился	сохранился	сохранился
2	Шарапово пир. 5.8 м	2 класс	458444.77	2141127.77	сохранился	сохранился	сохранился
3	Бородки сигн. 30.0 м	1 класс	457975.97	2169405.29	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Leica GS08plus		52742-13, 08.06.2016		СП 0927404		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
-	-						

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
2. Точность определения координат характерных точек контура здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	1	Mt = 0.10	
-	4	Mt = 0.10	
-	3	Mt = 0.10	
-	2	Mt = 0.10	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения здания на земельном участке				
Сведения о характерных точках контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	468150.50	2147498.02	0.10
-	4	468154.01	2147485.68	0.10
-	3	468118.61	2147475.60	0.10
-	2	468115.10	2147487.94	0.10
-	1	468150.50	2147498.02	0.10

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:49:0020201:1314
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	50:49:0020201
5	Адрес здания	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Описание местоположения здания	-
	Иное описание местоположения здания	Российская Федерация, Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, ВЗУ-4
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Административное здание
8	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Из прочих материалов
10	Год ввода здания в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства здания	2016
11	Площадь здания (Р), м ²	952.2

Заключение кадастрового инженера

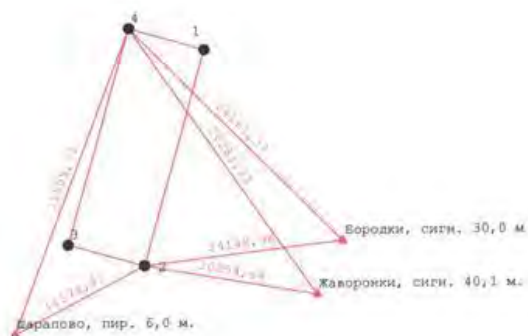
Представленный технический план подготовлен в целях получения разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания – (Административного здания) расположенного: МО, г. Звенигород, ул. Лермонтова, ВЗУ-4 Основанием для подготовки технического плана (за исключением сведений о местоположении границ образуемого объекта) послужили следующие документы:

- 1) Разрешение на строительство от 04.03.2014 №RU 50332000-005
- 2) Техническое описание объекта недвижимости б/н от 03.02.2016
- 3) свидетельство о государственной регистрации права от 31.12.2013 запись регистрации 50-50-49/049/2013-034 от 31.12.2013

Образуемый объект представляет собой двухэтажное здание (первый этаж с антресолью) В соответствии с разъяснениями, содержащимися в Письме Минэкономразвития РФ от 28.04.2014 №14-исх/04794-ГЕ/14 в этажность здания (количество этажей) антресоль включена не была.

Адрес (описание местоположения) был указан в соответствии с пп.5 п.38 Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке"

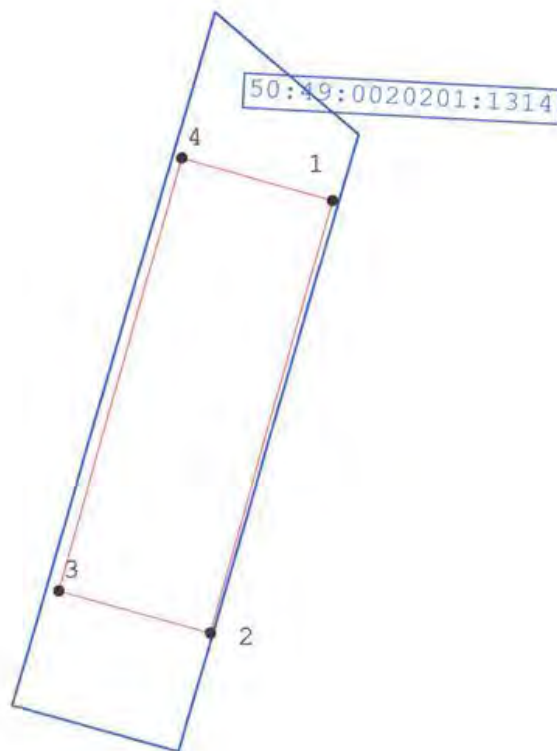
Схема геодезических построений



Условные обозначения:

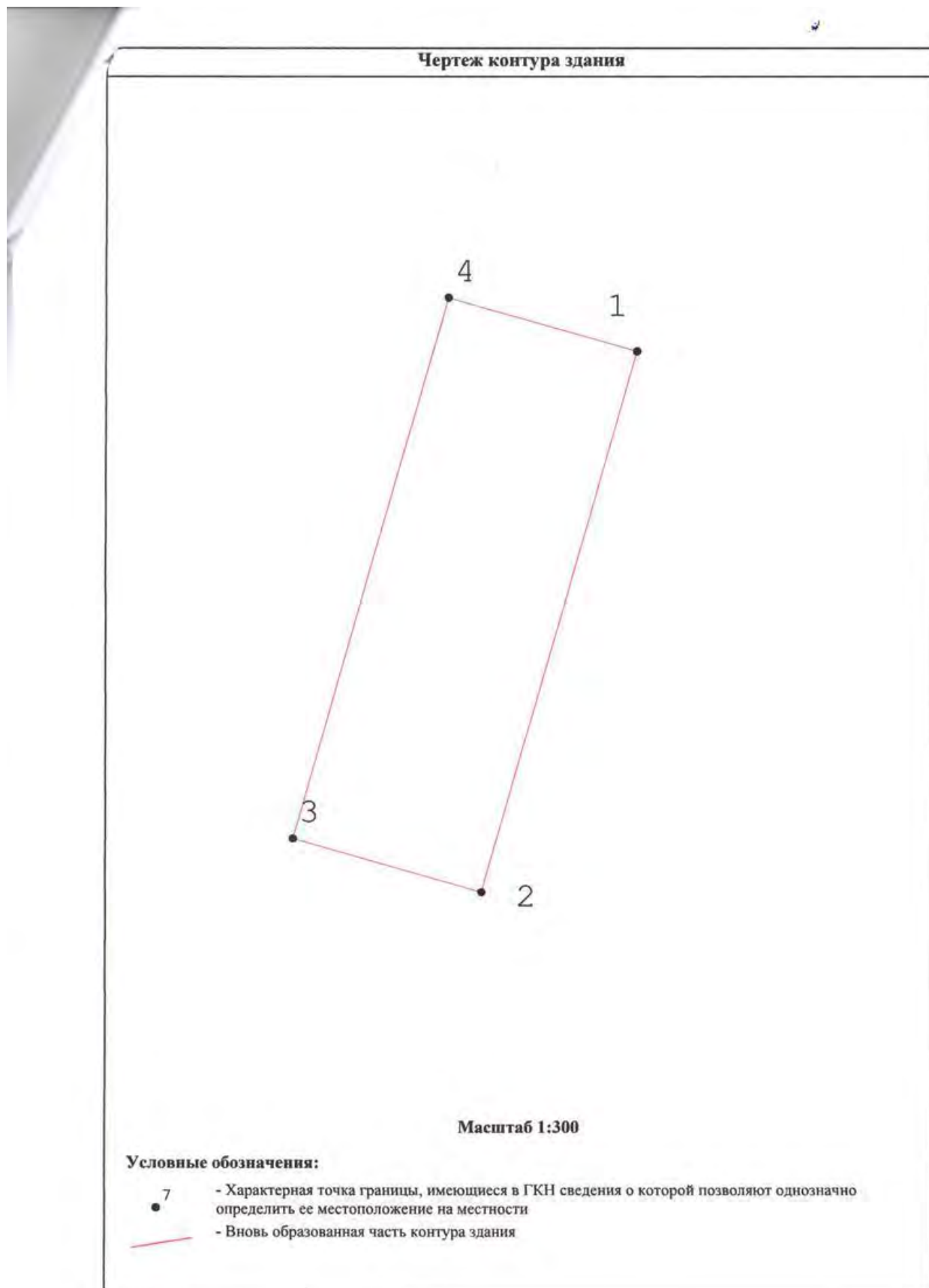
- 7 - Характерная точка границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение на местности
- Вновь образованная часть контура здания
- GPS-базовая станция при спутниковых измерениях, название пункта опорно-межевой сети

Схема расположения здания на земельном участке



Условные обозначения:

- 7 - Характерная точка границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение на местности
- - Вновь образованная часть контура здания
- - границы земельных участков, установленные в соответствии с федеральным законодательством и включенные в ГКН
- 50:20:0030119:9 - надпись кадастрового номера земельного участка



Форма утверждена
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика)
«РеноваСтрой»
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
143180, Московская обл. г. Звенигород, ул. Парковая, д. 24
(полное наименование организации - для юридических лиц),
его почтовый ящик и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство
№ RU 50332000 – 005
«04» марта 2014г.**
Администрация городского округа Звенигород
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Административное здание
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной
Строительный объем здания – 5078,93 куб.м, общая площадь здания 850,6 кв.м
документацией, кратко проектные характеристики, описание типа
Этажность – 2 этажа, размеры в осях 36,0 х 12,0 м, высота этажа - 3,6 м, 5,4 м
строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап
Материал наружных стен – стеновые панели типа «сэндвич»
документацией, кратко проектные характеристики, описание типа
Земельный участок с кадастровым номером 50:49:0020201:1314, площадью 788,0 кв.м

расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Лермонтова, ВЗУ-4
(полный адрес объекта капитального)

Срок действия настоящего разрешения – до
«04» марта 2016г.

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства администрации
городского округа Звенигород
(должность, уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)
«04» марта 2014г.
М.П.

Действия настоящего разрешения
продлено до «___» _____ 20__ г.

(должность, уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)
М.П.

М.Н. Соловьева
(расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012030-1 « 14 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Семаковой Светлане Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » мая 20 18 г. № 64

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » мая 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНО РФ. Т3 № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8304R/776/00005/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R/776/00005/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Семакова Светлана Александровна
Местонахождение: г. Вологда, ул. Воркутинская, д. 17, кв. 299.
ИНН 352510151064

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «29» февраля 2020г. и действует до «28» февраля 2021г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Директор / А.В. Некрасов /

Для документов
0105/04

г. ВОЛОГДА

Страхователь:

С.А. Семакова /

Место и дата выдачи полиса:

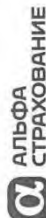
г. Вологда

«18» февраля 2020 г.

Полис № 8304R/776/00005/20

Страховщик

Страхователь



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8304R776/0002719

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R776/0002719 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки собственности»

Местонахождение: Вологда, ул. Мира, д.80 (цоколь)



Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю не установлен.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока

Страховщик:  Страхователь: 
Полис № 8304R776/0002719
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.
Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «01» ноября 2019г. и действует до «31» октября 2020г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительные претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Страхователь: ООО «Центр оценки собственности»



Полис № 8304R776/0002719

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



