

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-189

от 21 февраля 2022 года

**Оценка справедливой стоимости помещения,
назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область,
г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1,
кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922,
входящего в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объекта оценки

Дата проведения оценки:

21 февраля 2022 г.

Дата составления отчета:

21 февраля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения.....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения.....	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок..	31
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	61
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	63
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	66
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	85
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	87
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	88
5.1. Общие положения.....	88
5.2. Общие понятия оценки.....	88
5.4. Выбор подходов и методов оценки	94
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	96
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	96
6.1.1 Общие положения	96
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	96
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	104
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	104
6.4. Согласование результатов оценки	104
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	105
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	138

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

«21» февраля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 189 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Оценка проведена по состоянию на 21 февраля 2022 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 376 000

**(Пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч)
рублей**

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



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 189 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **21 февраля 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **21 февраля 2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;

- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

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

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

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-У:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544

(«Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

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

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

- Условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата.
- Условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.
- В стоимость объекта оценки включена стоимость внутренних коммуникаций и инженерных сетей, обеспечивающих его функционирование. Оценщик не проводил экспертизу наличия и рабочего состояния внутренних коммуникаций и инженерных сетей. Основываясь на представленной Заказчиком информации и результатах осмотра, оценщик исходил из того, что внутренние коммуникации и инженерные сети находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
- Проведенный оценщиком осмотр объекта (объектов) оценки не представляет собой экспертизу его (их) технического состояния, в связи с чем оценщик исходил из того, что объект (объекты) оценки находится (-ятся) в состоянии, соответствующем результатам проведенного осмотра (фотофиксации).
- В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.
- В ряде случаев, если в цене предложения объекта-аналога не указана структура цены предложения (с НДС, УСН) или данная информация достоверно не известна (не получена от автора опубликованного объявления), то вводится допущение о том, что цена предложения включает в себя НДС.
- Все расчеты производятся в программном продукте Microsoft Excel из пакета Microsoft Office. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей в удобной для восприятия форме. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта (объектов) оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки.
- Выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным.
- После даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.
- Осмотр объекта оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объект оценки для осмотра не доступен. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Вводится допущение о том, что техническое состояние объекта оценки соответствует техническому состоянию, зафиксированному по состоянию на 14.09.2020 г., т.е. существенных изменений в техническом состоянии объекта оценки, влияющих на его стоимость, не произошло.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 189 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	21 февраля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-189

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
50:15:0041101:3922	не использовался	6 451 000	не использовался	6 451 000	5 376 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2	копия (представлена в Приложении 2)
2	Техническое описание здания 17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз. 34)	б/н	копия (представлена в Приложении 2)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

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

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей

степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой

стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:15:0041101:3922	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на

определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
50:15:0041101:3922	нежилое помещение

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области, в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города:

Типовые зоны в пределах города		код
ТЗ № 1	Центр города Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений), на территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория старого города, если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Типовые зоны в пределах города		код
ТЗ № 2	Центры деловой активности Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
ТЗ № 3	Высотная (многоквартирная) жилая застройка Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «брежневки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III

T3 № 4	Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
T3 № 5	Окраины города: пригороды	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	V
T3 № 6	Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	

В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0041101:3922	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1

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

Согласно существующему территориальному делению г. Балашиха объект оценки расположен в микрорайоне «Изумрудный» г. Балашиха. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости, представлено на фрагментах карты г. Балашиха (рис. 1, 2).

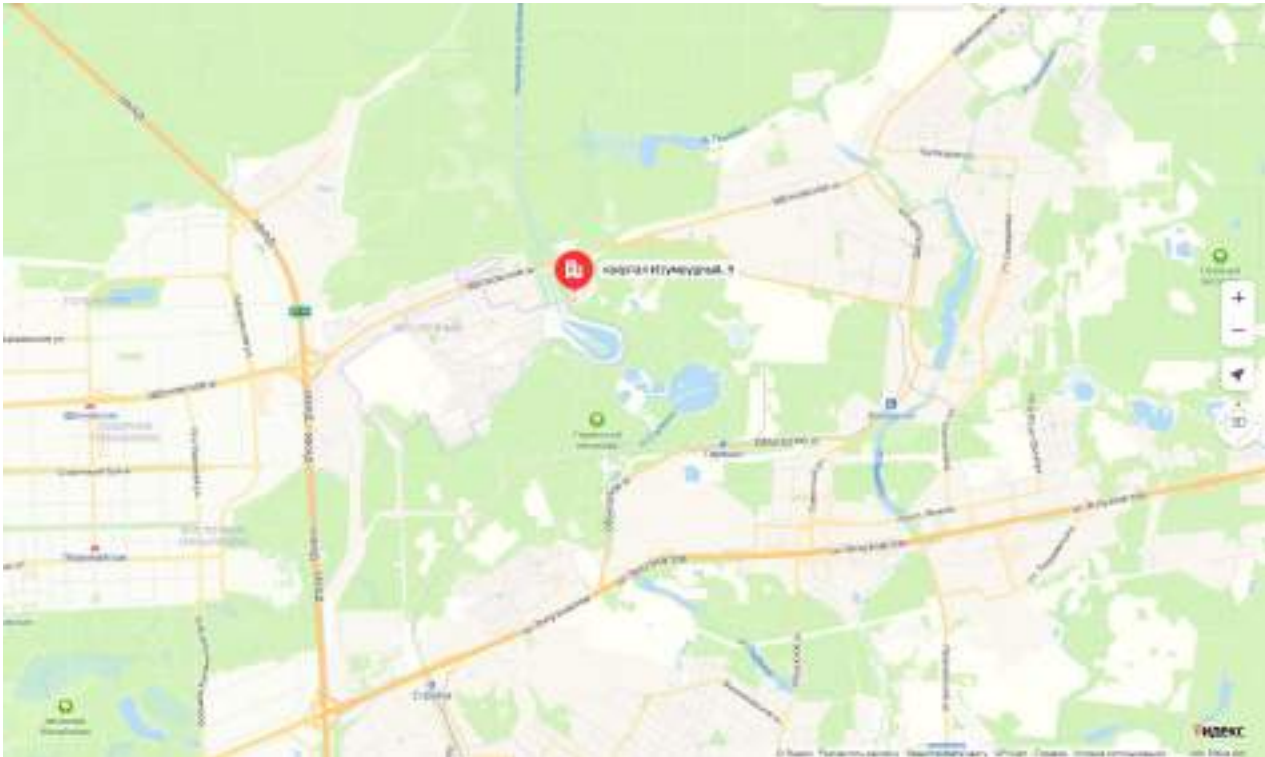


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.



Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
50:15:0041101:3922	ТЗ №2	507,307	45,695	ТЗ №3

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

3. <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0>

4. <https://www.trud.com/balashikha/salary/2012.html>

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

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

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (табл. 7).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости	
Наименование класса	Состав объектов
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. Парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торговые – развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом виде одной функциональной единицы. В торговые – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 кв. м
4. Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. Street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные

Наименование класса	Состав объектов
	витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейла можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат. Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица. Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.

Объекты свободного назначения

5. Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера: под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых жилых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
----------------------------------	--

6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

6.1. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
6.5. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

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

Таблица 7.

Описание типов ремонта (виды ремонтных работ)	
Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).

Вид ремонта	Характеристика
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконо-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконо-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

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

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости						
Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
50:15:0041101:3922	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	76,8	хорошее состояние	требуется косметического ремонта

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

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены ниже на фото.

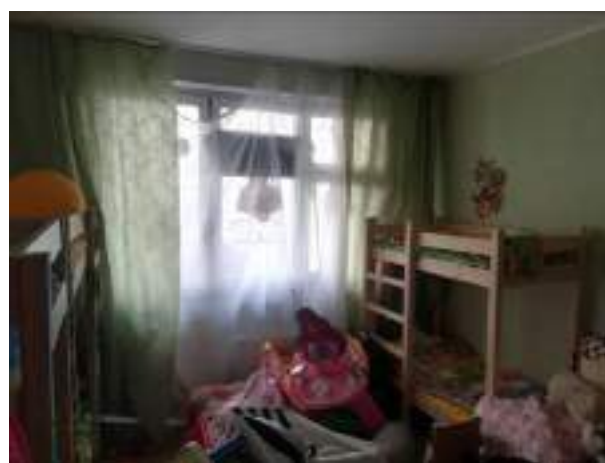
Внешний вид многоэтажного жилого дома №9 и вход в помещение площадью 76,8 кв.м.
(кадастровый номер: 50:15:0041101:3922):

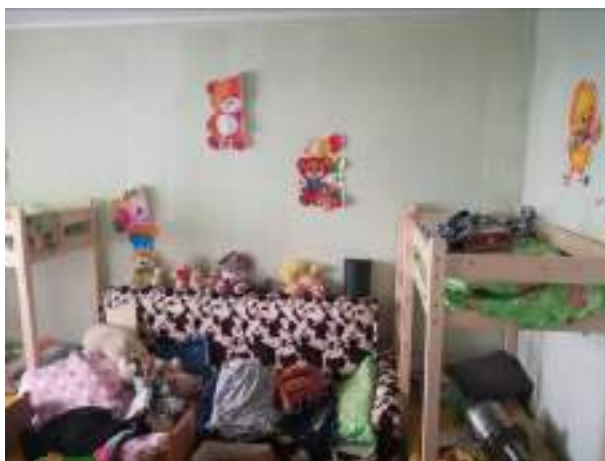




Внутренняя отделка помещения площадью 76,8 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3922)::











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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0041101:3922	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0041101:3922	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к нему (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
50:15:0041101:3922	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, объект оценки используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от перепродажи или сдачи объекта в аренду.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2020 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источники: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/issWWW.exe/Stq/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/issWWW.exe/Stq/d02/1-0.doc). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2021 г. – января 2022 г.

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

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

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

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по

методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

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

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

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

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

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль 21	Июль 21 / Июль 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	Июль 21	Июль 21	Июль 21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,8	9,3	4,9	4,3	18,8	-6,7	-2,7	2,2
Безусловное хозяйство	-8,9	8,4	8,7	3,3	1,3	1,8	12,9	4,9	-6,0	-0,3	8,0	1,3	4,3
Строительство	8,8	8,7	8,4	9,8	8,4	12,8	9,7	1,7	3,7	18,8	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,8	8,4	2,1	3,1	4,3	6,5	23,8	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,8	8,2	14,8	2,1	11,8	1,8	18,3	18,1	18,3	82,4	-3,2	-14,8	8,6
Общественное питание	29,6	-4,4	11,7	-6,7	17,4	-6,3	18,4	12,8	20,8	182,4	-6,0	-23,6	4,9
Грузооборот транспорта	8,3	8,3	6,1	2,3	2,8	1,3	3,7	9,7	6,8	18,1	0,8	-6,7	8,7
Инвестиции в основной капитал	7,8 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,8	-0,5	2,1
Промышленное производство	8,3	3,1	7,1	8,2	8,1	10,8	7,6	7,8	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	18,8	2,4	18,0	3,4	18,7	18,8	8,0	7,8	-7,0	-8,8	3,4
Обрабатывающее производство	8,8	6,4	5,2	9,7	4,3	14,2	8,1	8,3	3,8	18,8	8,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	2,8 ²	5,0 ²	-	-	-	-	3,4	0,8	2,0	5,5	1,8	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	9,5 ²	19,5 ²	-	-	-	-	12,1	8,8	8,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-2,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,2	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соответствующему периоду предыдущего года	8,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	8,1	0,7	0,5	8,8	0,4	-0,8	-1,0
млн чел.	76,3	-	76,6	-	76,7	-	76,4	76,5	76,6	76,3	76,8	74,9	75,4
млн чел. (5A)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,8	75,3	75,3	75,3	75,5	-	-

к % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв21	I кв21 / I кв19	июл.21	июл.21 / июл.19	нояб.21	нояб.21	дек.21	дек.21 / дек.19	2020	2019
Численность занятых												
к % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,8	2,8	-0,8	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-
Численность безработных												
к % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,0	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,0	-30,3	-29,7	-19,7	24,7	-6,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	3,6
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-
Уровень занятости												
к % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	59,7	-	59,8	-	59,5	59,8	59,5	59,3	58,9	-
млн чел. (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,5	59,8	59,5	59,3	58,9	-
Уровень безработицы												
к % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,8	5,8	4,6
млн чел. (SA)	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² 9 месяцев 2021 г.

³ 11 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

к % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв21	I кв21 / I кв19	июл.21	июл.21 / июл.19	нояб.21	нояб.21	дек.21	дек.21 / дек.19	2020	2019
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,8	7,6	7,6	6,9	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,3	2,4	10,8	3,4	10,7	10,8	9,9	7,8	-7,8	-8,6
добыча угля	7,5	0,9	8,8	3,1	6,1	6,6	11,4	8,8	6,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-6,6	8,4	-2,3	6,1	-2,5	8,6	6,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,8	2,0	1,8	1,8	-0,5	-0,1	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	9,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	30,4	42,0	44,4	54,7	40,5	21,0	12,5	12,3	-4,2	4,4
Обработка производства	6,0	6,4	5,2	9,7	4,3	14,2	6,1	6,3	3,6	10,8	0,7	1,3
машинная промышленность	3,9	6,9	6,2	6,6	7,3	7,8	7,0	3,8	4,9	3,9	0,8	2,8
в том числе:												
машинные продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
машины	8,6	10,2	10,5	11,2	9,3	10,8	10,2	13,4	11,7	2,6	6,9	1,5
судовые изделия	1,9	4,3	-8,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,6	7,4	2,2	6,7	6,4	7,9	2,9	3,1	1,1	10,3	4,3	1,3
в том числе:												
текстильные изделия	7,8	17,9	2,2	17,0	4,4	23,9	-0,1	2,2	2,8	10,8	11,7	8,7
одежда	3,0	3,3	-8,8	-1,8	-8,2	-2,6	2,6	1,3	-3,2	16,0	1,8	6,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревобрабатывающий комплекс	0,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	0,9	6,6	18,9	2,3	1,8
в том числе:												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,9	8,6	8,6	2,8	5,9	16,6	3,9	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,0	10,5	17,4	12,1	18,4	10,3	8,9	9,4	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,0	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,6	8,3	-0,6	-3,3
производство химии и нефтепродуктов	-3,8	-1,6	6,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	6,1	6,6	-6,6	-6,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль 21	Июль 21 / Июль 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	Июль 21	Июль 21	Июль 21	2020
химический комплекс:	7,1	18,8	8,4	19,4	3,7	26,7	9,8	8,8	4,9	9,1	10,9	9,8
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,8	4,3	18,9	5,6	5,5	4,1	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	8,6	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-6,1	28,4	28,8
различные и пластмассовые изделия	7,2	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов:	7,5	7,2	8,7	13,9	7,7	18,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс:	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	8,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-3,7
готовые металлопродукты	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	3,2	-4,5	9,1	-0,8	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	18,8	6,3	32,6	7,7	3,8	3,9	20,1	12,7	2,4
в т.ч.												
автомобили, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	24,6	-15,3	-5,4	21,8	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	8,4	8,6	9,3	18,4	20,7	9,8	-1,8	0,8	14,8	8,1	-0,8
машины и оборудование, не окт. в б/у	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	18,0	18,3	2,7	9,6
электротранспортные средства и полупроводники	13,6	0,0	-7,5	8,2	2,8	17,5	-7,8	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,8	25,8	-1,8	19,0	4,8	18,3	22,2	6,7
прочие производства:	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	28,8	-0,5	-1,9	-1,8	19,8	4,8	8,9
в т.ч.												
автомобили	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	18,2	0,0	-1,7	8,1	48,7	21,3	6,7
прочие основные изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	0,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,8	-0,7	-3,1	10,2	0,2	15,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,8	4,2	4,5	4,7	1,8	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-3,4
Высокие технологии, водоснабжение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,8	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	дек. 21	нояб. 21	окт. 21	Июль 21	сен. 21	авг. 21	июль 21	Июль 21	Июль 21	2020	2019
Цена на нефть «Юрале» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,8	81,7	71,2	72,5	84,9	72,8	87,2	89,0	41,4	83,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,8	71,5	73,5	72,9	73,8	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	8,50	8,50	8,50	8,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 год)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,8	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,8	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,5
По рублевым кредитам физлиц (свыше 1 год)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	9,1	4,8	4,2	4,8	6,5
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)											
Кредиты экономике	18,2	15,2	15,1	14,1	14,8	13,7	15,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,8	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,4	26,6	27,7	28,0	27,3	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	18,9	16,2	13,7	7,5	12,9	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % ГП)	14,4	2,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,8	-2,3

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

О динамике промышленного производства. Январь 2022 года.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	IV кв.19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	9,1	10,0	7,9	7,9	9,0	9,6	-1,4	-3,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,0	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,0	3,1	9,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	0,3	-8,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,9	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-18,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	64,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,8	19,8	0,7	1,3
текстильная промышленность	3,9	6,9	6,3	8,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
текстильные изделия	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	8,7	-2,2	4,0	-3,7	-0,7	3,1
молочная продукция	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,8	8,8	1,5
механические изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	9,0	7,9	2,9	-3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,6	-6,2	-2,5	2,8	1,3	-1,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревособрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,8	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,6	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	6,9	8,6	13,0	3,8	5,1
деятельность по географической и картографической информации	9,1	8,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	18,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	IV кв.19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	8,0	13,7	5,1	15,8	4,3	18,9	5,6	5,5	4,3	8,5	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские аппараты	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	29,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,8	4,8	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,8	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,0	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,9	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,8	-2,7
основные металлургические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	6,2	-4,6	5,1	-0,8	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,9	6,2	32,8	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
комбайны, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,8	7,4	3,3
электроснабжающие машины и оборудование, не вкл. в др. группы	6,3	3,4	3,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	18,6	16,0	19,3	2,7	9,6
автоматизация, приборы и аппаратура	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,8	15,1	-0,2	22,8	-7,8	25,8	-1,8	19,9	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	18,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	3,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие основные изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,6	-1,6	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,9	4,0	8,5	7,8	7,8	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,6	18,3	8,8	21,9	9,6	24,6	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - декабря 2021 года (данные за январь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2021 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2021 года

Наименование показателя	декабрь 2021 г.	В % к		Январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г	Справочно		
					декабрь 2020 г. в % к		январь - декабрь 2020 г. в % к январю - декабрю 2019 г
		декабрю 2020 года	ноябрю 2021 года		декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	108,8	119,2	117,0	133,1 ²⁾	133,4 ²⁾	109,7 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	998,8	103,9	77,3	107,2	100,1 ²⁾	92,3 ²⁾	95,4 ²⁾
обрабатывающие производства	450702,8	126,5	126,6	126,3	122,8 ²⁾	121,2 ²⁾	108,7 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	38051,5	108,7	125,8	111,4	114,4 ²⁾	118,4 ²⁾	102,9 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12329,2	152,9	103,5	149,9	96,2 ²⁾	101,6 ²⁾	107,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	84275,5	931	124,1	90,6	100,6 ³⁾	114,5 ³⁾	106,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	526,2	23,8	110,2	101,9	134,7	102,5	101,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	335335,3	107,3	120,7	112,0	101,9	116,4	100,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	11502,0	118,8	110,3	118,5	80,7	106,9	76,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	58739,7	111,6	105,6	126,5	98,3	110,4	84,6
Индекс потребительских цен, %	х	109,8	100,7	107,5	104,7	101,1	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	23049	17,2	78,9	69,7	595,2	96,8	463,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	64624,0	116,1	101,2	110,6	101,6	96,7	101,5
реальная	х	105,4	99,9	103,1	97,8	96,0	99,0

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные приведены за ноябрь 2021 г., ноябрь 2021 г. к ноябрю 2020 г., ноябрь 2021 г. к октябрю 2021 г., январь - ноябрь 2021 г. к январю - ноябрю 2020 г., ноябрь 2020 г. к ноябрю 2019 г., ноябрь 2020 г. к октябрю 2020 г., январь - ноябрь 2020 г. к январю - ноябрю 2019 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202021%20года».pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II полугодия 2021 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/> (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)).

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

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

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

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

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

коммерческой недвижимости московского региона.

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

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

Таблица 15.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляется направление	Шоссе, которыми представляется направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Москва, районы САО и г. БАО за пределами МКАД, г. Долгопрудный;	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД, г. Голубинский, г. Железнодорожный, г. Раутово	Щёлковское (А-103), Горьковское (М-7), Новомосковское
	Юго-восток	до 10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД, г. Люберцы, г. Котельники; г. Дзержинский	Рязанское (А-102), Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Москва, районы ЮВАО и ЮАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Видное	Калужское М-4 «Дня», Смоленское (М-2), Ярославское
	Юго-запад	до 12 км	г. Москва, районы ЗАО и ЮАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	Калужское (А-130), Клинское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-104)
	Запад	до 10 км	г. Москва, районы САО за пределами МКАД, г. Красногорск	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Плавское (А-106)
от 10 до 30 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км	г. Москва, районы САО и САО за пределами МКАД, г. Химки	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Дубна, г. Истринский, г. Щёлково, г. Фрязино	Ярославское (М-8), Фряновское (Р-116), Щёлковское (А-103)
	Восток	от 10 до 38 км	г. Ленинский, г. Старый Купавин, г. Новинский, г. Электросталь, г. Электротех, г. Монино	Горьковское (М-7), Новомосковское, Клинское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Зарайский, г. Птицыно	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 10 до 28 км	г. Дзержинский, г. Подольск, г. Клинский	Калужское М-4 «Дня», Смоленское (М-2), Ярославское
	Юго-запад	от 10 до 28 км	г. Москва, г. Троицк, г. Аэропорт, г. Голубинский	Калужское (А-130), Клинское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-104)
	Запад	от 10 до 32 км	г. Электротех, г. Новомосковская Слобода, гт. Нахимово, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Плавское (А-106)
от 30 до 60 км от МКАД до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 45 км	г. Дзержинский, г. Яхрома	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 63 км	г. Сергиев-Посад, г. Хотьково, г. Переславский, г. Клинский	Ярославское (М-8)
	Восток	от 38 до 68 км	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электротех, г. Куровское, Давыдовское, г. Электротех	Горьковское (М-7), Новомосковское
	Юго-восток	от 40 до 65 км	г. Новомосковское, гт. Новомосковский, г. Подольск	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 28 до 62 км	г. Чехов, г. Ступино, г. Протвино	Смоленское (М-2)
	Юго-запад	от 28 до 67 км	г. Наро-Фоминское, г. Кубинка, гт. Бучово	Клинское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 66 км	г. Истрин, г. Руз	Новорязанское (М-5), Волоколамское
за пределами МКАД (А-109)	Северо-восток	от 28 до 68 км	г. Солнечногорск, г. Клин	Дмитровский (М-10)
	Север	от 45 до 125 км	г. Дзержинский, г. Талдом	Дмитровский (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	от 45 до 125 км	г. Дзержинский, г. Талдом	Дмитровский (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Восток	от 45 до 125 км	г. Истрин, г. Яхрома	Автомобильная дорога Р-116
	Юго-восток	от 45 до 125 км	г. Коломенское, г. Подольск	Новорязанское (М-5)
	Юг	от 62 до 135 км	г. Коломенское, г. Ступино, г. Отра, гт. Серебряные Пруды, Зарайск	М-4 «Дня», Смоленское (М-2)
	Юго-запад	от 67 до 137 км	г. Можайское, г. Верея	Можайское (М-1)
за пределами МКАД (А-110)	Запад	от 66 до 140 км	г. Волоколамское, гт. Волоколамское	Новорязанское (М-5), Волоколамское
	Северо-запад	от 66 до 140 км	г. Волоколамское, гт. Волоколамское	Новорязанское (М-5), Волоколамское

Источник информации: «Справочник» ООИ «ТРА»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются

в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 800	7 800	5,23
	за пределами МБК (А-108)	33 500	6 800	4,93
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	62 900	11 500	5,47
	за пределами МБК (А-108)	52 400	9 900	5,29
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 300	9 700	5,80
	за пределами МБК (А-108)	45 400	8 300	5,47
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 900	3 100	6,74
	за пределами МБК (А-108)	15 500	2 400	6,46

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
(<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

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

Таблица 17.

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

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости в зависимости от типа назначения (руб./кв.м. с НДС)															
Экономическая зона МР	Направление от МКАД, в котором представлено большинство объектов	Удаленность от МКАД, км	Офисного назначения			Торгового назначения			НСЗ			Промышленно-складского назначения			
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	
до ≈10 км от МКАД	Север	от ≈10 км	40 000	150 000	82 300	45 000	251 000	136 600	45 000	212 000	119 700	20 000	85 500	43 100	
	Северо-восток	от ≈10 км	38 000	126 400	79 200	42 900	231 300	118 300	35 000	183 300	100 000	21 300	87 500	82 900	
	Восток	от ≈12 км	30 000	114 600	74 900	44 500	208 900	133 100	30 000	231 300	98 000	15 000	94 200	47 500	
	Юго-восток	от ≈10 км	44 700	130 000	79 800	44 000	320 000	145 600	36 800	226 800	125 700	15 300	75 000	41 200	
	Юг	от ≈10 км	30 100	150 300	97 800	40 000	325 600	152 400	48 700	250 000	128 000	19 400	88 900	41 100	
	Юго-запад	от ≈15 км	41 600	170 000	108 000	30 000	320 000	174 100	41 600	283 900	148 500	19 700	100 000	54 700	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	от ≈10 км	49 500	145 200	92 000	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600	30 000	85 000	50 100	
	Северо-запад	от ≈15 км	33 200	154 800	88 700	35 800	280 300	143 300	35 000	217 000	121 900	21 200	88 200	43 700	
	Север	от ≈10 до ≈25 км	23 000	86 000	62 800	36 900	158 000	88 600	40 000	302 300	72 600	14 800	71 500	26 700	
	Северо-восток	от ≈10 до ≈15 км	20 700	75 000	53 000	28 000	171 300	87 900	25 000	330 800	76 600	11 900	65 000	27 900	
	Восток	от ≈12 до ≈18 км	15 600	100 000	47 500	19 500	177 300	69 500	23 000	352 300	65 400	6 200	58 800	29 000	
	Юго-восток	от ≈10 до ≈45 км	17 000	88 700	50 400	25 300	178 000	77 700	26 800	343 900	72 900	8 700	75 800	26 300	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Юг	от ≈10 до ≈25 км	25 200	103 900	65 900	31 300	302 500	108 900	31 300	359 300	92 500	14 800	75 000	27 700	
	Юго-запад	от ≈10 до ≈25 км	52 300	93 300	69 300	31 400	210 000	106 000	32 100	373 000	86 800	12 500	78 000	41 700	
	Запад	от ≈10 до ≈15 км	57 100	85 400	69 100	26 400	191 800	83 100	25 500	345 000	60 600	9 900	61 000	36 600	
	Северо-запад	от ≈15 до ≈25 км	33 600	130 800	76 900	33 600	221 300	114 800	41 400	384 200	105 300	19 800	75 200	41 700	
	Север	от ≈25 до ≈55 км	21 500	74 400	46 000	21 000	340 300	98 100	23 000	320 000	85 700	6 900	68 800	27 400	
	Северо-восток	от ≈10 до ≈18 км	12 000	78 300	41 500	15 000	380 000	58 300	21 200	399 400	58 800	6 900	68 800	22 500	
за пределами БМК (А-108)	Восток	от ≈18 до ≈18 км	14 000	70 100	32 000	15 400	115 500	55 500	16 000	82 500	49 500	3 100	38 300	12 900	
	Юго-восток	от ≈40 до ≈18 км	16 400	70 000	36 300	16 400	341 400	82 300	19 000	313 000	48 200	4 300	42 900	15 300	
	Юг	от ≈28 до ≈18 км	16 100	67 400	44 800	17 900	351 700	66 800	22 000	318 000	63 900	6 200	58 600	19 200	
	Юго-запад	от ≈28 до ≈107 км	19 000	75 000	42 500	19 000	309 100	78 600	24 000	320 000	86 400	8 800	63 500	24 800	
	Запад	от ≈12 до ≈18 км	16 000	70 100	36 500	20 100	345 000	78 100	16 000	97 800	63 500	5 200	59 000	24 100	
	Северо-запад	от ≈18 до ≈18 км	17 300	100 000	49 800	21 500	388 700	78 700	20 000	375 000	67 400	5 800	58 600	19 700	
за пределами ММК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км	13 000	71 000	29 600	28 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300	5 900	41 000	19 700	
	Северо-восток	от ≈10 до ≈145 км	11 000	70 100	29 800	14 600	37 500	48 900	16 300	78 100	44 900	5 000	25 000	11 100	
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	15 000	90 700	42 900	17 600	127 500	60 300	16 000	113 900	58 400	1 900	35 000	14 300	
	Юг	от ≈65 до ≈155 км	17 600	69 700	38 000	17 800	136 400	87 300	15 000	136 600	84 100	2 900	36 500	14 800	
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	17 100	47 200	28 200	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800	4 900	25 000	16 500	
	Запад	от ≈66 до ≈141 км	12 000	82 100	28 100	15 900	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600	1 900	45 100	14 700	

Источник: собственные исследования ООО «ЦОИ»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
(<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>)**Анализ рынка недвижимости офисного назначения**

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

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 74 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 118 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 93 100 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 47 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 76 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 200 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 32 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 46 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 800 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в юго - западном направлении 25 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 42 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 500 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 7.

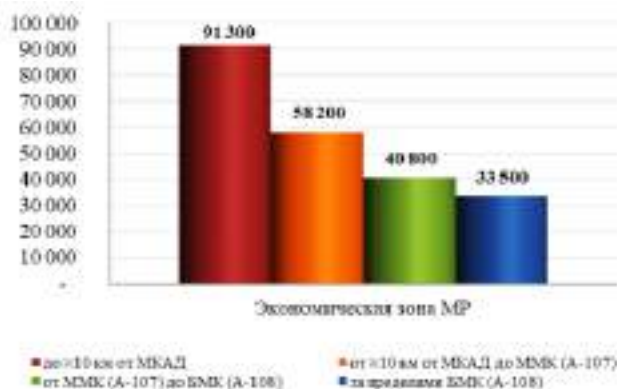


Рис. 7. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	91 300	58 200	40 800	33 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,25%	-29,90%	-17,89%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,25%	-55,31%	-63,31%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 66,31% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости торгового назначения

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

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 115 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 174 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 145 000 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 69 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 114 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 91 100 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 52 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 70 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 62 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 41 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 60 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 400 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 8.



Рис. 8. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 19.

Таблица 19.

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	145 000	91 100	62 900	52 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,17%	-30,95%	-16,69%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,17%	-56,62%	-63,86%

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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 63,86% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)

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

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 98 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 148 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 123 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в западном направлении 60 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 105 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 800 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 48 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 67 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 34 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 54 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 400 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 9.

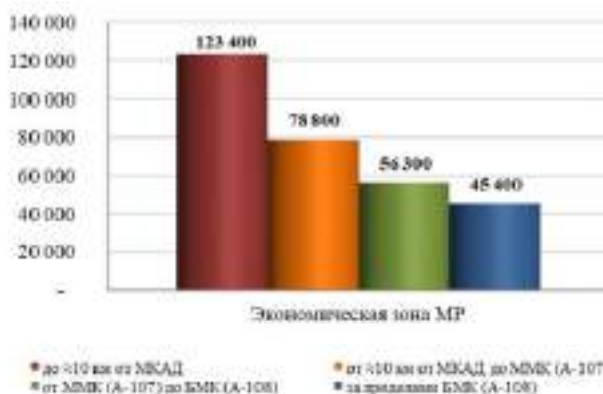


Рис. 9. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 20.

Таблица 20.

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	123 400	78 800	56 300	45 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,14%	-28,55%	-19,36%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,14%	-54,38%	-63,21%

Исходные данные: составлены ООО «ПФК»

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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 63,21% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения

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

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в южном направлении 41 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 54 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 800 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северо-восточном направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 41 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 200 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 13 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 27 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 11 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 19 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 500 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 10.



Рис. 10. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 21.

Таблица 21.

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

Наименование показателя	Значение			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	46 800	36 200	20 900	15 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,65%	-42,27%	-25,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,65%	-55,34%	-66,88%

Источник информации: статистическое ДОО «ИРДК»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 66,88% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3 кв 2015	4 кв 2015	3 кв 2016	3 кв 2016	4 кв 2016	1 кв 2017	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 2018	2 кв 2018	3 кв 2018	4 кв 2018	1 кв 2019
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисные помещения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 700	84 000	84 800	87 000	85 900	81 900	84 400	84 500	83 400	88 900
		Торговые помещения	132 300	128 700	133 600	120 300	126 600	123 700	122 000	122 400	124 300	122 100	124 500	119 500	117 500	118 100
		Т.К.Н	110 000	112 800	107 700	102 500	93 700	104 500	105 500	93 500	93 300	100 200	105 600	98 600	96 700	93 900
		Производственно-складские помещения	43 300	46 700	46 600	47 800	47 100	47 300	46 900	47 500	47 200	47 600	43 200	45 900	43 200	44 300
от 10 до 30 км от МКАД до МММК (А-107)	от 10 до 30 км	Офисные помещения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 600	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 500
		Торговые помещения	93 500	78 500	79 900	79 600	83 100	82 500	81 600	83 700	78 600	80 600	82 900	79 700	81 400	81 600
		Т.К.Н	84 600	76 500	77 500	76 500	73 500	73 100	76 900	78 200	67 400	69 800	71 100	67 900	69 100	67 500
		Производственно-складские помещения	34 100	46 700	43 600	45 600	43 800	42 800	41 800	41 900	42 000	40 200	41 800	42 100	42 700	41 600
от МММК (А-107) до МММК (А-108)	от 31,3 до 64,25 км	Офисные помещения	47 200	45 200	44 300	45 600	44 200	43 600	43 700	42 900	41 800	40 500	41 300	40 000	41 300	42 200
		Торговые помещения	86 600	73 200	75 000	72 300	78 000	69 700	69 300	65 900	61 600	60 600	64 300	69 200	73 700	75 700
		Т.К.Н	69 500	54 500	62 000	59 500	58 200	57 700	56 600	54 900	55 100	52 400	58 800	48 000	49 000	49 600
		Производственно-складские помещения	22 400	23 500	23 100	21 500	22 100	20 800	20 600	18 200	20 000	19 600	28 600	19 000	19 700	18 300
за пределами МММК (А-108)	от 64,25 км	Офисные помещения	41 700	39 900	31 800	32 400	31 300	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 600	33 300	33 200	34 900
		Торговые помещения	64 300	52 500	48 900	49 700	58 700	31 400	30 600	38 300	39 500	51 600	50 200	50 300	49 700	51 200
		Т.К.Н	39 600	40 000	40 300	40 700	45 000	43 100	44 300	44 900	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складские помещения	16 500	15 200	16 000	14 300	12 900	12 000	12 600	12 400	12 400	12 200	12 300	12 100	11 400	11 700
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	2 кв 2019	3 кв 2019	4 кв 2019	1 кв 2020	2 кв 2020	3 кв 2020	4 кв 2020	1 кв 2021	2 кв 2021					
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисные помещения	85 900	86 300	81 700	84 300	84 400	84 900	84 100	84 100	81 900					
		Торговые помещения	119 200	135 300	135 100	120 900	125 100	126 700	132 700	145 800						
		Т.К.Н	100 100	97 500	99 500	102 600	105 600	106 500	113 800	123 400						
		Производственно-складские помещения	43 900	44 400	41 000	41 700	42 800	42 800	49 000	46 000						
от 10 до 30 км от МКАД до МММК (А-107)	от 10 до 30 км	Офисные помещения	27 700	38 900	39 400	36 900	33 800	36 300	37 600	38 200	28 200					
		Торговые помещения	80 300	79 100	78 000	82 300	86 800	83 700	86 700	81 100						
		Т.К.Н	60 500	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	76 900						
		Производственно-складские помещения	31 400	36 900	31 300	30 700	31 500	34 300	33 600	30 200						
от МММК (А-107) до МММК (А-108)	от 31,3 до 64,25 км	Офисные помещения	42 600	41 300	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800						
		Торговые помещения	39 900	66 900	62 000	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900						
		Т.К.Н	50 300	11 900	51 600	51 500	52 300	52 800	53 600	56 400						
		Производственно-складские помещения	10 300	16 400	19 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900						
за пределами МММК (А-108)	от 64,25 км	Офисные помещения	33 900	34 900	34 600	32 300	32 500	31 700	32 700	33 500	33 500					
		Торговые помещения	21 000	36 700	21 500	20 600	48 400	48 700	58 200	22 400						
		Т.К.Н	42 900	23 900	43 500	41 600	42 700	41 000	43 100	45 400						
		Производственно-складские помещения	12 000	12 300	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500						

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfgroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 11 – 14.

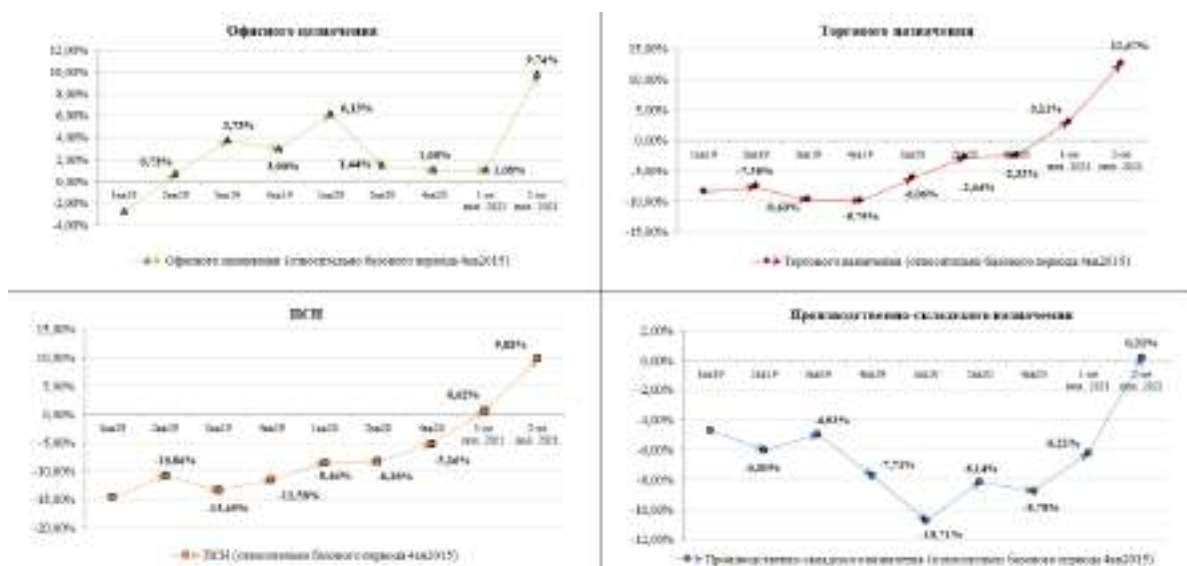


Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

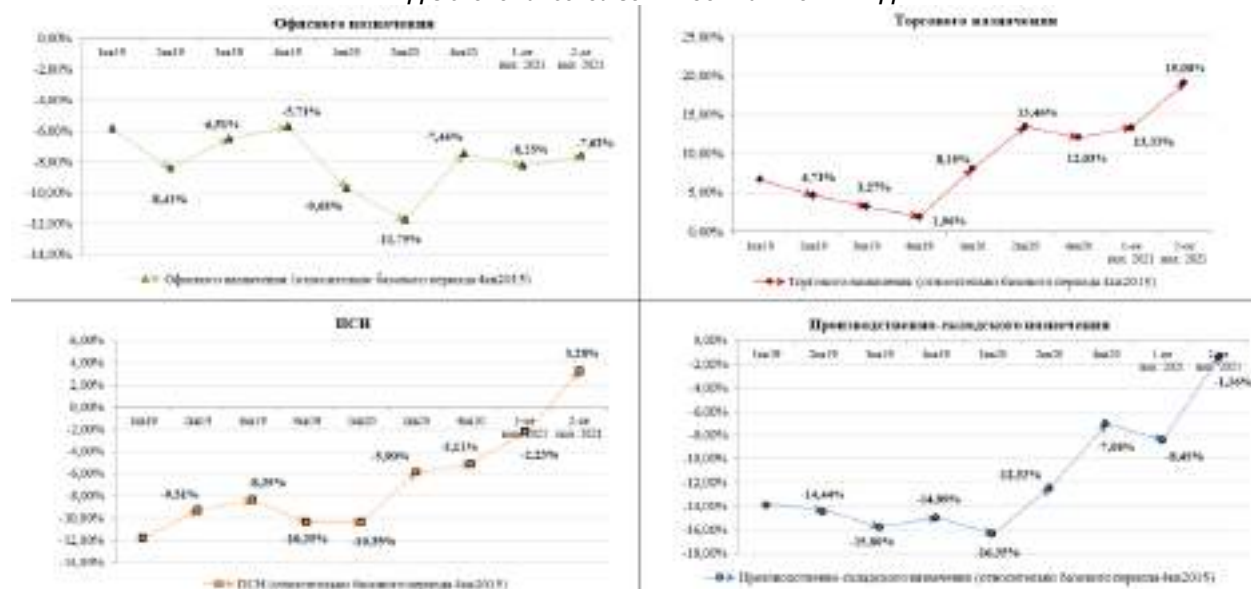


Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

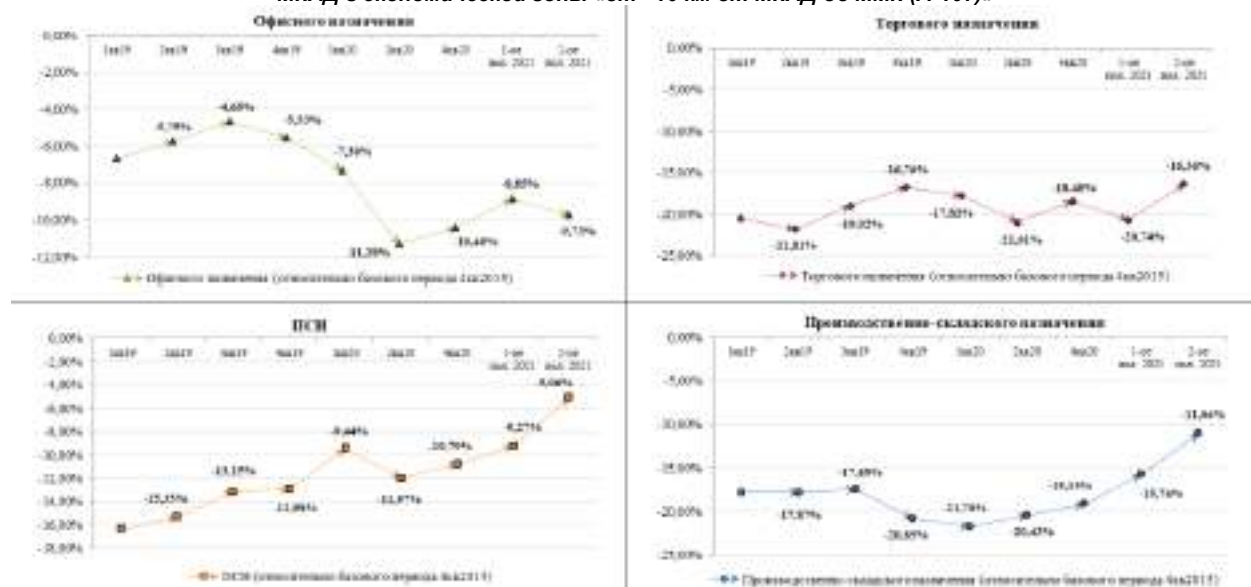


Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

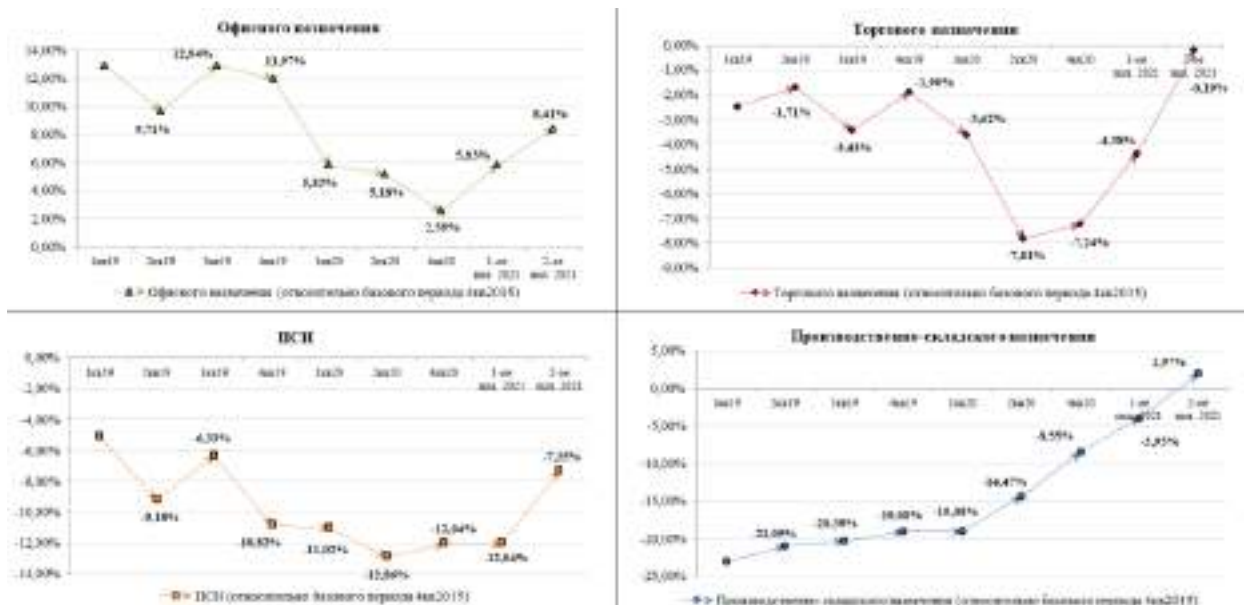


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 23.

Таблица 23.
Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, юго-восточное направление	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год с НДС)											
			Офисные помещения			Торговые помещения			ПСН			Промышленно-складские помещения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	4 500	18 000	11 700	6 900	54 000	20 000	7 700	35 000	14 900	3 000	3 000	6 400
	Северо-восток	до 10 км	4 500	17 200	28 400	4 500	60 000	15 600	5 300	35 000	12 800	2 400	9 000	5 800
	Восток	до 10 км	4 000	18 000	19 800	4 500	55 000	16 800	4 800	35 000	14 000	3 300	9 200	5 500
	Юго-восток	до 10 км	4 000	20 000	11 900	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 100	2 400	10 200	5 500
	ЮЗ	до 10 км	6 200	20 000	11 900	5 100	65 700	18 400	4 300	40 100	18 900	2 400	10 400	5 800
	Юго-запад	до 10 км	6 000	20 000	15 500	6 000	64 900	22 700	7 200	39 000	18 500	2 000	12 000	6 000
	Запад	до 10 км	6 000	24 000	13 400	6 000	67 500	23 700	6 000	36 700	16 900	2 000	10 000	6 100
	Северо-запад	до 10 км	4 300	25 000	13 500	5 000	56 000	19 200	5 300	30 900	16 100	2 300	10 800	5 800
от 10 км до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 20 км	4 200	12 600	9 300	4 800	49 100	16 200	4 000	20 200	12 400	1 800	8 000	5 200
	Северо-восток	от 10 до 20 км	3 600	15 000	9 200	4 600	58 400	19 200	3 600	30 000	11 300	1 300	8 300	4 700
	Восток	от 10 до 20 км	3 400	14 400	8 400	3 600	55 900	12 400	3 400	24 000	11 100	1 300	8 300	3 900
	Юго-восток	от 10 до 20 км	3 600	15 000	8 900	3 700	56 000	13 900	3 600	24 000	11 000	1 500	7 900	3 400
	ЮЗ	от 10 до 20 км	4 400	16 400	9 500	4 500	67 000	19 900	5 000	43 000	13 500	1 600	8 000	5 300
	Юго-запад	от 10 до 20 км	3 600	15 100	9 900	4 800	58 000	15 400	4 800	26 400	12 600	1 300	8 500	5 500
	Запад	от 10 до 20 км	4 400	14 900	9 300	4 800	56 400	12 700	4 800	20 400	10 700	1 300	8 400	5 100
	Северо-запад	от 10 до 20 км	3 200	20 000	11 500	3 400	48 000	16 000	3 000	32 400	14 700	2 400	9 000	5 500
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 20 до 35 км	3 900	14 900	8 600	4 000	50 000	13 500	3 600	18 000	9 800	1 200	5 400	3 000
	Северо-восток	от 20 до 35 км	3 600	14 400	8 000	3 600	45 500	11 900	4 300	20 000	9 200	1 200	5 000	3 500
	Восток	от 20 до 35 км	2 400	17 000	6 600	3 500	50 000	10 600	3 500	15 000	7 900	800	5 000	2 200
	Юго-восток	от 20 до 35 км	2 300	12 000	5 900	2 500	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	800	5 000	2 200
	ЮЗ	от 20 до 35 км	2 600	14 900	8 100	3 100	50 000	11 100	4 200	22 300	10 100	1 000	7 500	3 000
	Юго-запад	от 20 до 35 км	3 000	15 000	8 500	3 800	59 800	11 100	3 000	24 000	10 400	1 100	6 500	3 500
	Запад	от 20 до 35 км	4 000	14 400	9 000	3 600	55 000	13 500	4 800	31 200	10 400	700	7 600	3 900
	Северо-запад	от 20 до 35 км	2 000	14 400	7 400	2 600	54 900	11 900	2 600	22 900	10 600	700	6 000	3 600
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 35 до 45 км	3 100	12 000	6 200	3 100	27 500	8 200	3 500	18 000	7 400	700	5 600	2 400
	Северо-восток	от 35 до 45 км	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Восток	от 35 до 45 км	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	3 500	17 000	7 200	700	3 600	1 400
	Юго-восток	от 35 до 45 км	2 700	12 000	6 500	3 400	30 000	10 300	3 500	20 000	9 400	600	5 800	2 500
	ЮЗ	от 35 до 45 км	3 100	13 700	8 000	3 700	26 700	11 000	4 200	18 900	9 800	600	6 000	2 500
	Юго-запад	от 35 до 45 км	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	3 500	16 000	9 000	1 200	5 100	2 400
	Запад	от 35 до 45 км	3 000	0 000	6 500	3 600	24 000	8 900	3 600	15 500	7 800	700	5 200	2 500
	Северо-запад	от 35 до 45 км	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до 10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 10 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 15 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 8 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 11 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 5 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 9 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 800 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 15.

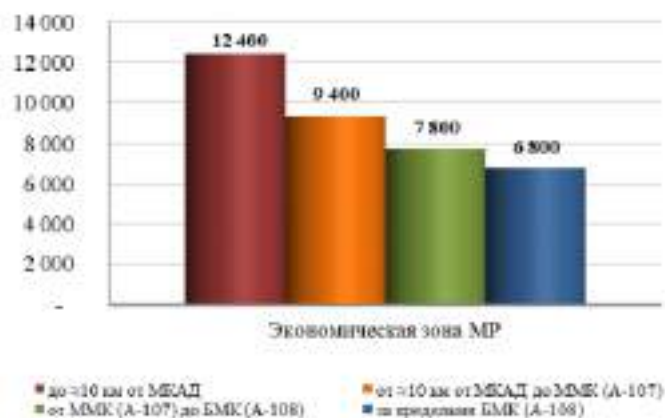


Рис. 15. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 24.

Таблица 24.

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	12 400	9 400	7 800	6 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,19%	-17,02%	-12,82%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,19%	-37,10%	-45,16%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в

пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 45,16% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости торгового назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо – восточном направлении 15 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 23 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 500 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 16 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 600 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 500 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в северном направлении 8 200 руб./кв.м./год с НДС.

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 16.

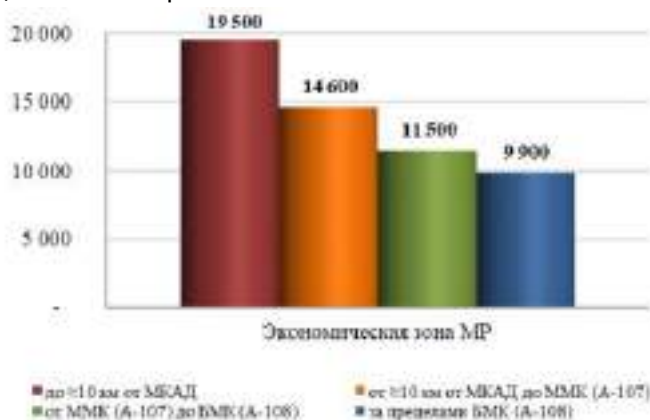


Рис. 16. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 25.

Таблица 25.

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до ББК (А-108)	за пределами ББК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 500	14 600	11 500	9 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,13%	-21,23%	-13,91%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,13%	-41,03%	-49,23%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 49,23% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды помещений свободного назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо - восточном направлении 13 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 18 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 700 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в северо-западном направлении 14 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 300 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго – западном и западном направлении 10 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 700 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 7 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 9 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 300 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 17.



Рис. 17. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 26.

Таблица 26.

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	15 700	12 300	9 700	8 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-21,66%	-21,14%	-14,43%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-21,66%	-38,22%	-47,13%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 47,13% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном и юго-восточном направлении 5 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 6 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 000 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном и северо-западном направлении 5 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 2 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 3 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 2 700 руб./кв.м./год.

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 18.

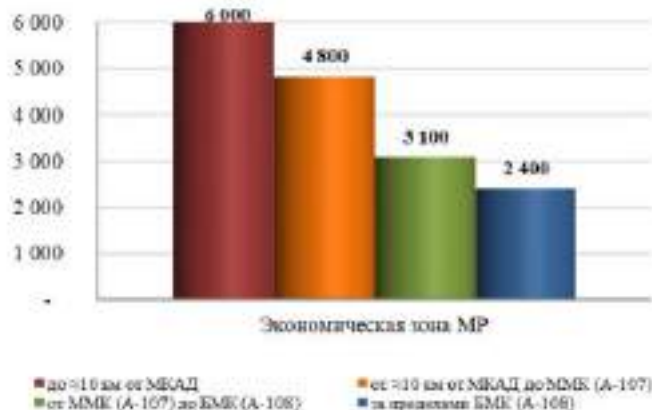


Рис. 18. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 27.

Таблица 27.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	6 000	4 800	3 100	2 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,00%	-35,42%	-22,58%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,00%	-48,33%	-60,00%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 60,00% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3 кв 2015	4 кв 2015	1 кв 2016	2 кв 2016	4 кв 2016	3 кв 2017	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 2018	2 кв 2018	3 кв 2018	4 кв 2018
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 500	10 500	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	23 700	23 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 100	19 800	19 200
		ПСН	13 800	13 200	13 500	13 200	13 300	13 900	13 900	13 400	13 200	13 000	12 900	13 000	12 800
		Промышленно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 500	8 400	8 500	8 900	8 500	8 500	8 500	8 700	8 500	8 500	8 500	8 900
		Торгового назначения	12 400	12 100	12 400	12 300	12 600	14 400	14 500	14 500	14 600	14 700	14 300	14 000	14 200
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 500	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 300	10 800	10 400
		Промышленно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 800	3 800	4 000	3 900	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 900	6 700	6 500	7 100	7 200	7 300	7 800	7 800	7 900	7 900	7 800	7 500	7 100
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 200	11 100	11 000	10 700	11 100	11 200
		ПСН	9 300	8 300	8 300	8 100	8 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 100	9 000	9 000	8 900
		Промышленно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 100	6 200	5 800	5 900	5 500	5 500	5 700	5 800	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 700	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	8 900	8 900	9 100	9 200	9 500	9 700
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200
		Промышленно-складского назначения	2 100	2 000	2 100	2 100	2 000	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв 19	2 кв 19	3 кв 19	4 кв 19	3 кв 20	2 кв 20	4 кв 20	1 кв 2021	2 кв 2021				
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 700	11 500	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400				
		Торгового назначения	19 800	19 200	20 000	20 500	21 400	20 100	19 500	19 600	19 100				
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 400	14 100	15 700				
		Промышленно-складского назначения	4 900	5 100	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000				
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 500	8 500	9 000	8 100	8 700	8 900	9 100	9 400				
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 000	14 700	14 000	14 000	14 100	14 800				
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 800	10 500	10 600	11 100	12 100				
		Промышленно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800				
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 500	7 600	7 700	7 800				
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 700	11 000	11 100	11 500				
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	8 900	8 700	8 800	9 000	9 700				
		Промышленно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 600	3 100				
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 500	6 800	6 800	6 900	6 700	6 600	6 700	6 800				
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 800	9 000	9 300	9 400	9 800				
		ПСН	7 500	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 600				
		Промышленно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400				

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686caf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 19 - 22.

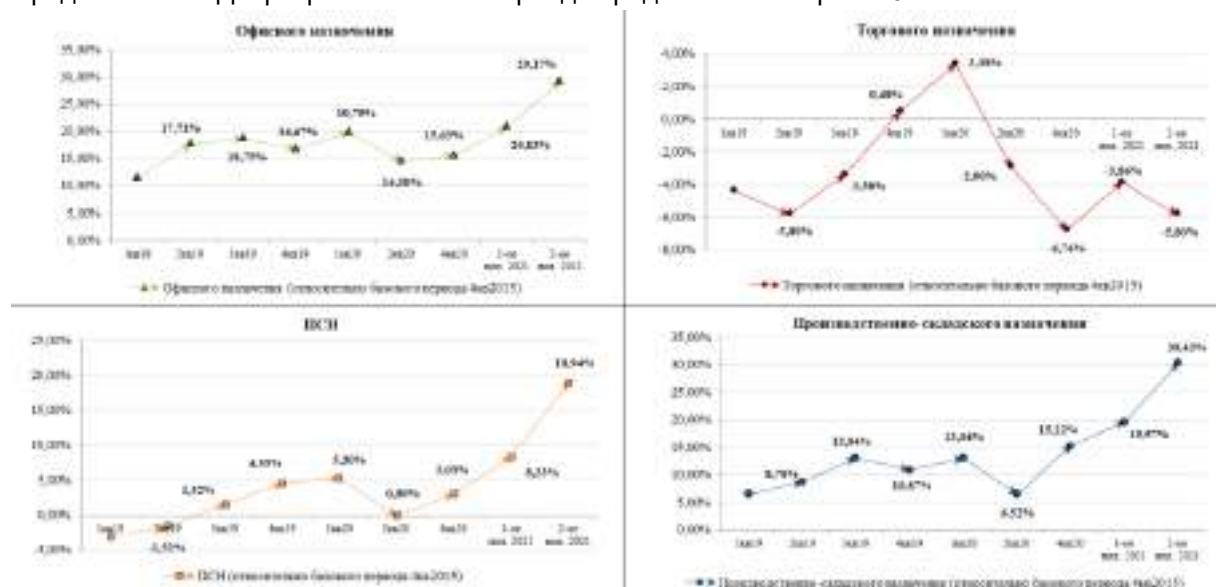


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до 10 км от МКАД»

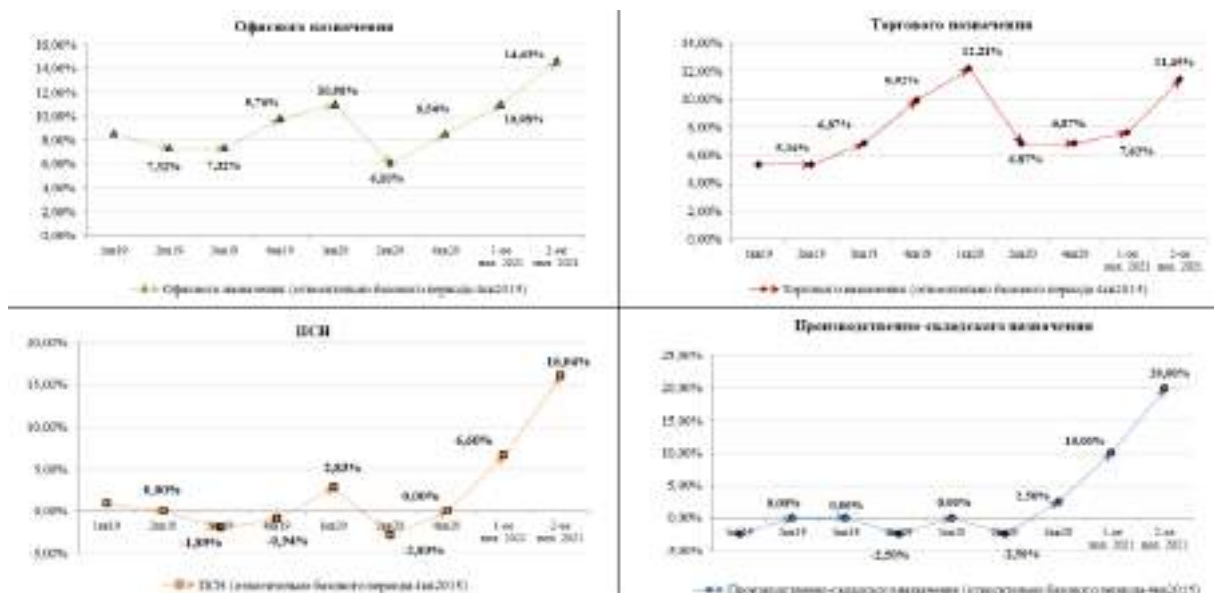


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)»

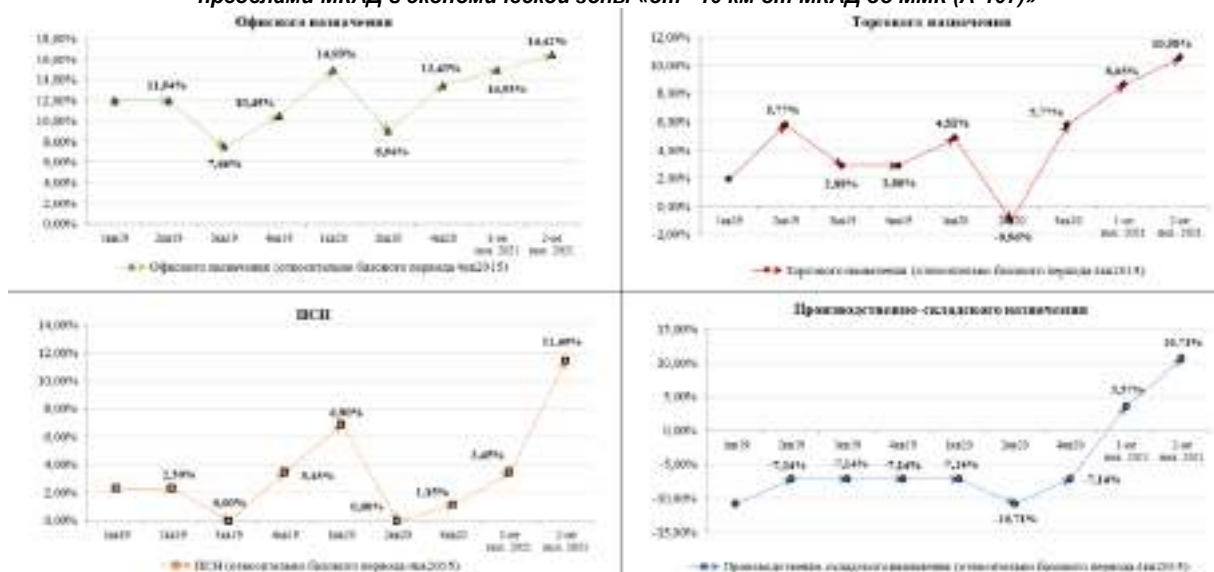


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

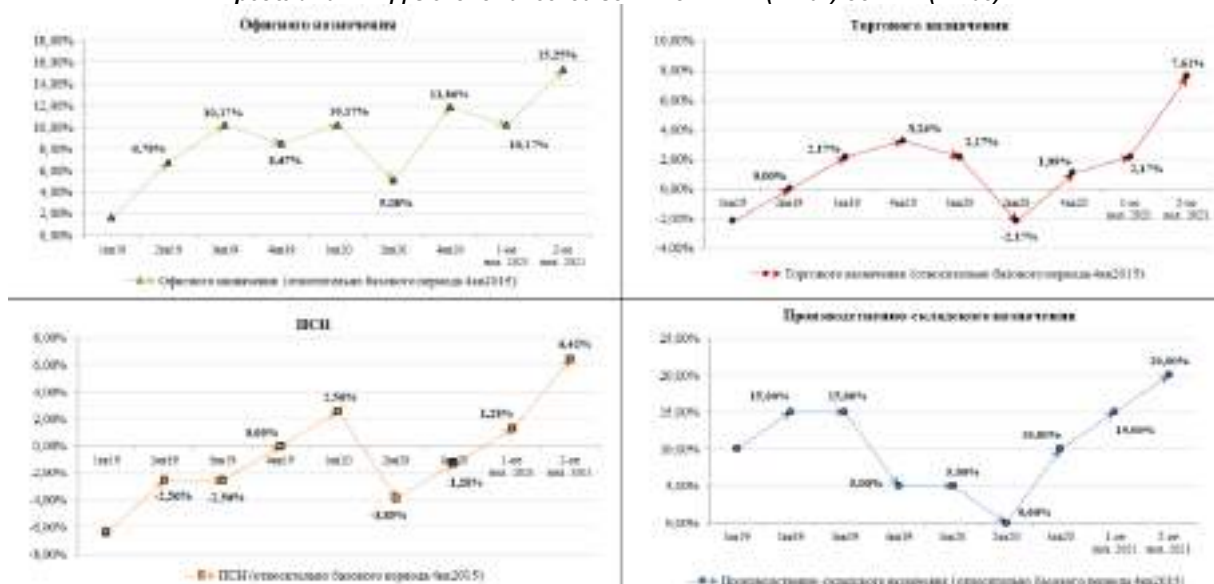


Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

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

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена в табл. 29.

Таблица 29.

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

Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	3 кв2015			4 кв2015			1 кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное помещение	до 10 кв.м. МКАД	85 100	81 000	8,83	85 500	9 600	8,87	83 500	9 900	8,43
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 100	8,38	65 000	8 200	7,98	63 000	8 800	7,21
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 200	6 900	6,42
	за пределами МКАД (А-108)	41 700	6 200	6,72	39 600	5 900	6,74	38 000	6 000	6,30
Торговое помещение	до 10 кв.м. МКАД	132 300	21 700	6,10	138 100	20 100	6,12	125 500	21 400	5,87
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	85 700	13 000	7,14	76 500	12 100	6,84	74 000	13 100	5,66
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 000	11 100	7,26	72 200	10 400	7,32	72 100	10 600	7,06
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	8 700	6,67	45 500	8 200	5,70	48 200	9 400	5,14
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	114 000	13 000	7,07	112 100	13 100	8,53	107 700	13 700	7,84
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	84 000	10 000	7,21	76 300	10 400	7,28	77 500	10 100	7,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 500	9 100	7,67	69 500	8 700	6,82	65 000	8 800	7,57
	за пределами МКАД (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,18	48 100	7 900	6,20
Промышленно-складское помещение	до 10 кв.м. МКАД	45 100	4 700	9,64	46 700	4 800	10,18	46 300	4 300	9,97
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	34 100	4 000	8,52	36 700	4 000	9,18	38 000	4 000	8,98
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,29	23 100	2 800	8,25
	за пределами МКАД (А-108)	30 500	2 100	7,76	35 700	2 000	7,68	34 900	2 000	7,45
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	3 кв2016			4 кв2016			1 кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное помещение	до 10 кв.м. МКАД	84 700	10 000	8,45	84 500	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 200	7,49	61 600	8 700	7,03
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 600	7 100	6,44	44 200	7 200	6,18	43 600	7 100	5,97
	за пределами МКАД (А-108)	37 400	6 000	5,40	35 000	6 000	5,71	33 400	5 800	5,20
Торговое помещение	до 10 кв.м. МКАД	120 200	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	121 700	21 100	5,86
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	79 600	13 100	6,04	81 100	13 600	5,98	82 500	14 400	5,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 000	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	8 000	5,78	50 700	8 000	5,80	51 400	8 800	5,84
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	102 200	13 100	7,74	103 700	13 200	7,80	104 300	13 900	7,58
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	76 100	10 000	7,66	75 100	11 000	6,68	73 100	10 900	6,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	70 500	9 100	6,49	68 700	9 200	6,19	67 100	9 400	6,14
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 900	6,65	47 100	7 900	6,11	45 100	7 400	5,82
Промышленно-складское помещение	до 10 кв.м. МКАД	47 800	4 600	10,29	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	35 600	4 000	8,98	35 300	3 900	9,08	34 900	3 900	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 800	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МКАД (А-108)	32 100	2 100	6,71	33 900	2 800	6,94	32 900	2 000	6,38
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	1 кв2017			2 кв2017			3 кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное помещение	до 10 кв.м. МКАД	84 300	10 700	7,88	87 800	10 700	8,11	83 900	10 700	7,80
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	60 500	8 500	7,15	58 900	8 300	6,84	61 300	8 500	7,11
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 300	7 100	6,03	41 900	7 400	5,68	41 800	7 200	5,80
	за пределами МКАД (А-108)	33 200	5 900	5,51	31 900	5 800	5,73	31 000	5 700	5,44
Торговое помещение	до 10 кв.м. МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	20 000	5,97
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	82 500	14 700	5,65	81 700	14 800	5,53	78 000	14 700	5,38
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 300	11 200	6,19	67 800	11 300	5,93	66 000	11 400	5,88
	за пределами МКАД (А-108)	50 800	8 800	5,71	50 200	8 800	5,48	49 500	9 100	5,55
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	104 500	11 800	7,72	102 900	11 200	7,73	108 000	11 000	7,72
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	79 200	10 600	6,69	76 200	10 400	6,75	67 800	10 600	6,34
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	54 600	9 400	5,82	54 300	9 400	5,84	53 100	9 000	5,98
	за пределами МКАД (А-108)	44 300	7 900	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Промышленно-складское помещение	до 10 кв.м. МКАД	46 800	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	33 800	4 000	8,45	33 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 000	2 900	7,14	20 200	2 700	7,48	19 000	2 700	7,41
	за пределами МКАД (А-108)	32 000	2 100	6,71	32 300	2 800	6,86	32 100	2 100	6,98
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	1 кв18			2 кв18			3 кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное помещение	до 10 кв.м. МКАД	81 900	10 000	7,72	84 400	10 700	7,89	84 300,00	10 900,00	7,72
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	9 900	7,07	63 800,00	8 700,00	7,38
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000	7 100	5,68	41 900	7 100	5,89	40 800,00	7 200,00	5,58
	за пределами МКАД (А-108)	31 900	5 800	5,58	32 900	6 000	5,47	32 300,00	6 000,00	5,38
Торговое помещение	до 10 кв.м. МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 900	6,29	119 500,00	19 100,00	6,28
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	80 000	14 300	5,59	81 000	14 000	5,83	78 300,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 800	11 700	6,28	69 700	11 900	6,18	69 200,00	11 800,00	5,84
	за пределами МКАД (А-108)	51 000	8 100	5,57	50 500	8 100	5,78	50 700,00	8 700,00	5,72
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	104 200	12 000	7,90	103 600	13 000	7,97	99 600,00	12 800,00	7,78
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	84 900	10 500	8,06	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 900,00	6,57
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	57 400	9 000	5,82	55 000	9 000	5,62	48 900,00	9 900,00	5,49
	за пределами МКАД (А-108)	45 900	7 100	6,00	41 400	7 100	5,88	44 000,00	7 200,00	6,19
Промышленно-складское помещение	до 10 кв.м. МКАД	45 000	4 700	9,57	43 300	4 300	9,47	45 900,00	5 000,00	9,18
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	39 200	3 700	8,16	37 100	3 900	8,60	37 100,00	3 900,00	8,12
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 000	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами МКАД (А-108)	32 700	2 000	6,18	31 700	2 100	5,81	32 100,00	2 700,00	5,98
Тип недвижимости	Эквивалентная зона МР	4 кв18			1 кв19			2 кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисное помещение	до 10 кв.м. МКАД	87 400,00	10 700,00	7,79	89 900	10 700	7,56	83 000	11 300	7,42
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	61 000,00	8 000,00	6,82	60 100	8 300	6,36	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 800,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами МКАД (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	35 900	6 300	5,38
Торговое помещение	до 10 кв.м. МКАД	127 300,00	19 300,00	6,68	118 000	19 800	5,96	119 200	19 500	6,01
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	81 000,00	14 300,00	5,72	81 000	14 000	5,91	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 700,00	11 700,00	5,73	69 700	10 600	5,63	68 900	11 000	5,35
	за пределами МКАД (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,79	51 200	9 000	5,69	51 000	9 200	5,61
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	104 200,00	12 000,00	7,66	97 900	12 900	7,69	100 100	12 000	7,50
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	80 100,00	10 700,00	6,46	87 300	10 700	6,78	89 200	10 000	6,93
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,27	44 500	7 000	6,36
Промышленно-складское помещение	до 10 кв.м. МКАД	45 200,00	4 900,00	9,17	44 300	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,26	31 600	3 900	8,16	31 200	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,48	19 300	2 800	7,27	19 200	2 600	7,42
	за пределами МКАД (А-108)	31 000,00	2 200,00	5,26	31 700	2 200	5,31	32 000	2 100	5,22

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			2022		
		Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ
Объекты коммерции	до 10 кв.м МКАД	36 300	11 400	7,57	35 700	11 200	7,45	36 300	11 500	7,68
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	70 900	20 800	8,69	69 400	20 800	8,68	70 900	21 000	8,78
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 100	7 200	5,39	42 700	7 400	5,77	41 900	7 300	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 200	5,60
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	118 300	20 000	8,82	116 000	20 000	8,28	120 900	21 400	8,65
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	79 600	14 000	5,64	78 000	14 000	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 900	10 700	5,69	61 600	10 700	5,84	61 800	10 900	5,67
	за пределами МКАД (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 900	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ИСН	до 10 кв.м МКАД	97 200	15 400	7,25	99 300	15 600	7,28	102 800	15 900	7,48
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,71	68 400	10 500	6,51	68 400	10 600	6,38
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	51 500	8 700	5,91	51 600	8 900	6,57	51 700	9 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	43 900	7 600	5,86	43 700	7 800	5,69	43 600	8 000	5,45
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	41 400	5 200	8,54	43 000	5 100	8,45	41 700	5 200	8,60
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	16 900	4 000	7,31	14 200	3 800	8,08	16 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 000	2 600	7,25	18 400	2 600	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	17 100	2 100	8,26	17 300	2 100	8,86	17 100	2 100	8,98
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			2022		
		Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ
Объекты коммерции	до 10 кв.м МКАД	64 400	11 000	7,27	64 100	11 300	7,08	64 000	11 600	7,25
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 000	8 900	6,59	57 800	9 100	6,39
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,23	41 200	7 700	5,35
	за пределами МКАД (А-108)	33 500	6 200	5,24	33 700	6 000	5,08	32 700	6 500	5,02
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	129 000	20 100	6,23	129 700	19 800	6,60	132 700	19 900	6,67
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	88 800	14 000	6,29	89 700	14 000	6,12	88 700	14 100	6,35
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	58 400	10 300	5,77	60 100	11 000	5,57	59 600	11 300	5,37
	за пределами МКАД (А-108)	48 000	9 000	5,38	48 700	9 300	5,14	50 200	9 400	5,31
ИСН	до 10 кв.м МКАД	103 000	17 200	7,08	106 500	17 600	7,03	111 900	17 700	7,49
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	75 800	10 700	6,97	77 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 300	8 700	6,00	53 900	8 900	6,00	53 800	9 000	5,88
	за пределами МКАД (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 500	5,68	43 000	7 600	5,46
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	42 900	4 900	8,79	42 600	5 300	8,04	43 800	5 500	7,94
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 300	8,12	33 600	4 400	7,87
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	18 700	2 500	7,48	18 900	2 600	7,26	18 800	2 600	6,82
	за пределами МКАД (А-108)	17 000	2 000	8,50	17 900	2 200	8,57	14 600	2 300	6,35
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			2022		
		Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	ВРМ
Объекты коммерции	до 10 кв.м МКАД	51 500	12 400	7,30	51 500	12 400	7,30	51 500	12 400	7,30
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	58 700	9 400	6,19	58 700	9 400	6,19	58 700	9 400	6,19
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 000	7 000	5,22	40 000	7 000	5,22	40 000	7 000	5,22
	за пределами МКАД (А-108)	33 500	6 200	5,24	33 500	6 200	5,24	33 500	6 200	5,24
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	145 000	19 500	7,44	145 000	19 500	7,44	145 000	19 500	7,44
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	90 100	14 000	6,24	90 100	14 000	6,24	90 100	14 000	6,24
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	62 900	11 500	5,47	62 900	11 500	5,47	62 900	11 500	5,47
	за пределами МКАД (А-108)	52 400	8 500	5,29	52 400	8 500	5,29	52 400	8 500	5,29
ИСН	до 10 кв.м МКАД	129 400	19 700	7,06	129 400	19 700	7,06	129 400	19 700	7,06
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	78 900	12 200	6,41	78 900	12 200	6,41	78 900	12 200	6,41
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	50 500	8 700	5,80	50 500	8 700	5,80	50 500	8 700	5,80
	за пределами МКАД (А-108)	42 400	7 500	5,47	42 400	7 500	5,47	42 400	7 500	5,47
Промышленно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	48 300	5 000	9,66	48 300	5 000	9,66	48 300	5 000	9,66
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	38 200	4 000	9,55	38 200	4 000	9,55	38 200	4 000	9,55
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 000	3 100	6,34	20 000	3 100	6,34	20 000	3 100	6,34
	за пределами МКАД (А-108)	19 500	2 000	9,75	19 500	2 000	9,75	19 500	2 000	9,75

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfgroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

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

- по итогам II полугодия 2021 г. наблюдаются не существенные колебания цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), в целом отмечается различный рост цен предложений в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам II полугодия 2021 г. наблюдаются не существенные колебания арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, в целом отмечается различный рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую

² <https://statrleit.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту

доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закреплённости и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

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

Санкции и неопределённость в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного

дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 30.

Таблица 30.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 30 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Исходные условия локализации объектов анализа		
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Типовая территориальная зона в пределах региона	нежилые помещения
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	ТЗ № 2 – г. Балашиха
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалось
	Адресный ориентир	ТЗ № 3 г. Балашиха, мкрн. Янтарный, мкрн. Изумрудный (мкр. Щитниково); мкрн. Лукино, мкрн. Гагарина, мкрн. Авиаторов, мкрн. 1 Мая и аналогичные микрорайоны современной высотной жилой застройки
Характеристики местоположения	Тип объектов	встроенные помещения
	Этаж расположения	не локализовалось
	Общая площадь	до 150 кв.м.
	Тех. состояние здания	не локализовалось
	Состояние объекта	не локализовалось
Физические характеристики	Тип объектов	встроенные помещения
	Этаж расположения	не локализовалось
	Общая площадь	до 150 кв.м.
	Тех. состояние здания	не локализовалось
	Состояние объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 31 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 32 – 39. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 32.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, Балашихинское ш., д. 12
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 25
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 25
Объект 6	Московская область, Балашиха, ул. Заречная, д. 17
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 42
Объект 8	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 24
Объект 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 36
Объект 10	Московская область, Балашиха, Балашихинское ш., д. 18
Объект 11	Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, д. 2
Объект 12	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, 516

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	T3 № 2	507,307	45,695	T3 № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 1	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	92,3	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	50,0	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	подвал	86,7	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	133,9	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	подвал	87,9	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект 6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	72,0	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 7	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,0	хорошее состояние	без отделки
Объект 8	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	127,0	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 9	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	91,0	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 10	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	112,0	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 11	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,0	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 12	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	123,0	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	8 768 500	95 000	предложение
Объект 2	6 200 000	124 000	предложение
Объект 3	3 979 000	45 894	предложение
Объект 4	9 794 785	73 150	предложение
Объект 5	3 980 000	45 279	предложение
Объект 6	4 600 000	63 889	предложение
Объект 7	7 800 000	104 000	предложение
Объект 8	13 000 000	102 362	предложение
Объект 9	7 500 000	82 418	предложение
Объект 10	11 800 000	105 357	предложение
Объект 11	9 400 000	100 000	предложение
Объект 12	11 500 000	93 496	предложение
	мин	45 279	
	макс	124 000	
	среднее	86 237	
	медиана	94 248	
	стандартное отклонение	24 636	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	28,57%	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 39 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 45 279 руб./кв. м до 124 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг (для цен предложений). Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 40).

Таблица 40.

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

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

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

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9	указан в табл. 33	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.	1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1, цоколь, подвал	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	76,8 (группа площадей «50 - 100 кв. м»)	от 50 до 133,9 (две группы площадей «50 - 125 кв. м»; «125 - 300 кв.м»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	требуется косметического ремонта	указан в табл. 35	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 41 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика (в части этажа расположения);
- физическая характеристика (в части общей площади);
- физическая характеристика (в части состояния отделки).

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

- этаж расположения объекта (физическая характеристика);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 12 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для активного и неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для активного и неактивного рынка недвижимости

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговой недвижимости в сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 448. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Выскокласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,0% - 9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,7% - 10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	6,0% - 9,1%
4. Стрит-ритейл	8,0%	6,4% - 9,8%
5. Объекты свободного назначения	12,0%	8,6% - 16,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	10,7% - 12,5%
Арбитражные ставки объектов		
1. Выскокласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,0% - 8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	7,9% - 8,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	7,0% - 8,0%
4. Стрит-ритейл	8,0%	7,5% - 8,5%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	6,4% - 9,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,4% - 11,7%

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговой недвижимости в сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Значения скидок на торг по категориям городов и границам интервалов

Таблица 450. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Выскокласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,57	0,52 - 0,63
2	Санкт-Петербург	0,62	0,51 - 0,68
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,54 - 0,81
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,58	0,55 - 0,60
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,67	0,54 - 0,80

Таблица 451. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Выскокласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	0,54 - 0,86
2	Санкт-Петербург	0,67	0,51 - 0,83
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,58 - 0,88
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,72	0,58 - 0,87
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,72	0,58 - 0,86

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговой недвижимости в сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 454. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,10	0,05 - 0,15
2	Санкт-Петербург	0,09	0,03 - 0,16
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,04 - 0,12
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,07	0,04 - 0,11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,03 - 0,12

Таблица 455. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,14	0,05 - 0,23
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03 - 0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,13	0,08 - 0,18
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,12	0,07 - 0,16
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговой недвижимости в сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

13.1.1.2. Значения скидок на торг на пассивном рынке

Таблица 448. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, пассивный рынок

Класс объектов	Пассивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Выскокласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,7% - 13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,2%	14,1% - 18,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,2%	12,4% - 13,9%
4. Стрит-ритейл	12,5%	10,7% - 13,3%
5. Объекты свободного назначения	18,2%	14,2% - 22,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	16,3% - 18,7%
Арбитражные ставки объектов		
1. Выскокласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,7% - 13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,2%	13,1% - 14,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,3%	11,4% - 13,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7% - 13,3%
5. Объекты свободного назначения	14,2%	12,1% - 14,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,2%	12,4% - 13,9%

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговой недвижимости в сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 452. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,11	0,05 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03 - 0,12
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,06 - 0,16
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05 - 0,13

Таблица 453. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,18	0,07 - 0,24
2	Санкт-Петербург	0,09	0,04 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,18	0,10 - 0,27
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,18	0,09 - 0,22

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговой недвижимости в сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 456. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,09	0,03 - 0,15
2	Санкт-Петербург	0,08	0,01 - 0,10
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,06 - 0,14
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,12

Таблица 457. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,07 - 0,19
2	Санкт-Петербург	0,08	0,03 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,08 - 0,20
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,18

Справочник величин недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения скидок на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 458. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,05 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,06	0,02 - 0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,05 - 0,18
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,09	0,03 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,03 - 0,13

Таблица 459. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,16	0,07 - 0,24
2	Санкт-Петербург	0,12	0,04 - 0,18
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,15	0,10 - 0,21
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,13	0,06 - 0,19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,06 - 0,20

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банков, для активного и неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банков, для активного и неактивного рынка недвижимости

Справочник величин недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание по состоянию на октябрь 2021 г.

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значение скидок на торг на активном рынке

Таблица 474. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, в границах доверительных интервалов, активный рынок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высотные классы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,3%	8,7%
2. Офисные объекты классов С и ниже	10,0%	8,3%	11,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и смежные в них	8,5%	6,0%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,5%	6,0%	9,0%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	8,3%	11,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,1%	10,7%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высотные классы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,3%	8,7%
2. Офисные объекты классов С и ниже	7,5%	6,7%	9,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и смежные в них	7,5%	6,0%	7,0%
4. Стрит-ритейл	7,5%	6,0%	8,1%
5. Объекты свободного назначения	7,5%	6,0%	8,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	9,2%	10,8%

Справочник величин недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения скидок на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 478. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Высотные классы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,04	0,02 - 0,07
2	Санкт-Петербург	0,03	0,01 - 0,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,07	0,04 - 0,10
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,07	0,03 - 0,10
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,07	0,03 - 0,10

Таблица 479. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Высотные классы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,11	0,07 - 0,15
2	Санкт-Петербург	0,11	0,06 - 0,16
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,13	0,08 - 0,18
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,11	0,05 - 0,16
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,07 - 0,19

Справочник величин недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 469. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,08 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,08	0,03 - 0,12
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,08 - 0,19
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,11	0,06 - 0,16
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,10	0,05 - 0,14

Таблица 461. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,08 - 0,26
2	Санкт-Петербург	0,11	0,04 - 0,18
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,18	0,12 - 0,25
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,16	0,09 - 0,23
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,15	0,08 - 0,22

Справочник величин недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание по состоянию на октябрь 2021 г.

13.1.2.2. Значение скидок на торг на пассивном рынке

Таблица 476. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, в границах доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высотные классы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,3%	13,7%
2. Офисные объекты классов С и ниже	16,0%	14,6%	17,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и смежные в них	10,0%	8,4%	11,6%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7%	13,3%
5. Объекты свободного назначения	13,0%	14,2%	15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	13,8%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высотные классы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,3%	13,7%
2. Офисные объекты классов С и ниже	12,5%	11,3%	13,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и смежные в них	11,3%	10,2%	12,3%
4. Стрит-ритейл	10,0%	8,0%	11,0%
5. Объекты свободного назначения	11,3%	10,2%	12,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,5%	12,1%	14,9%

Справочник величин недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 480. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Офисные объекты классов С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,10	0,07 - 0,13
2	Санкт-Петербург	0,10	0,05 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,06 - 0,14
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,10	0,05 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,11	0,05 - 0,16

Таблица 481. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Офисные объекты классов С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,16	0,13 - 0,19
2	Санкт-Петербург	0,14	0,08 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,16	0,09 - 0,22
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,15	0,10 - 0,21

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. в ноябре 2021 г.

Таблица 482. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,07	0,05 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,10	0,05 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,09	0,05 - 0,13
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,09	0,05 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,12

Таблица 483. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,14	0,11 - 0,19
2	Санкт-Петербург	0,14	0,08 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,15	0,09 - 0,21
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,08 - 0,19

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. в ноябре 2021 г.

Таблица 486. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,10	0,07 - 0,13
2	Санкт-Петербург	0,09	0,03 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,09	0,03 - 0,13
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,09	0,03 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,03 - 0,13

Таблица 487. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,16	0,12 - 0,19
2	Санкт-Петербург	0,13	0,07 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,14	0,08 - 0,19
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. в ноябре 2021 г.

Таблица 484. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,08	0,04 - 0,14
2	Санкт-Петербург	0,08	0,05 - 0,12
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,09	0,05 - 0,12
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,04 - 0,14

Таблица 485. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,15	0,11 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,13	0,07 - 0,19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,14	0,08 - 0,19
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,06 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. в ноябре 2021 г.

Таблица 488. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,08 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,11	0,06 - 0,17
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,12	0,07 - 0,16
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,11	0,06 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,07 - 0,16

Таблица 489. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,14 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,13	0,08 - 0,19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	0,17	0,10 - 0,23
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,16	0,09 - 0,23
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,16	0,11 - 0,21

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Архитек.	Проекта	Архитек.	Проекта	Архитек.	Проекта	Архитек.	Проекта	
Крупные города									
Воронеж	1-4 (35)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (7)	1-5 (40)	6-8 (7)	5-7 (8)	8-10 (8)	9-11 (8)
Екатеринбург	1-4 (3)	5-7 (8)	3-5 (40)	5-9 (7)	1-5 (40)	6-10 (8)	5-8 (5,3)	8-10 (8)	8-11 (8,3)
Краснодар	1-5 (2,5)	4-6 (7)	3-4 (2,5)	7-9 (8)	1-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	1-4 (2,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (8)	1-6 (4)	8-11 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	1-4 (2,5)	4-6 (7)	4-6 (7,1)	8-10 (8)	1-6 (4,5)	8-10 (8)	6-7 (5,5)	8-10 (8)	9-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (1,5)	4-7 (3,5)	4-6 (7)	9-10 (8,5)	4-7 (5,5)	7-11 (8)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-3 (5)	4-7 (2,5)	4-8 (8)	6-10 (15)	1-5 (10)	8-12 (7,5)	6-8 (10)	8-12 (10)	9-13 (10,5)
Средние по размеру города в ноябре 2021 г.	3,1	5,8	4,6	8,8	4,6	8,6	4,9	9,7	9,8
Средние города									
Владивосток	1-4 (16,5)	5-8 (4,5)	3-6 (7,5)	6-9 (25)	4-6 (17,5)	5-8 (17,5)	5-8 (15,5)	8-12 (10)	8-15 (10,5)
Омск	1-4 (3)	5-7 (8)	4-6 (5)	8-11 (8,5)	1-6 (4,5)	8-10 (8)	5-7 (8)	8-12 (10,5)	8-12 (10,5)
Самарская	4-3 (4,5)	8-10 (8)	- (8)	6-10 (8)	- (8,5)	7-13 (8,5)	- (11)	9-15 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	1-3 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (10,5)	9-12 (10)	8-12 (10)
Тамбов	1-3 (4)	5-7 (5)	4-6 (5)	8-11 (8,5)	1-6 (5)	8-13 (8,5)	5-8 (8,5)	8-11 (10,5)	10-12 (11)
Тверь	1-3 (4)	4-8 (8)	4-6 (5)	8-10 (8)	4-7 (5,5)	8-13 (8)	6-9 (11)	9-12 (11)	10-12 (11)
Средние по размеру города в ноябре 2021 г.	5,8	6,7	4,8	9,5	5,9	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшые города и населенные пункты									
Минусинская область в ноябре (1,5)	1-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	8-13 (11)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
 По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже при собственности на менее 3-х лет в минимальном - 10% и выше.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru/>. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022q/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 11. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен на объекты сходных типов объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельный пункт		
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0.81	0.68 - 0.92
Районные центры с развитой промышленностью	0.72	0.50 - 0.73
Районные центры с сельскохозяйственным районом	0.60	0.56 - 0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46 - 0.50
Удельный торговый объект		
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0.81	0.68 - 0.92
Районные центры с развитой промышленностью	0.72	0.50 - 0.73
Районные центры с сельскохозяйственным районом	0.60	0.56 - 0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46 - 0.51

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.38	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам

арендные ставки		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
	II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
	III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
	IV	0.61	0.73	0.84	1.00	1.23
	V	0.48	0.59	0.66	0.81	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в близкой окрестности областного по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.78	0.71 - 0.85
2	Санкт-Петербург	0.82	0.74 - 0.90
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.82	0.69 - 0.80
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.79	0.71 - 0.87
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.82	0.74 - 0.90

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районные и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.61	0.54 - 0.68
2	Санкт-Петербург	0.60	0.41 - 0.68
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.61	0.57 - 0.69
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.57	0.47 - 0.67
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.64	0.55 - 0.73

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районные и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.71	0.65 - 0.77
2	Санкт-Петербург	0.72	0.60 - 0.84
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.71	0.64 - 0.79
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.70	0.60 - 0.79
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.75	0.67 - 0.83

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 22. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.56	0.45 - 0.66
2	Санкт-Петербург	0.48	0.34 - 0.62
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.48	0.39 - 0.58
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.44	0.33 - 0.56
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.50	0.39 - 0.62

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение определенных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Усредненные значения		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.30 - 1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88 - 0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80 - 0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72 - 0.75
Районы вокруг крупных промзона/предприятий	0.62	0.60 - 0.64
Районы крупных административных городов	0.73	0.72 - 0.75
Усредненные границы ставки		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00 - 1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88 - 0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79 - 0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73 - 0.75
Районы вокруг крупных промзона/предприятий	0.62	0.60 - 0.63
Районы крупных административных городов	0.73	0.72 - 0.75

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 58. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.82	0.74 - 0.98
2	Санкт-Петербург	0.88	0.83 - 0.94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.89	0.84 - 0.93
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.82	0.84 - 0.83
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.84 - 0.98

Таблица 59. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.73	0.66 - 0.91
2	Санкт-Петербург	0.79	0.71 - 0.88
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.81	0.75 - 0.87
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.81	0.75 - 0.87
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.80	0.74 - 0.87

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

Таблица 60. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промзона/предприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.71	0.61 - 0.81
2	Санкт-Петербург	0.73	0.65 - 0.80
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.74	0.66 - 0.85
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.72	0.64 - 0.81
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.74	0.66 - 0.82

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; физическое состояние здания; состояние внутренней отделки.

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

Класс качества

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 322. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,64	0,79 - 0,90
Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0,66 - 0,81
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта класса В к удельной арендной ставке объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,64	0,77 - 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставке объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0,72 - 0,80

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 324. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,10
оценки	Класс В	0,84	1,00
	Класс С	0,75	0,90

Таблица 325. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, усредненные данные по России

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,20
оценки	Класс В	0,94	1,00
	Класс С	0,80	0,95

Таблица 326. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Москва

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,30
оценки	Класс В	0,77	1,00
	Класс С	0,69	0,89

Таблица 327. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Москва

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,00
оценки	Класс В	0,94	1,00
	Класс С	0,90	0,99

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 328. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,12
оценки	Класс В	0,80	1,00
	Класс С	0,85	0,93

Таблица 329. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,18
оценки	Класс В	0,87	1,00
	Класс С	0,84	0,97

Таблица 330. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,15
оценки	Класс В	0,86	1,00
	Класс С	0,81	0,94

Таблица 331. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,27
оценки	Класс В	0,79	1,00
	Класс С	0,76	0,99

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 332. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,25
оценки	Класс В	0,80	1,00
	Класс С	0,72	0,90

Таблица 333. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,26
оценки	Класс В	0,80	1,00
	Класс С	0,71	0,90

Таблица 334. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с населением до 500 тыс. чел.

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,12
оценки	Класс В	0,90	1,00
	Класс С	0,73	0,81

Таблица 335. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с населением до 500 тыс. чел.

Цены офисно-торговых объектов	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
объект	Класс А	1,00	1,25
оценки	Класс В	0,80	1,00
	Класс С	0,76	0,85

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

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели актуальны на октябрь 2021 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России
Таблица 241. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, средние и доверительный интервал

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	0,90	0,88 - 0,91
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	0,87	0,82 - 0,93

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели актуальны на октябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,90	0,82 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,87	0,80 - 0,95
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,82 - 0,95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,83 - 0,96

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

Этаж расположения объекта

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели актуальны на октябрь 2021 г.

11.4.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

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

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели актуальны на октябрь 2021 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 267. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажи

Этаж (расположения)	цена за кв.м				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
общая цена	1 этаж	1.00	1.05	1.08	1.30
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.68	1.03	1.03
	подвал	0.73	0.75	0.97	1.00

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели актуальны на октябрь 2021 г.

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95 - 0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78 - 0,95
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66 - 0,82

Таблица 268. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

		Итого			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общая цена	1 этаж	1.00	1.03	1.11	1.17
	2 этаж и выше	0.97	1.00	1.09	1.14
	цоколь	0.90	0.93	1.03	1.05
	подвал	0.85	0.86	0.93	1.00

Таблица 273. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (на основании г. Москва и Санкт-Петербург), продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.07	1.50	1.50
	2 этаж и выше	0.93	1.00	1.40	1.40
	цоколь	0.67	0.71	1.00	1.00
	подвал	0.65	0.71	1.00	1.00

Таблица 274. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (на основании г. Москва и Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.94	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.85	0.71	0.81	1.00

Таблица 277. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.23	1.23
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

Таблица 278. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.27	1.53
	2 этаж и выше	0.92	1.00	1.17	1.41
	цоколь	0.79	0.86	1.00	1.21
	подвал	0.65	0.71	0.83	1.00

Средние значения и доверительные границы. Офисно-торговая недвижимость, объекты офисного назначения. Корректирующие коэффициенты и границы доверительных интервалов. Последняя версия по состоянию на октябрь 2021 г.

11.4.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.94 - 0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.76 - 0.80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.71 - 0.80

Таблица 275. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.37
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.77	0.95	1.00

Таблица 276. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.38
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.75	0.94	1.00

Таблица 281. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.97	0.95 - 0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.70	0.75 - 0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.73 - 0.77

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Данные верны на октябрь 2021 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 283. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,08	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,81	0,95	1,00

Таблица 284. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,79	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,76	0,86	1,00

Таблица 291. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1 000 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,30	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,16	1,20
	цоколь	0,77	0,80	1,00	1,03
	подвал	0,75	0,84	0,97	1,00

Таблица 292. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1 000 тыс. чел., аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,17	1,25
	цоколь	0,82	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,77	0,80	0,94	1,00

Таблица 289. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,32	1,42
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,16	1,20
	цоколь	0,78	0,84	1,00	1,08
	подвал	0,70	0,78	0,93	1,00

Таблица 290. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,37	1,37
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,33	1,34
	цоколь	0,73	0,75	1,00	1,01
	подвал	0,73	0,75	0,98	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Данные верны на октябрь 2021 г.

Таблица 293. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,20	1,28
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,76	0,94	1,00

Таблица 294. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,22	1,31
	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00

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

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости

Справочник площадей недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты к ставкам для сравнительного анализа. Показан вариант отсечения на октябрь 2021 г.

11.1.1. Объекты офисной недвижимости

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.06	1.12	1.16	1.17
	от 125 до 300	0.95	1.00	1.06	1.09	1.09
	от 300 до 750	0.89	0.94	1.00	1.03	1.03
	от 750 до 1500	0.86	0.91	0.97	1.00	1.00
	от 1500	0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

Справочник площадей недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты к ставкам для сравнительного анализа. Показан вариант отсечения на октябрь 2021 г.

Таблица 223. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург, цены продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.24	1.27	1.31	1.55
	от 125 до 300	0.81	1.00	1.02	1.06	1.26
	от 300 до 750	0.79	0.98	1.00	1.03	1.23
	от 750 до 1500	0.76	0.95	0.97	1.00	1.19
	от 1500	0.64	0.80	0.81	0.84	1.00

Справочник площадей недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты к ставкам для сравнительного анализа. Показан вариант отсечения на октябрь 2021 г.

Таблица 225. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.15	1.25	1.25	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.48
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.28
	от 1500 до 5000	0.66	0.79	0.89	0.98	1.00	1.23
	от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00

Справочник площадей недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты к ставкам для сравнительного анализа. Показан вариант отсечения на октябрь 2021 г.

Таблица 227. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел., цены продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.15	1.25	1.25	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.48
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.28
	от 1500 до 5000	0.66	0.79	0.89	0.98	1.00	1.23
	от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00

Справочник площадей недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты к ставкам для сравнительного анализа. Показан вариант отсечения на октябрь 2021 г.

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.35	2.00
	от 125 до 300	0.86	1.00	1.05	1.30	1.70
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.84	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Таблица 222. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.19	1.24	1.26	1.29
	от 125 до 300	0.84	1.00	1.04	1.05	1.05
	от 300 до 750	0.81	0.95	1.00	1.01	1.04
	от 750 до 1500	0.79	0.95	0.99	1.00	1.03
	от 1500	0.77	0.92	0.96	0.97	1.00

Таблица 224. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.35	1.17	1.24	1.47
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.02	1.07	1.38
	от 300 до 750	0.85	0.98	1.00	1.05	1.25
	от 750 до 1500	0.81	0.93	0.95	1.00	1.19
	от 1500	0.68	0.78	0.86	0.84	1.00

Таблица 226. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 50	1.00	1.83	1.94	1.88	1.70	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.94	0.99	1.00	1.10
	от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 50	1.00	1.03	1.05	1.00	1.10	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.94	0.99	1.00	1.10
	от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.28	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.90	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией

11.1.2. Объекты торговой недвижимости

Матрица коэффициентов

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

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,07	1,34	1,88	1,99	2,00
	от 50 до 125	0,69	1,00	1,24	1,56	1,62	1,66
	от 125 до 300	0,75	0,68	1,02	1,25	1,46	1,50
	от 300 до 750	0,60	0,64	0,80	1,00	1,17	1,18
	от 750 до 1500	0,51	0,56	0,68	0,86	1,00	1,02
	от 1500	0,50	0,54	0,67	0,84	0,98	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией

Таблица 233. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург, цены аренды

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,09	1,08	1,17	1,28
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,04	1,05	1,12	1,21
	от 125 до 300	0,92	0,96	1,00	1,01	1,08	1,18
	от 300 до 750	0,91	0,95	0,99	1,00	1,07	1,15
	от 750 до 1500	0,85	0,89	0,93	0,93	1,00	1,08
	от 1500	0,79	0,83	0,86	0,87	0,93	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией

Таблица 235. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,07	1,18	1,36	1,65	1,74
	от 50 до 125	0,93	1,00	1,11	1,21	1,54	1,62
	от 125 до 300	0,84	0,90	1,00	1,09	1,38	1,48
	от 300 до 750	0,77	0,82	0,92	1,00	1,27	1,33
	от 750 до 1500	0,61	0,66	0,72	0,78	1,00	1,05
	от 1500	0,58	0,62	0,69	0,75	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,90	1,72
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,85	1,65
	от 125 до 300	0,82	0,88	1,00	1,23	1,64	1,41
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,31	1,15
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,95	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,98	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией

Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,82	1,72
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,85	1,65
	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,64	1,41
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,31	1,15
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,95	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,98	1,00

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,18	1,41	1,81	1,77	2,38
	от 50 до 125	0,84	1,00	1,19	1,35	1,48	1,83
	от 125 до 300	0,71	0,84	1,00	1,14	1,25	1,54
	от 300 до 750	0,60	0,74	0,88	1,00	1,15	1,36
	от 750 до 1500	0,57	0,67	0,80	0,91	1,00	1,23
	от 1500	0,46	0,56	0,65	0,74	0,81	1,00

Таблица 234. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,08	1,06	1,17	1,26
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,04	1,05	1,12	1,21
	от 125 до 300	0,92	0,96	1,00	1,01	1,08	1,18
	от 300 до 750	0,91	0,95	0,99	1,00	1,07	1,15
	от 750 до 1500	0,85	0,89	0,93	0,93	1,00	1,08
	от 1500	0,79	0,83	0,86	0,87	0,93	1,00

Таблица 236. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,39	1,48	1,66	1,83	2,11
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,18	1,27	1,45	1,67
	от 125 до 300	0,67	0,85	1,00	1,08	1,20	1,42
	от 300 до 750	0,62	0,78	0,92	1,00	1,14	1,31
	от 750 до 1500	0,55	0,69	0,81	0,88	1,00	1,15
	от 1500	0,47	0,60	0,70	0,76	0,87	1,00

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,65
	от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,36
	от 750 до 1500	0,55	0,70	0,78	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,51	0,65	0,73	0,80	0,93	1,00

Таблица 240. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,65
	от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,36
	от 750 до 1500	0,55	0,70	0,78	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,51	0,65	0,73	0,80	0,93	1,00

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

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости

Справочник ценников в недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. 4. численность населения 500 тыс. человек по состоянию на июль 2020 г.

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21 1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71 0,74
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20 1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72 0,74

Справочник ценников в недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. 4. численность населения 500 тыс. человек по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего и границы расширенных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,16 1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67 0,77
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14 1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,68 0,77

Справочник ценников в недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. 4. численность населения 500 тыс. человек по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов ниже среднего и границы расширенных интервалов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,16 1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,66 0,78
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14 1,27
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,67 0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Состояние отделки внутренних помещений офисно – торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта офисно – торговой недвижимости.

Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно – строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не представляя их расшифровки.

В целом, весь комплекс работ по ремонту офисно – торговых помещений можно разбить на категории в зависимости от стоимости ремонтно – строительных и отделочных работ:

- косметический;
- эконом;
- стандарт;

- премиум.

Состояние отделки объектов офисно – торговой недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»);
- типовый ремонт (отделка «стандарт»);
- требует косметического ремонта;
- требует капитального ремонта (без отделки).

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости

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

Матрица коэффициентов

Таблица 406. Относительные удельные цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости		Анализ			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценивается	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.86	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.88	1.00

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик улучшений (зданий) были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту, тип парковки.

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

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

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

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

Таблица 54.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели составлены на октябрь 2021 г.

10.2.1. Объекты офисной недвижимости**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 80. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83 - 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88 - 0,93

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели составлены на октябрь 2021 г.

10.2.2. Объекты торговой недвижимости**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 84. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88 - 0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89 - 0,91

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели составлены на октябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

Таблица 82. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,93 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,88	0,85 - 0,91
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,79 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,68	0,61 - 0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,60	0,53 - 0,95

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели составлены на октябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁶

Таблица 86. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,90 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,92
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,80 - 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,68	0,61 - 0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,61	0,55 - 0,95

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели составлены на октябрь 2021 г.

Таблица 217. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели составлены на октябрь 2021 г.

Таблица 219. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,76 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,79 - 0,86
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,60	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,60	0,75 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,62	0,79 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,60	0,75 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,60	0,75 - 0,85
8	близлежащие районы	-	-
9	дальние/отдаленные регионы	0,60	0,75 - 0,85

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

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для офисной недвижимости Московской области, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича», представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для офисной недвижимости Московской области

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	4..6	4..5	3..6	4..7	4..6	4..7	4..6	4..8
	Московская область	5..7	5..6	4..7	5..9	5..8	6..10	7..10	8..12
Помещения (здания)									
1	Производственные								
	Иркутск	4..5	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9
	Киров	5..7	4..7	5..8	5..8	6..9			6,5..5,5
	Москва	4..7	5..6	4..6	5..8	5..7	6..9	6..8	6..12
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..8	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12
	Санкт-Петербург	6..8	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10
2	Торговые								
	Иркутск	4..7	4..6	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8
	Киров	4..7	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7
	Москва	4..7	4..7	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	5..8	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9
5	Офисные								
	Москва	4..7	4..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..8	5..9	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11

Источник: 1. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В соответствии с вышеуказанным источником информации срок экспозиции (показатель ликвидности) в Московской области составляет:

- для объектов офисного назначения от 6 до 8 мес.;
- для объектов торгового назначения от 5 до 9 мес.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

Динамика рынка коммерческой недвижимости Московского региона представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5-ти месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Планировочные решения предполагают использование оцениваемого объекта как встроенного помещения свободного назначения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемое помещение представляет собой встроенное помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать его использование в качестве встроенного помещения нежилого (свободного) назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или

технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс. Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 57.

Таблица 57.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод регрессионного анализа	оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки. Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	целесообразно Метод использовать нецелесообразно	метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить, не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. В качестве объектов-аналогов были отобраны 5 объектов-аналогов с учетом следующих критериев:

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объекту оценки, расположенные на 1-ом этаже многоквартирных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта оценки («50 – 125 кв. м»). Соответственно близкие к данному диапазону площади это диапазоны площади «125 – 300 кв. м» и «до 50 кв. м», т.е. соседние диапазоны площади.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	92,3	8 768 500	95 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	133,9	9 794 785	73 150
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	127,0	13 000 000	102 362
Объект-аналог 4	Объект анализа 10	112,0	11 800 000	105 357
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	94,0	9 400 000	100 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 59.

Таблица 59.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	Московская область, Балашихинское ш., д. 12	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 24	Московская область, Балашиха, Балашихинское ш., д. 18	Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, д. 2	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	45,695	45,695	45,695	45,695	45,695	45,695	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	76,8	92,3	133,9	127	112	94	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	под чистовую отделку	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "эконом")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 59 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов

необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика (в части общей площади);
- физическая характеристика (в части состояния отделки).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 60.

Таблица 60.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича»	Среднее значение при продаже торговой и офисной недвижимости в Московской области	10 ((10+10)/2=10)
2	Данные, представленные на сайте https://statirelt.ru/	Среднее значение при продаже торговых и офисных помещений в городах группы А	5,5 ((5+6)/2=5,5)

Среднее значение, с учетом округлений

7,8

Подтверждение информации

Значения корректировок на условия рынка для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Исследуемый объект	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Бизнес-центры
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	1,4 (3,8)	4,6 (5)	3,8 (4,5)	6,8 (7)	1,5 (4)	6,8 (7)	5,7 (6)	8-10 (8)	9-10 (8)
Екатеринбург	1,4 (3)	5,7 (6)	3,5 (4)	5,9 (7)	1,5 (4)	6-10 (8)	5,8 (5,5)	8-10 (8)	8-11 (9,5)
Краснодар	1,5 (3,5)	4,6 (5)	3,4 (3,5)	7,9 (8)	1,8 (4,5)	6-10 (8)	4,8 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	1,4 (3,5)	5,7 (6)	4,5 (4,5)	8-10 (8)	1,8 (3,5)	8-11 (8,5)	4,8 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	1,4 (3)	4,7 (5)	4,8 (5)	8-8 (7,5)	4-8 (5)	8-10 (8)	4,7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (8)
Ростов-на-Дону	1,3 (3,5)	4,7 (5)	4,8 (5)	9-10 (8,5)	4,7 (5,5)	7-11 (8)	5,8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	1,4 (3)	4,7 (5,5)	4,8 (5)	6-10 (8)	1,5 (4)	8-12 (10)	6,8 (7,5)	8-12 (10)	8-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	1,1	5,5	4,6	8,8	1,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владивосток	1,4 (3)	5,8 (6,5)	3,8 (4,5)	6,9 (7,5)	4,8 (5)	6,9 (7,5)	5,8 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	1,4 (3)	5,7 (6)	4,8 (5)	8-11 (8,5)	1,8 (4,5)	8-10 (8)	5,7 (6)	8-12 (10,5)	8-12 (10,5)
Самарская	4,3 (4,5)	8-10 (8)	-	6-10 (8)	-	7-11 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Саратов	3,5 (4)	5,8 (6,5)	4,5 (4,5)	8-9 (7,5)	4,8 (5)	7-9 (8)	5,7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3,5 (4)	5,7 (6)	4,8 (5)	8-11 (8,5)	4,8 (5)	8-10 (8)	5,8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тюль	3,5 (4)	4,8 (5)	4,8 (5)	8-10 (8)	4,7 (5,5)	8-10 (8)	6,8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,8	5,9	8,8	6,1	10,4	10,7
Небольшые города и малонаселенные пункты									
Иркутская область в ноябре 2021 г.	1,8 (4,5)	5,8 (7)	5,8 (6,5)	9-11 (10)	6,8 (7)	9-11 (10)	6,8 (7,5)	10-12 (11)	8-13 (11)
Примечания: В скобках указаны средние значения. По данным государственной базы данных РФ недвижимости сделки при продаже прав собственности совершены в марте и в мае, а ипотека - в мае и в декабре									

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
----------	----------	--------------------------------	----------------

[illegible]

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Выбор средних значений при продаже офисных и торговых объектов, обусловлен расположением объектов в жилом многоквартирном комплексе, что способствует большому потоку потенциальных клиентов для владельцев оцениваемого нежилого помещения, а также тот факт, что объект оценки может быть использован как в качестве офисного помещения, так и в качестве помещения торгового назначения.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 7,8%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи) определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты) представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Таблица корректирующих коэффициентов и скидок для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.

11.1.1. Объекты офисной недвижимости

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1,00	1,06	1,12	1,16	1,17
	от 125 до 300	0,95	1,00	1,06	1,09	1,10
	от 300 до 750	0,89	0,94	1,00	1,03	1,04
	от 750 до 1500	0,86	0,91	0,97	1,00	1,01
	от 1500	0,73	0,77	0,82	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Таблица корректирующих коэффициентов и скидок для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.

11.1.2. Объекты торговой недвижимости

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,07	1,14	1,18	1,19	2,00
	от 50 до 125	0,93	1,00	1,07	1,10	1,11	1,66
	от 125 до 300	0,75	0,80	1,00	1,05	1,06	1,50
	от 300 до 750	0,60	0,64	0,80	1,00	1,03	1,18
	от 750 до 1500	0,51	0,55	0,68	0,86	1,00	1,02
	от 1500	0,35	0,34	0,47	0,64	0,99	1,00
	от 1500	0,35	0,34	0,47	0,64	0,99	1,00

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

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 61).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Наименование параметра	Значения поправки на площадь объекта					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	76,8	92,3	133,9	127,0	112,0	94,0
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1	1,06	1,06	1	1
Значение коэффициента для торговой недвижимости		1	1,24	1,11	1	1
Среднее значение коэффициента		1	1,15	1,15	1	1
Поправка на площадь объекта, %		0,0	15,0	15,0	0,0	0,0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

В общем случае состояние отделки оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости.

Ввиду того, что оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги имеют различное состояние внутренней отделки, а именно:

- оцениваемый объект площадью 76,8 кв. м – требует косметического ремонта;
- объект-аналог № 2 – отделка «эконом»;
- объекты-аналоги № 1, 3, 4 и 5 – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, оцениваемый объект и объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом техническом состоянии.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 63.

Таблица 63.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Объект оценки	Объект-аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Подтверждение информации

Оценочная компания недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород

Матрица коэффициентов

Таблица 406. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект-аналог	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

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

При проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$P = (K - 1) * 100,$$

где:

K - коэффициент, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (коэффициент, учитывающий различия в отделке).

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на состояние отделки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	отделка «стандарт»	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»
Коэффициент		0,9	0,95 (среднее значение между отделкой «стандарт» и «требуется косметического ремонта») (0,9+1)/2=0,95)	0,9	0,9	0,9
Поправка на состояние отделки, %		-10	-5	-10	-10	-10

Примечание: для объекта-аналога № 2 значение коэффициента, учитывающего внутреннюю отделку объекта, определялось как среднее значение между отделкой «стандарт» и «требуется косметического ремонта», т.к. в табл. 63 отсутствует понятие «отделка «эконом». Целесообразно предположить, что отделка «эконом» по ценовому уровню должна находиться между отделкой «стандарт» и «требуется косметического ремонта».

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	92,3	133,9	127,0	112,0	94,0
Цена, руб.	8 768 500	9 794 785	13 000 000	11 800 000	9 400 000
Удельная цена, руб./кв.м.	95 000	73 150	102 362	105 357	100 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,80	-7,80	-7,80	-7,80	-7,80
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 590	67 444	94 378	97 139	92 200
Поправка на общую площадь, %	0,0	15,0	15,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 590	77 561	108 535	97 139	92 200
Поправка на состояние отделки, %	-10	-5	-10	-10	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.	78 831	73 683	97 682	87 425	82 980

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объекта оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	95 000	73 150	102 362	105 357	100 000
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	78 831	73 683	97 682	87 425	82 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	16 169	533	4 680	17 932	17 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 334				
Веса	17,8%	24,8%	22,9%	17,0%	17,4%
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	14 051	18 246	22 392	14 899	14 477
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	84 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов

Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
50:15:0041101:3922	76,8	84 000	6 451 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость оцениваемой недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению, представленному в табл. 67.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС

Кадастровый (или условный) номер объекта	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, без учета НДС и с учетом округлений, руб.,
50:15:0041101:3922	6 451 000	1,20	5 376 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 76,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0041101:3922, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 376 000

**(Пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

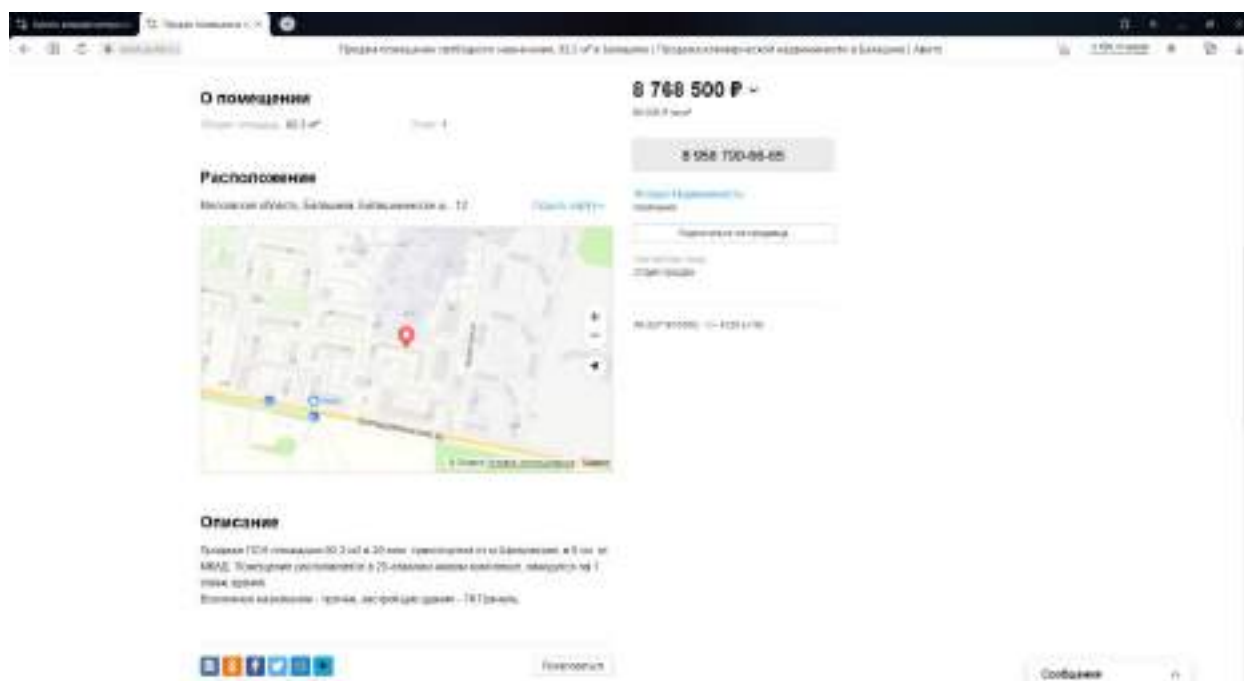
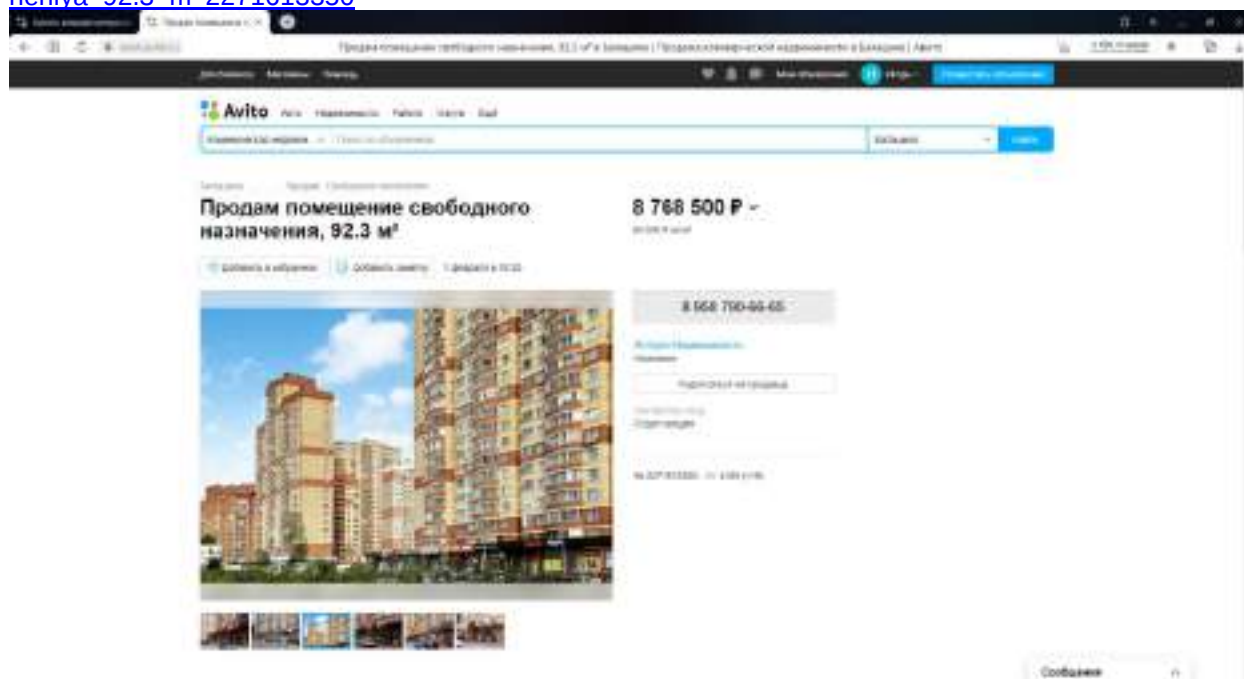
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_2271613350



По телефону, указанному в объявлении, уточнено, что на фото представлен общий вид дома. Предлагаемое помещение находится внутри двора (витринные окна отсутствуют). Предлагаемое к продаже помещение представляет собой помещение свободного назначения со стандартной отделкой, характерной для помещений офисного типа, в котором ранее располагались арендаторы.

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/268510504/>

Свободное назначение, 92,3 м²
в ИЖС-зоне, 2-й этаж, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003

8 768 500 ₽

Агентство Недвижимости
+7 966 354-89-58

92,3 м²
1 из 25
Свободно

92,3 м²
1 из 25
Свободно

8 768 500 ₽

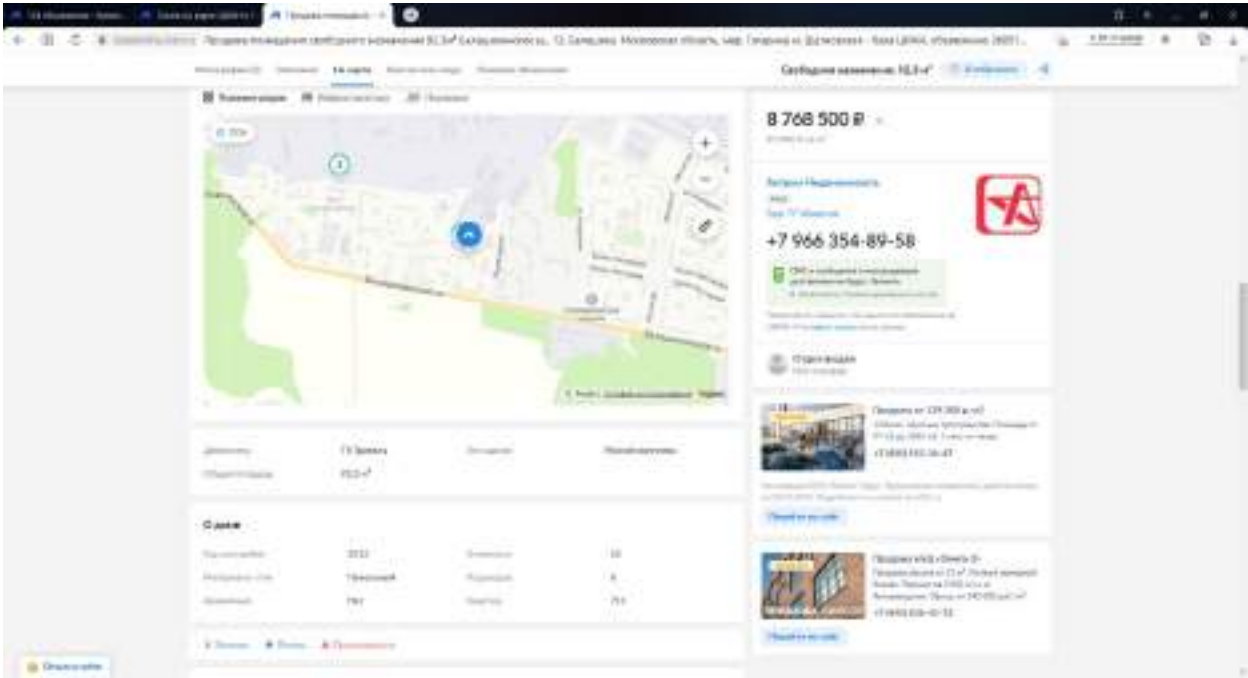
Агентство Недвижимости
+7 966 354-89-58

Возможное назначение
Многоквартирный дом

Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003

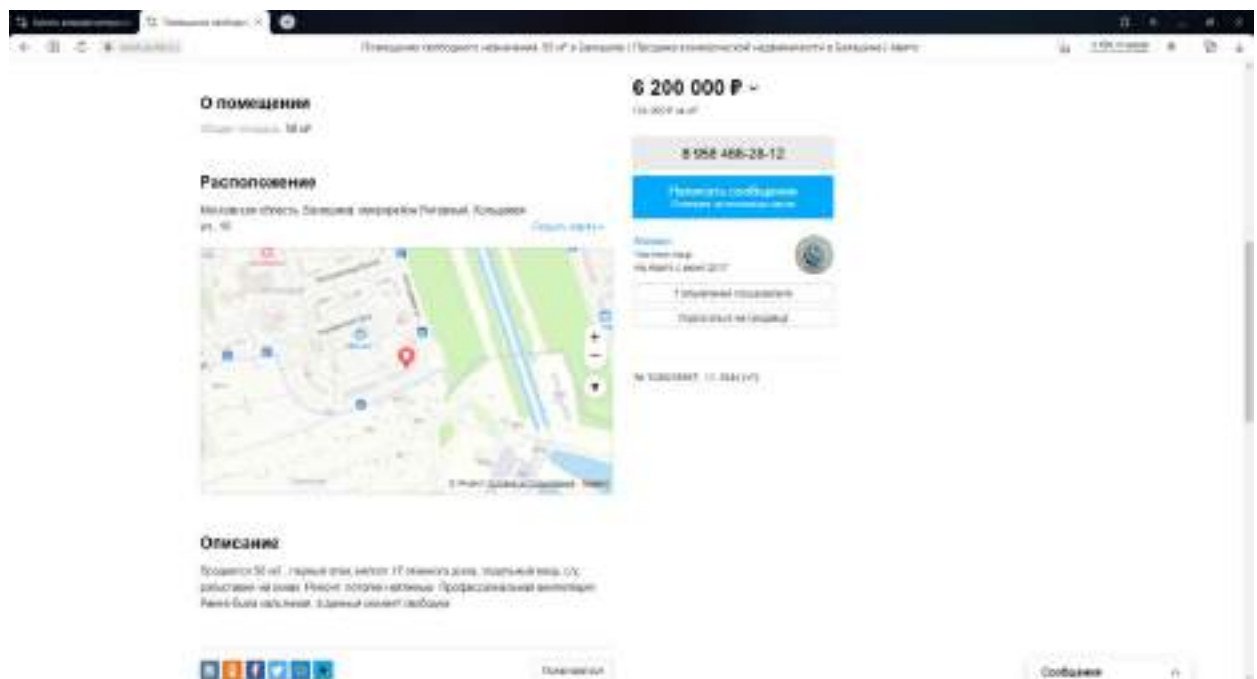
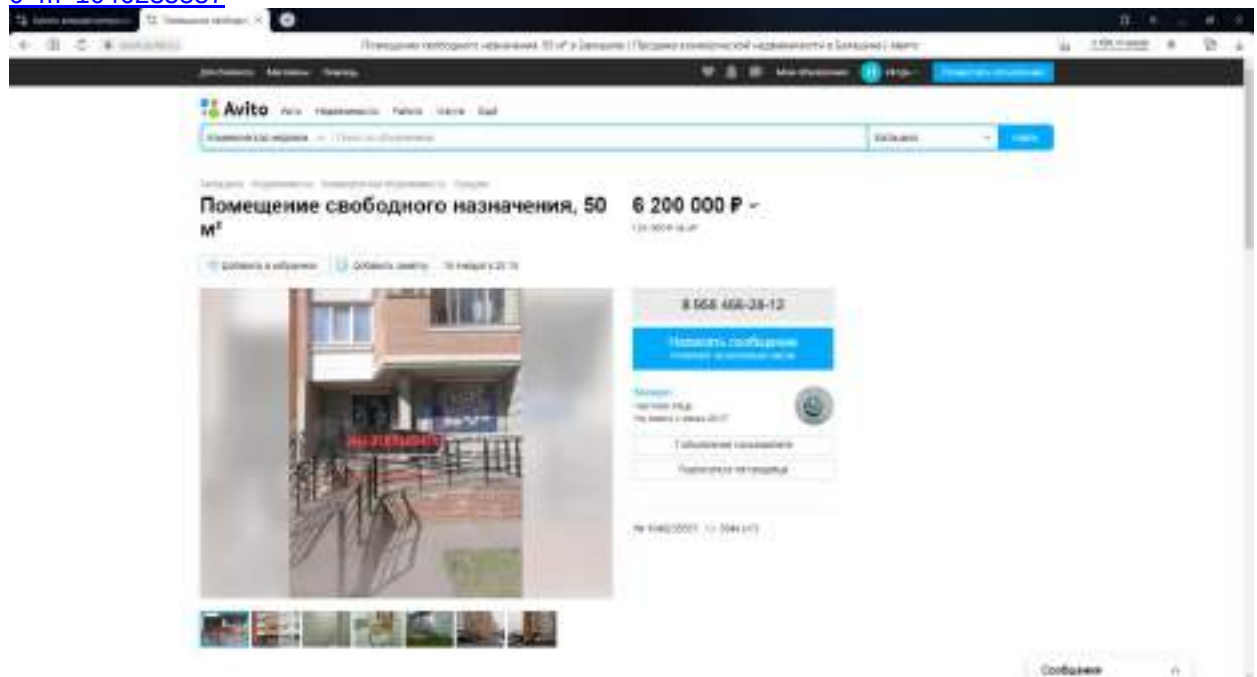
Участок	Цена	Площадь	Участок	Цена	Площадь
Участок	8 768 500 ₽	92,3 м²	Участок	8 768 500 ₽	92,3 м²
Участок	8 768 500 ₽	92,3 м²	Участок	8 768 500 ₽	92,3 м²

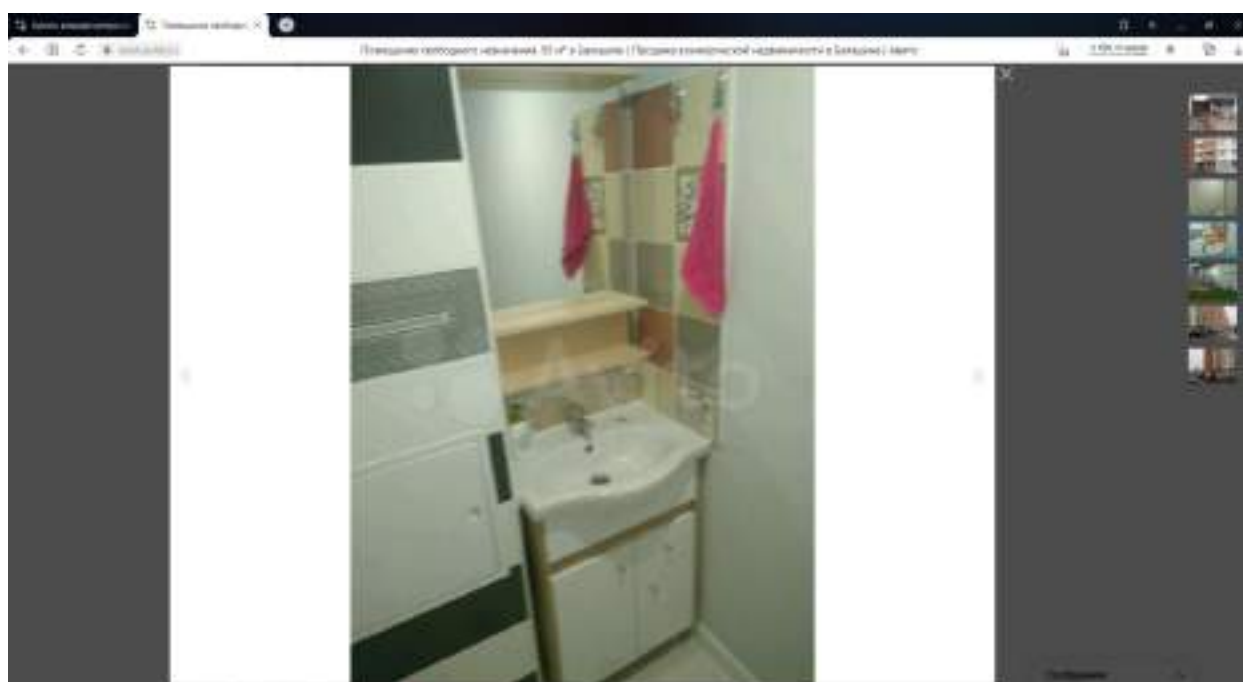
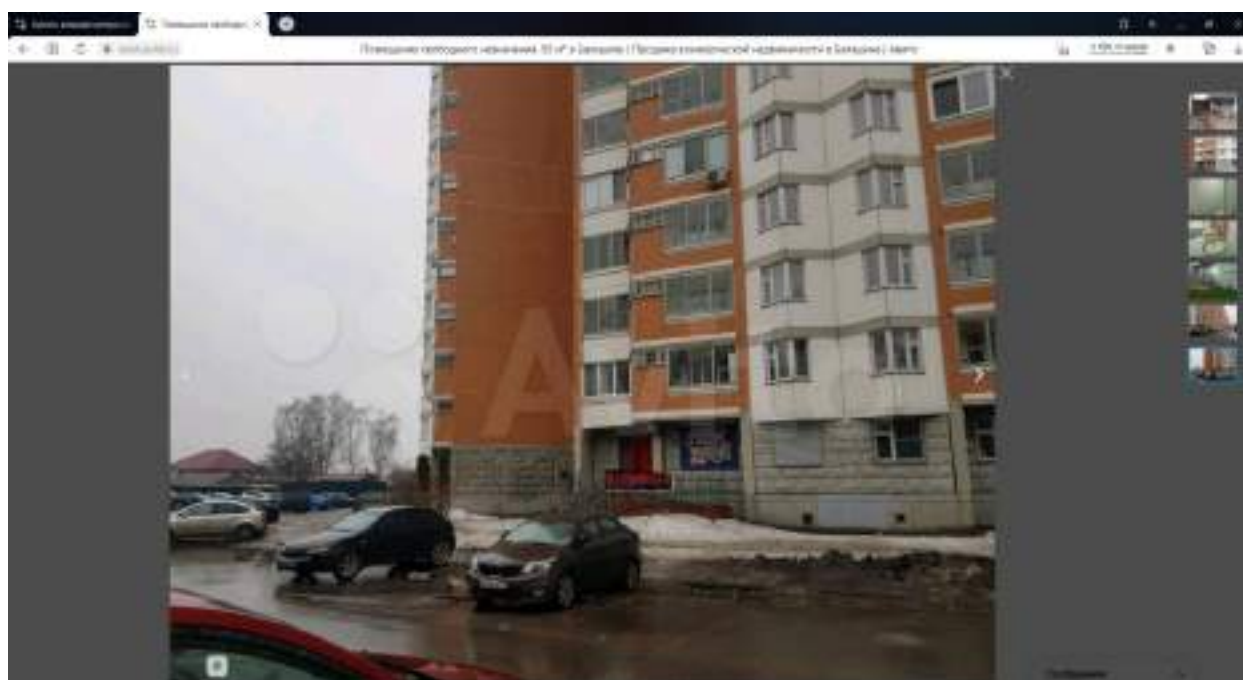
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003
Многоквартирный дом, 3-й этаж, 3003



2.

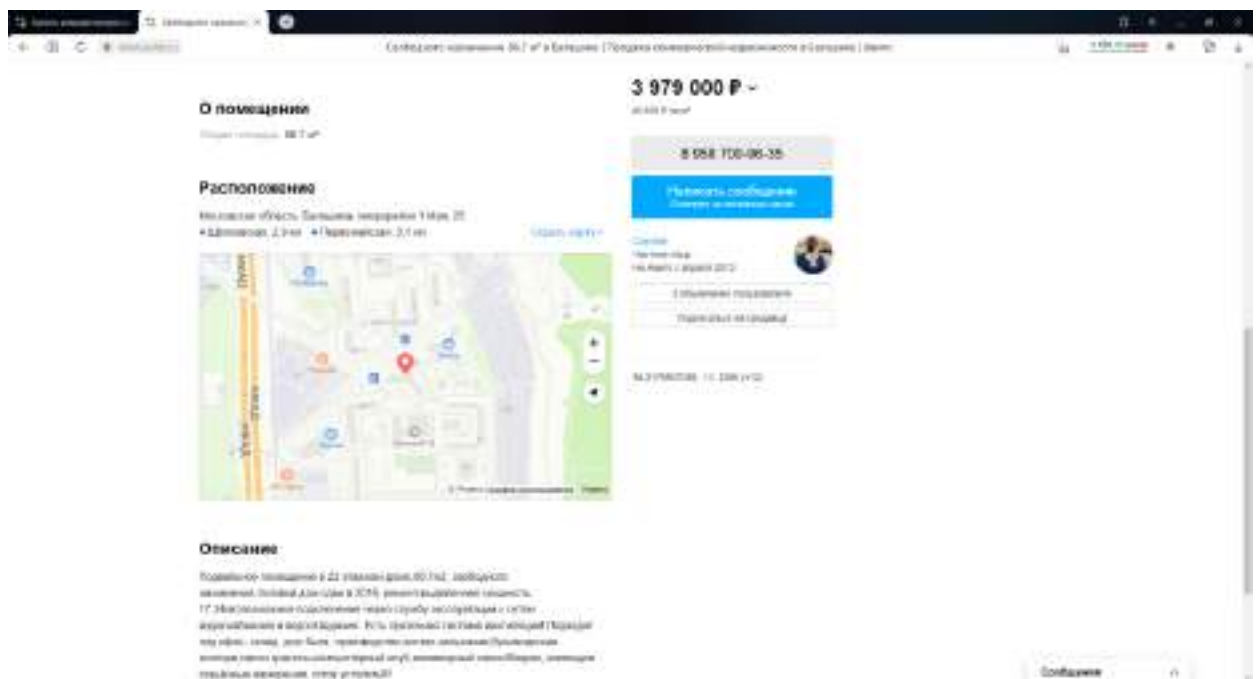
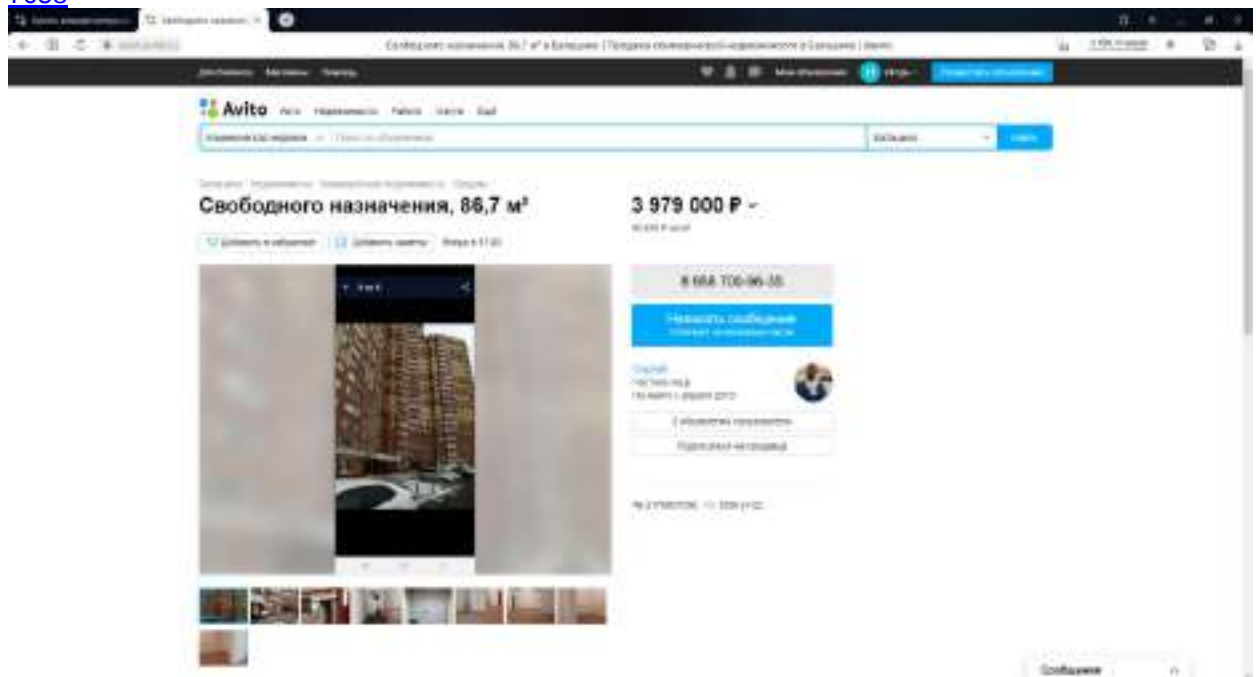
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_0_m_1046235557

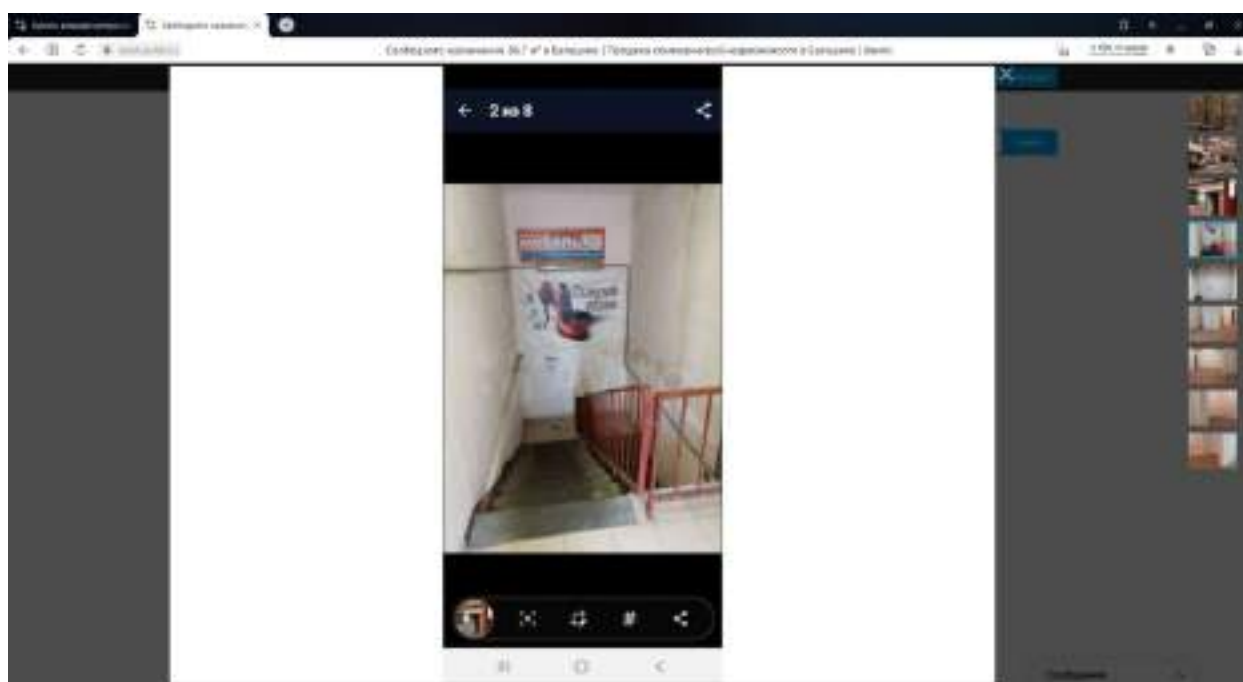
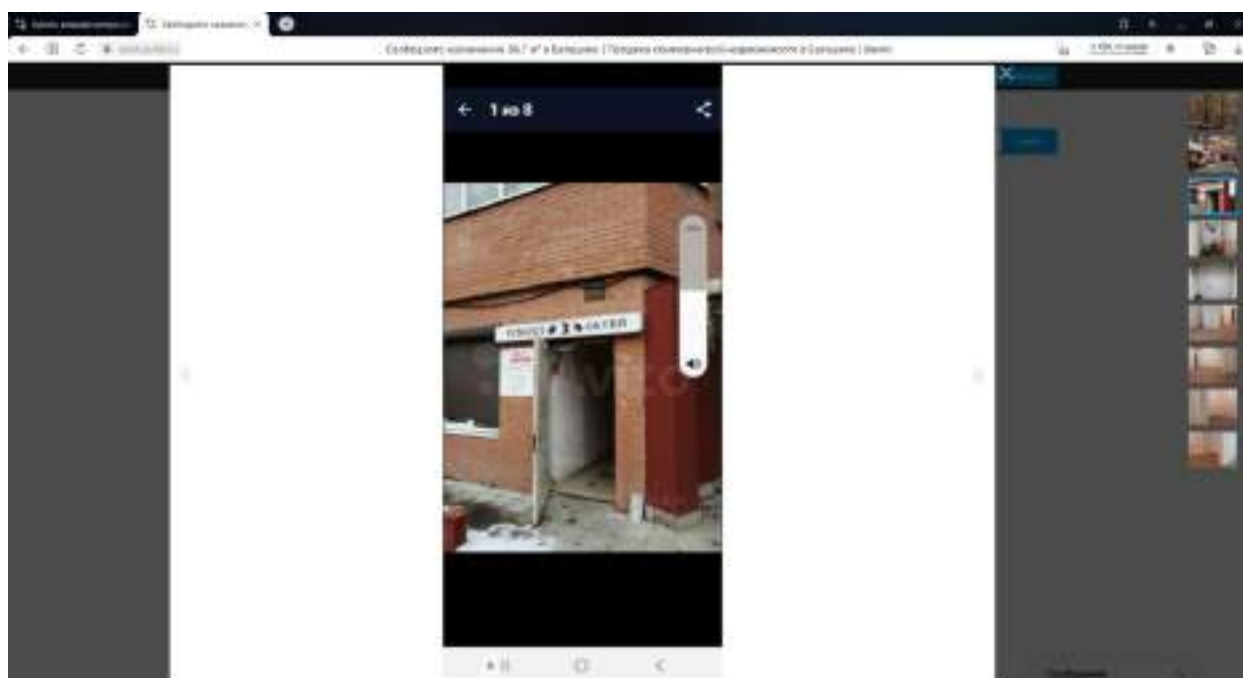


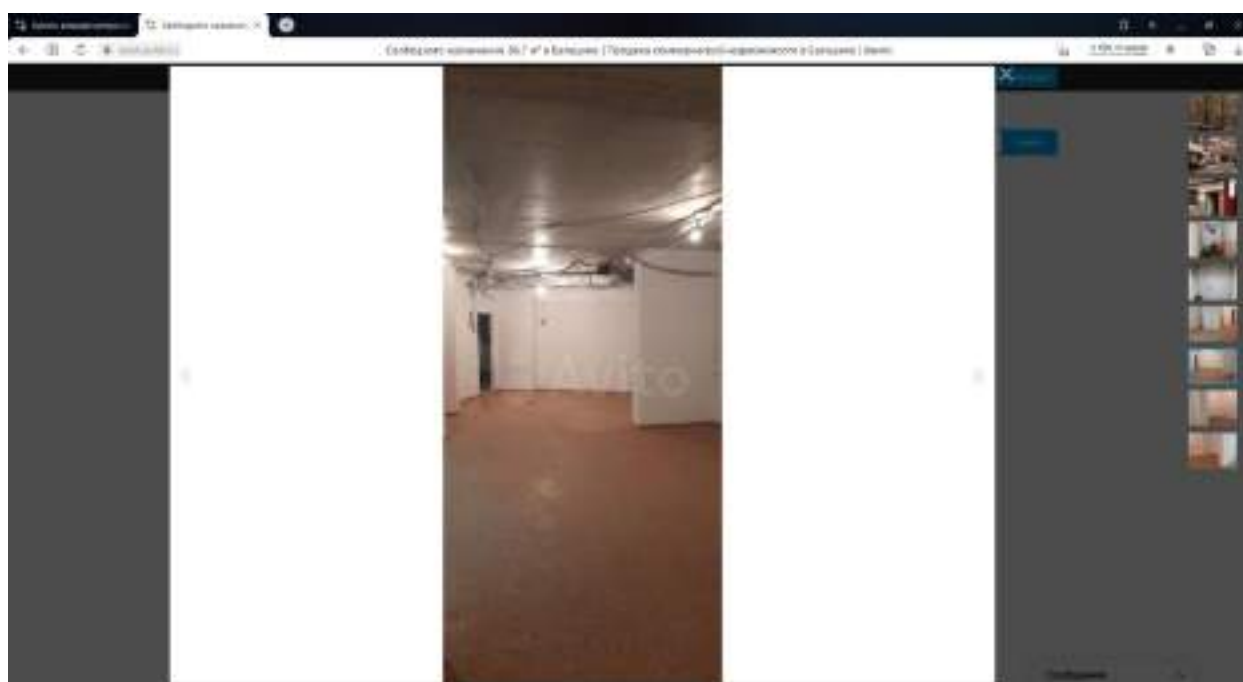
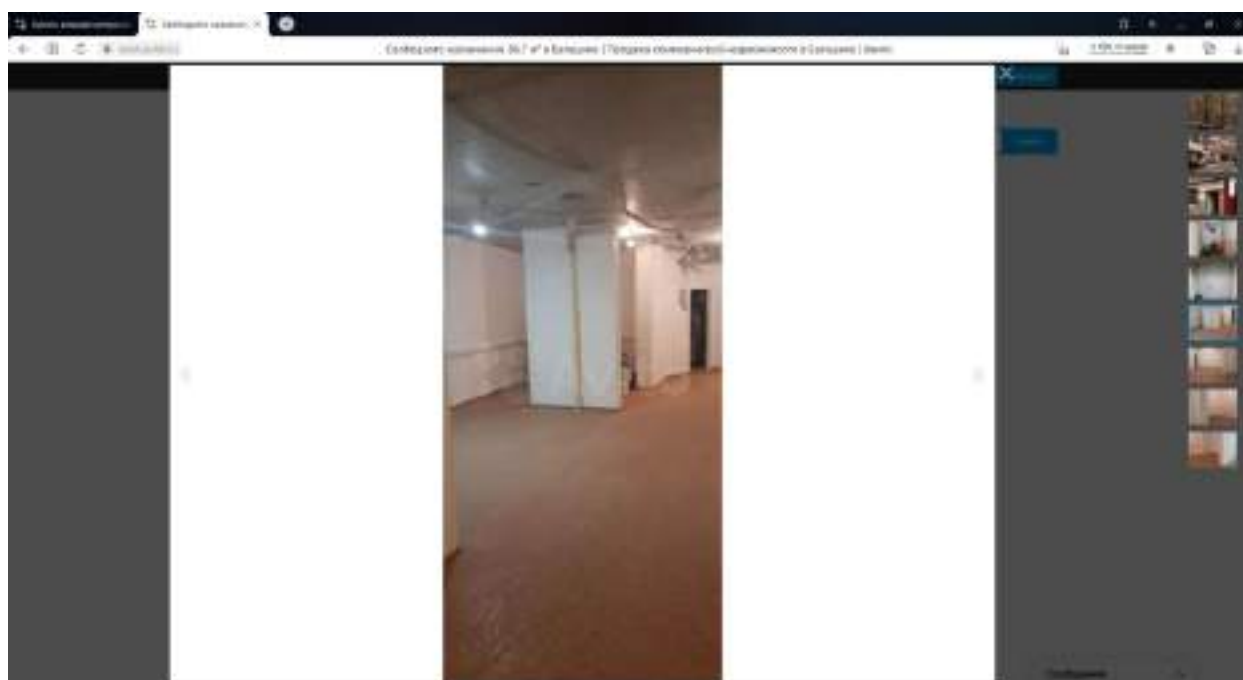


3.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_867_m_2176907058



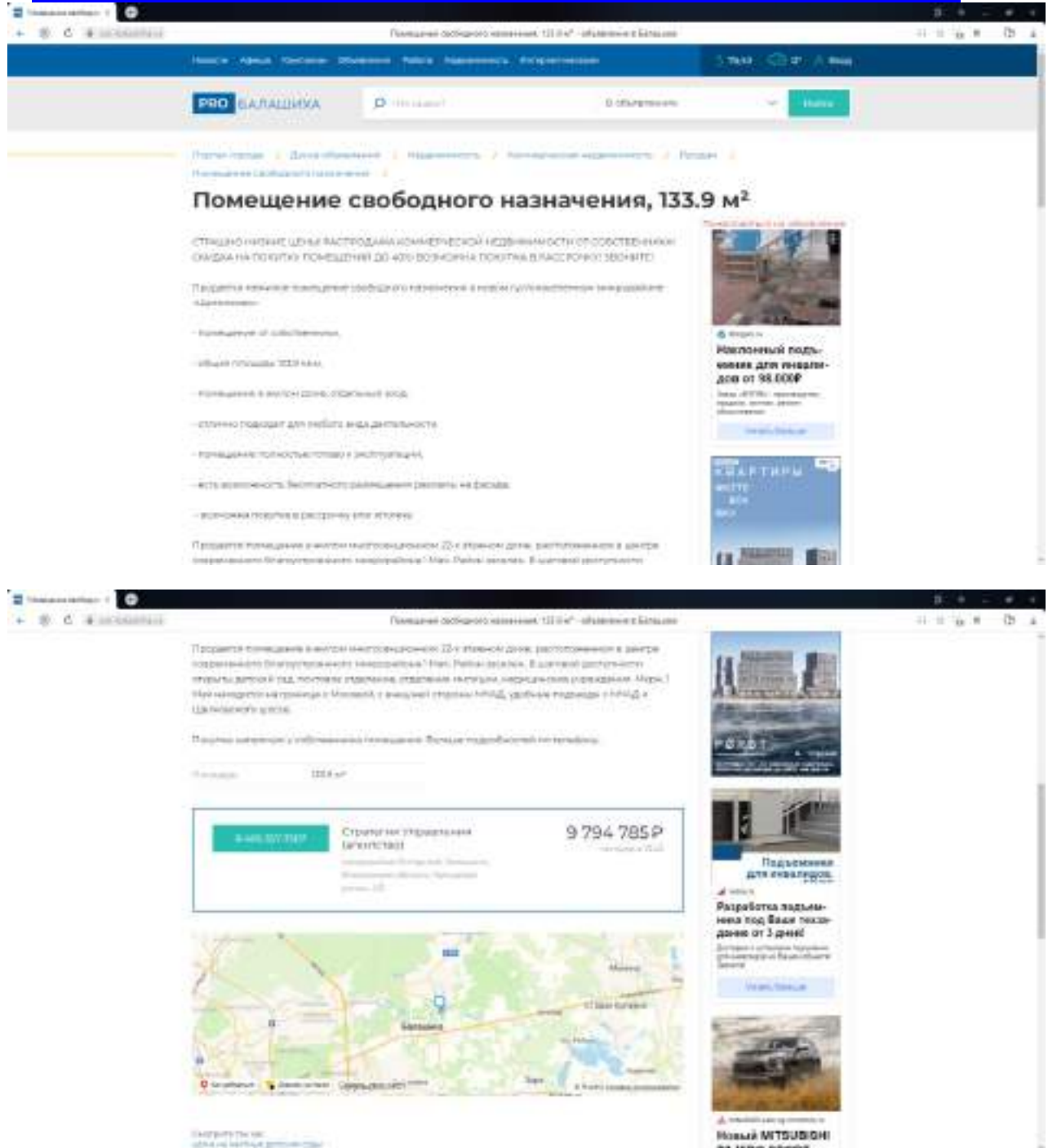




[illegible]

страница 116

4. <https://pro-balashiha.ru/board/01252829342-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1339-m-2>



5.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_879_m_2321736239

Свободного назначения, 87,9 м²

3 980 000 Р

8 958 424-44-76

Написать сообщение

Вопросы
10.05.2018
10.05.2018

Собственник недвижимости
Получить на почту

№ 2321736239 от 10.05.2018

О помещении

Свободного назначения, 87,9 м²

3 980 000 Р

8 958 424-44-76

Написать сообщение

Вопросы
10.05.2018
10.05.2018

Собственник недвижимости
Получить на почту

№ 2321736239 от 10.05.2018

Расположение

Минимальная стоимость аренды: 1000 руб.
в будни с 9:00 до 18:00 в выходные с 10:00 до 18:00

Описание

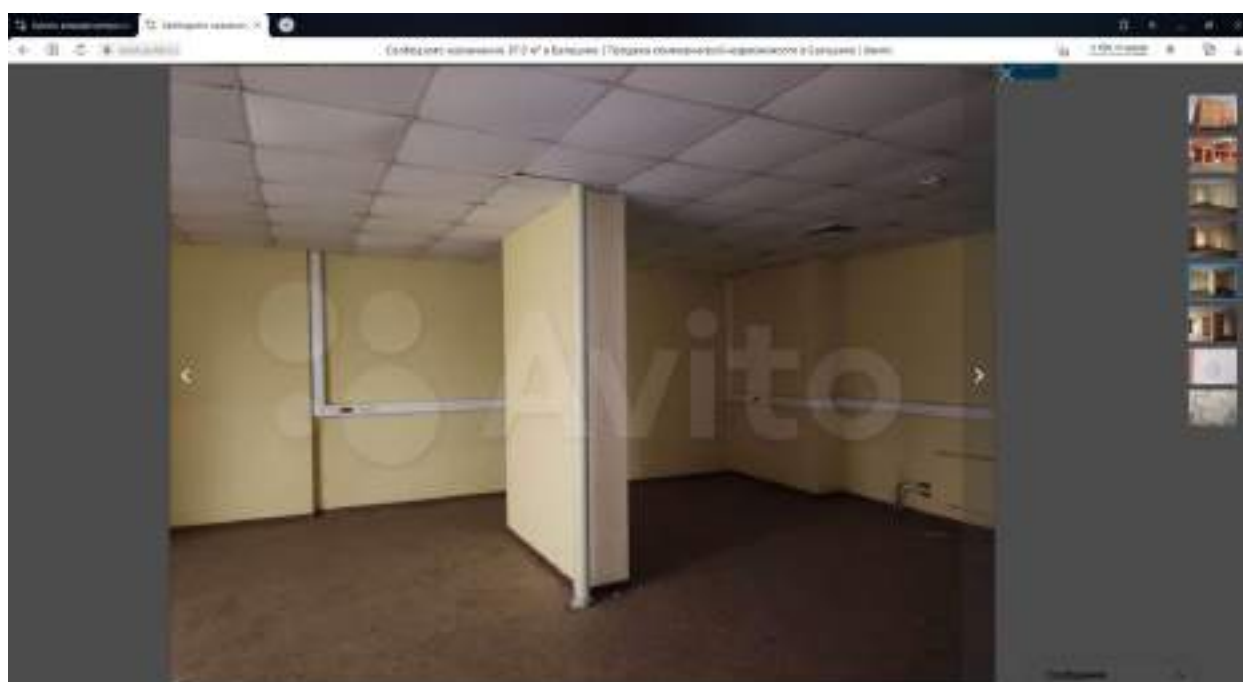
Продается торговое свободное назначение 87,9 м², расположенное в торговом центре 22-го этажа многоэтажного дома.

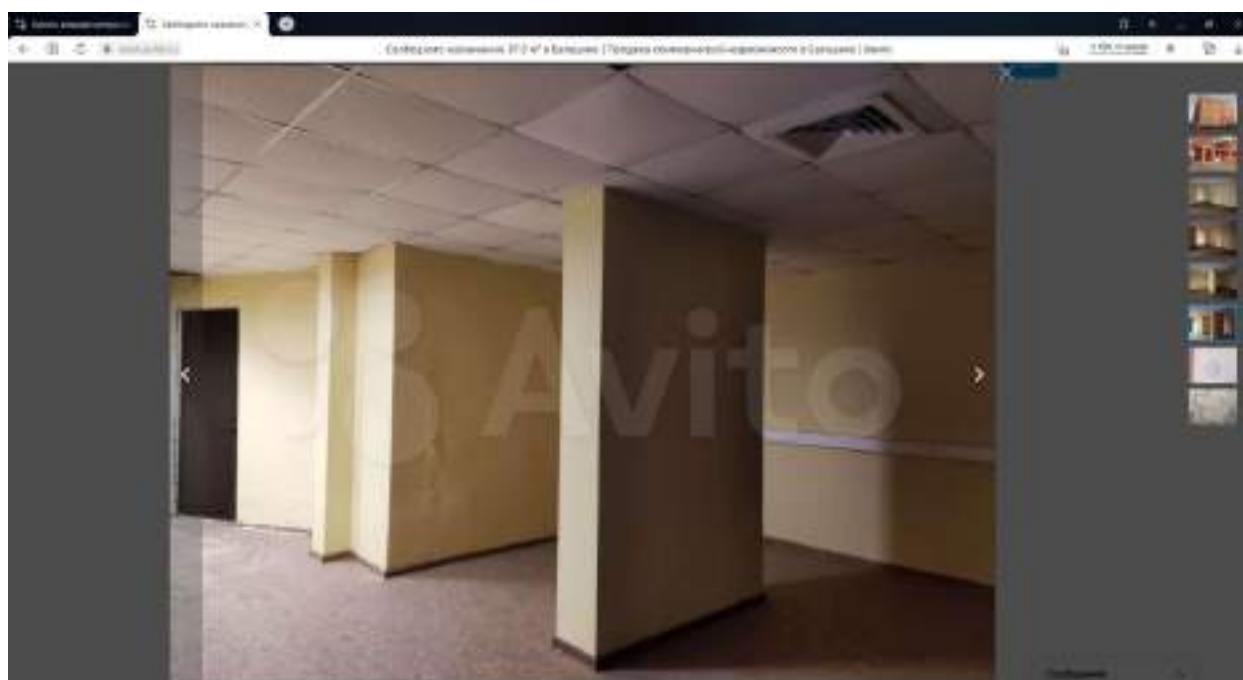
Возможность торгов, просторное помещение, два выхода в торговый центр, хорошая видимость. В помещении функционирует три точки обслуживания клиентов.

Для размещения рекламы от ИП/ООО, аренда в торговом центре.

Помещение подходит для размещения рекламной кампании, интернет-магазина, сувенирной, сувенирной, сувенирной продукции и т.д.

Помещение подходит для размещения рекламы.

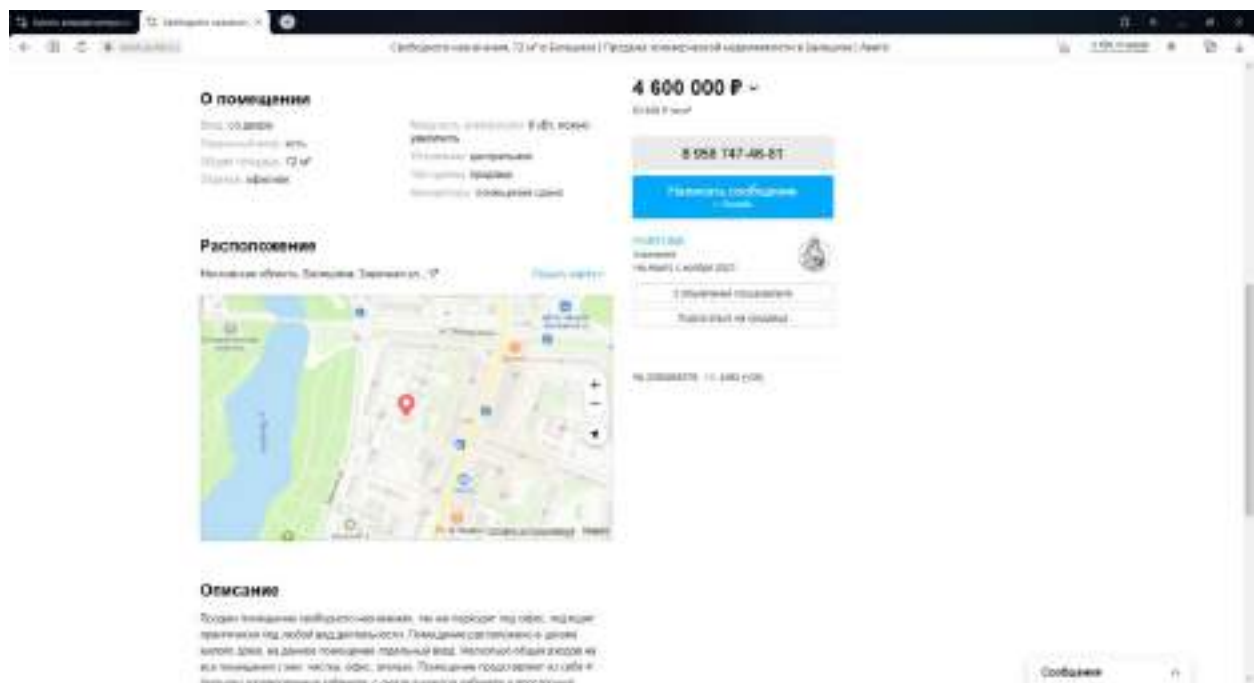
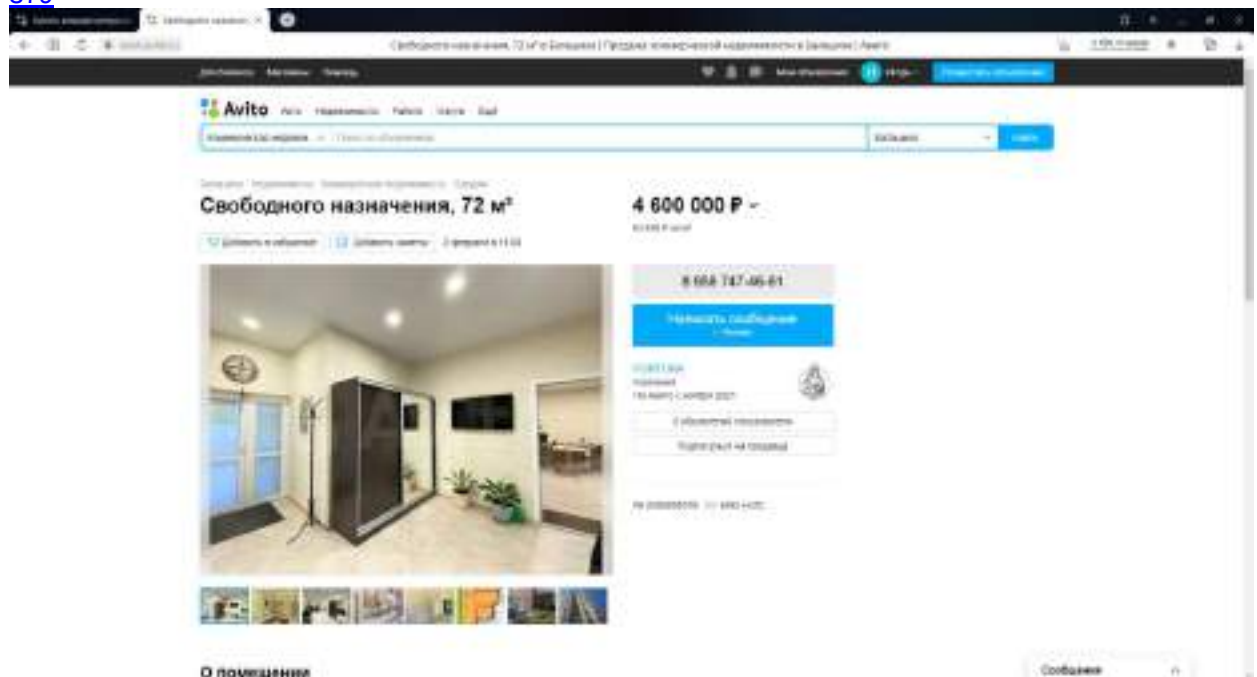


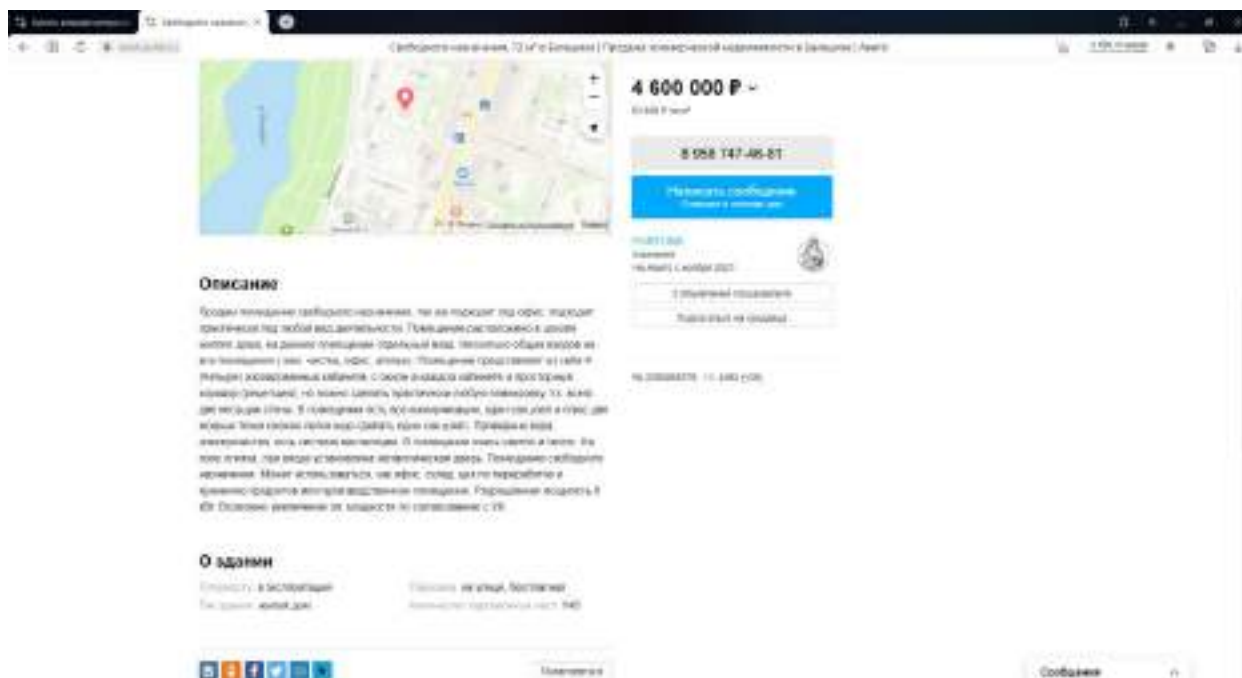


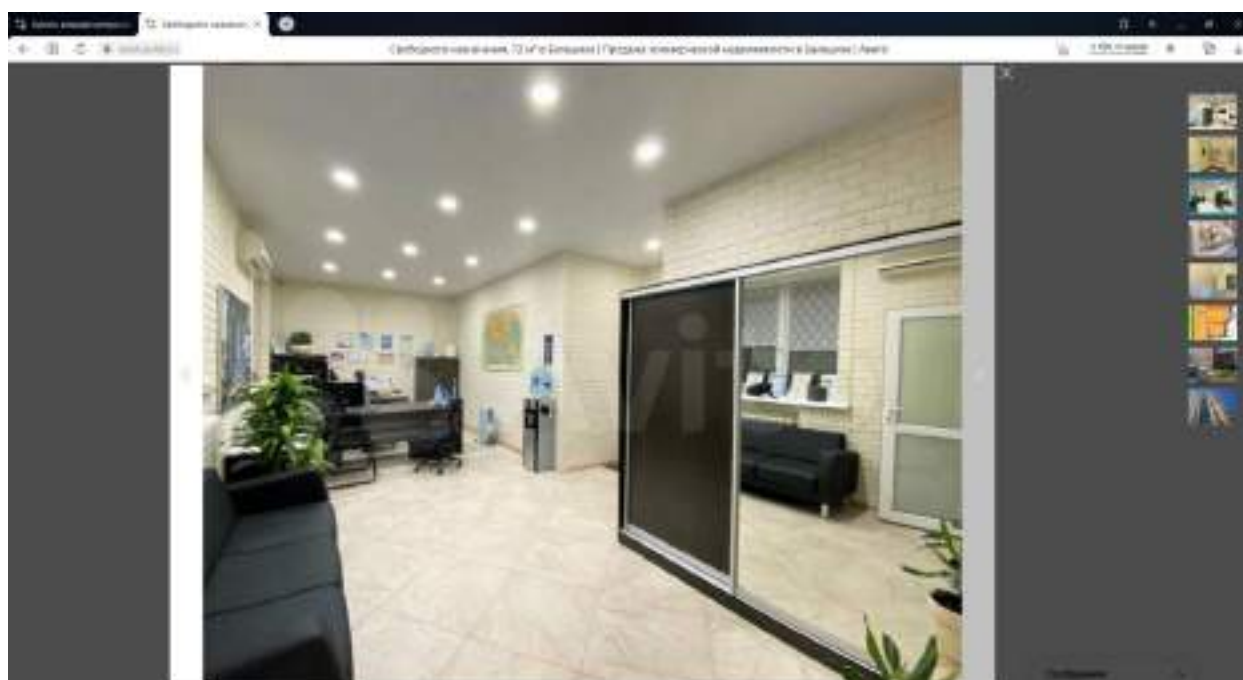
[illegible][illegible]

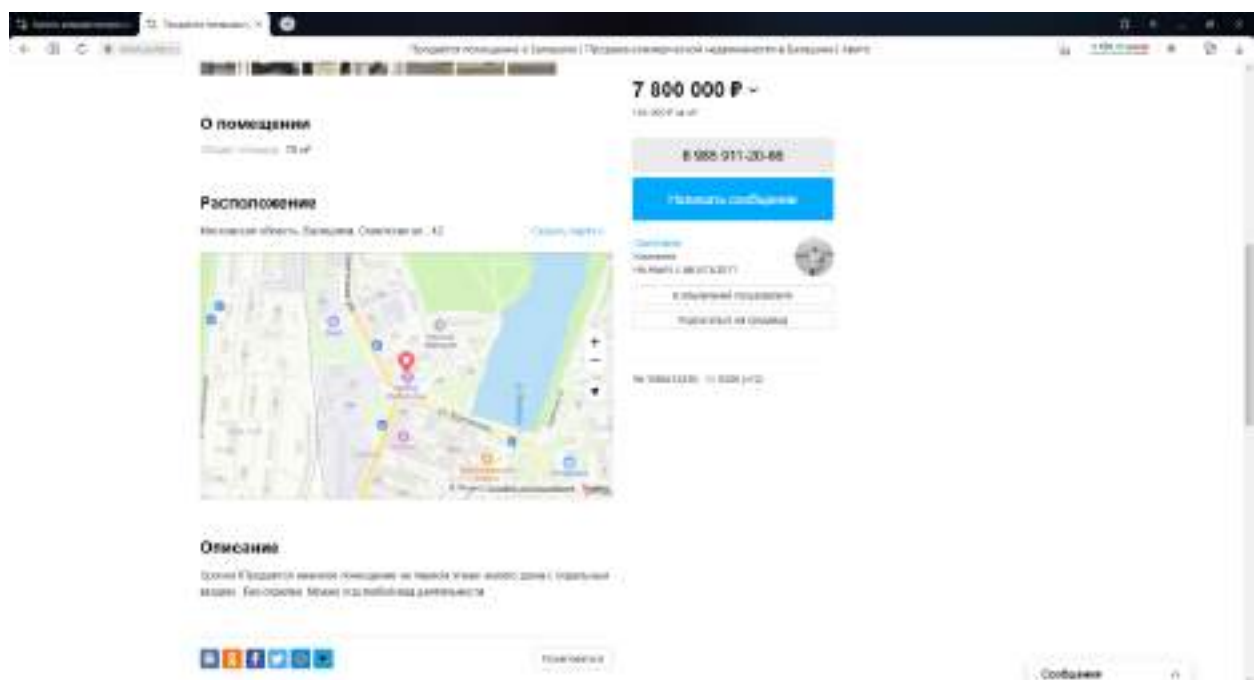
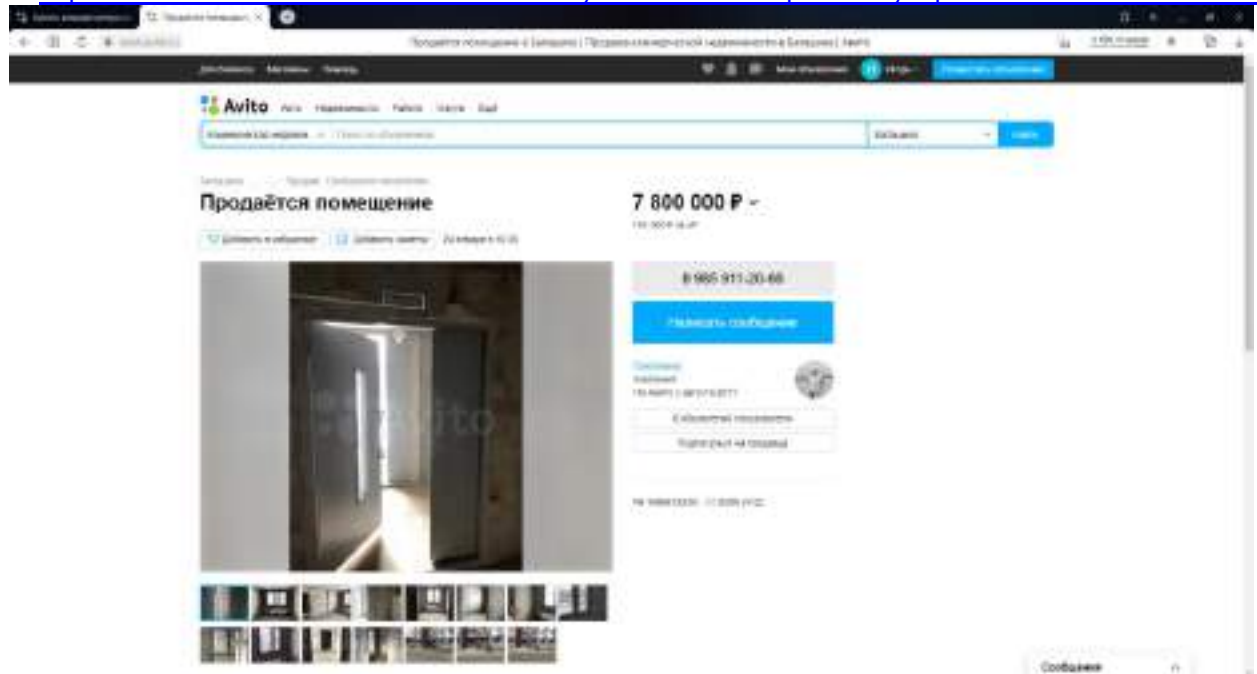
6.

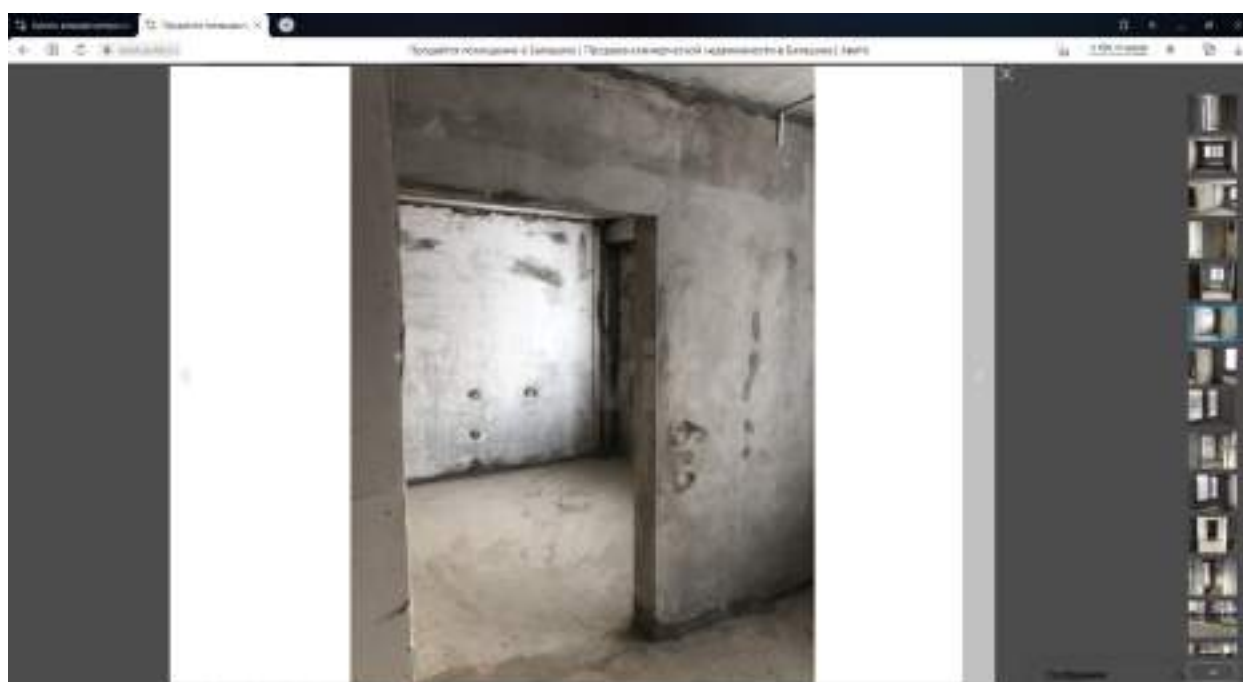
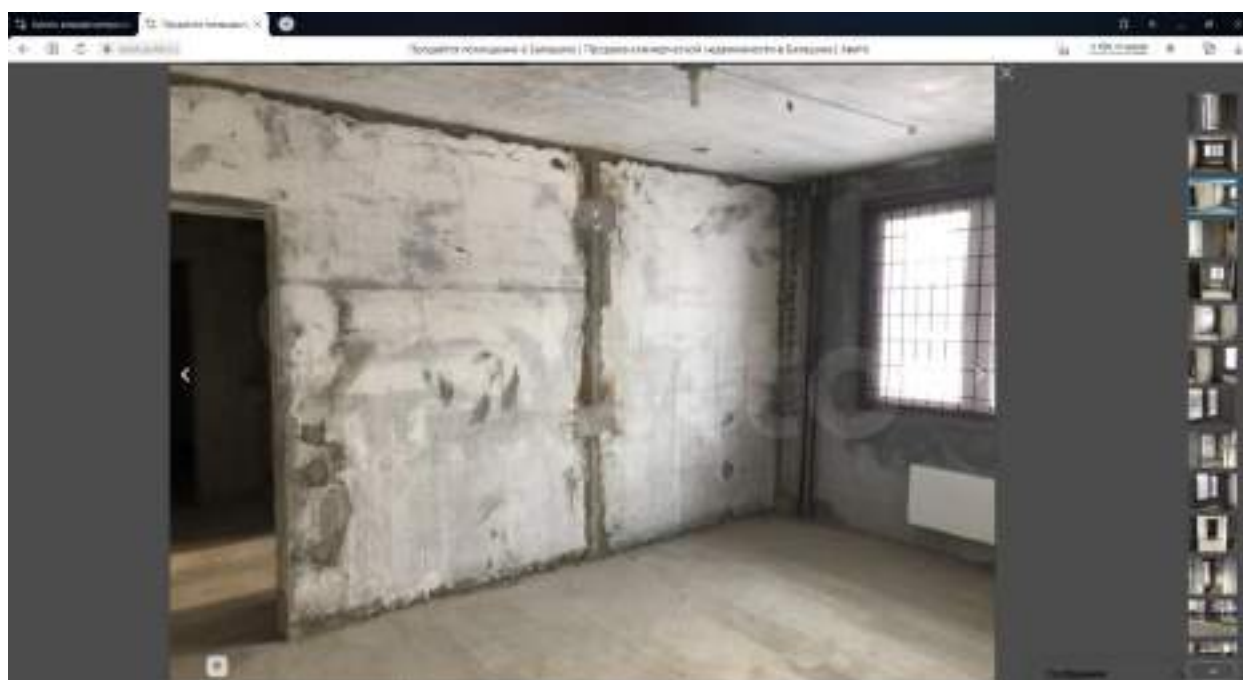
https://www.avito.ru/balashina/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72_m_2289268379

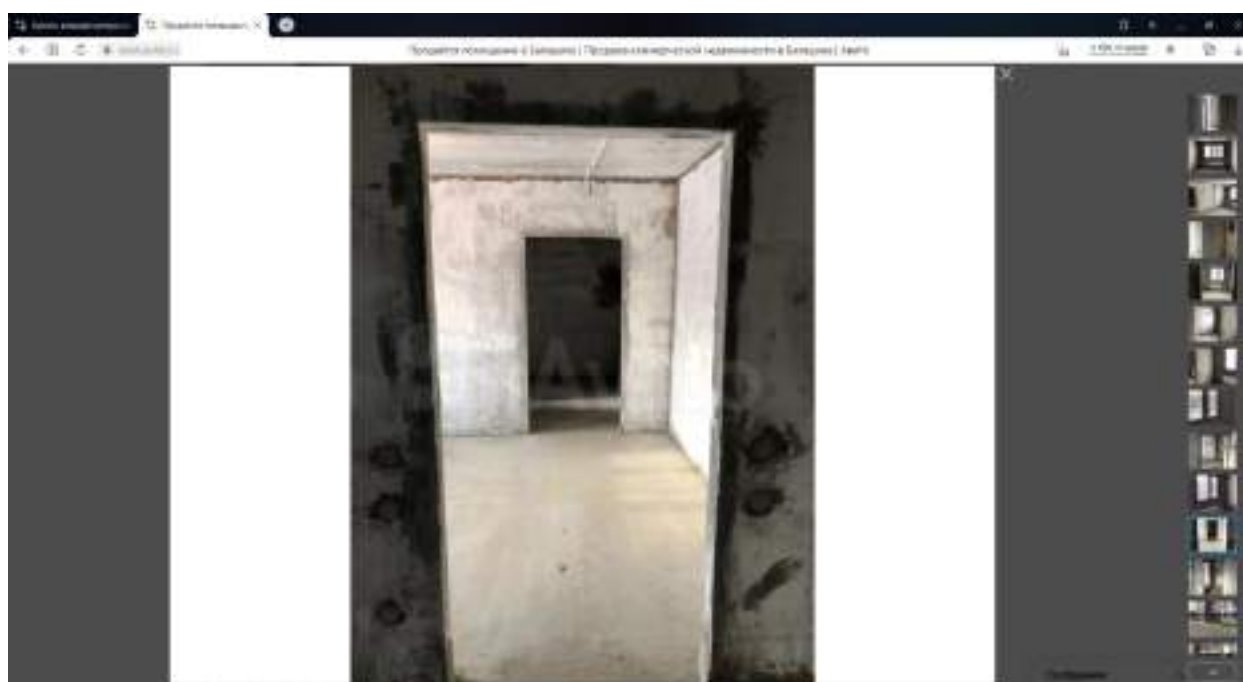
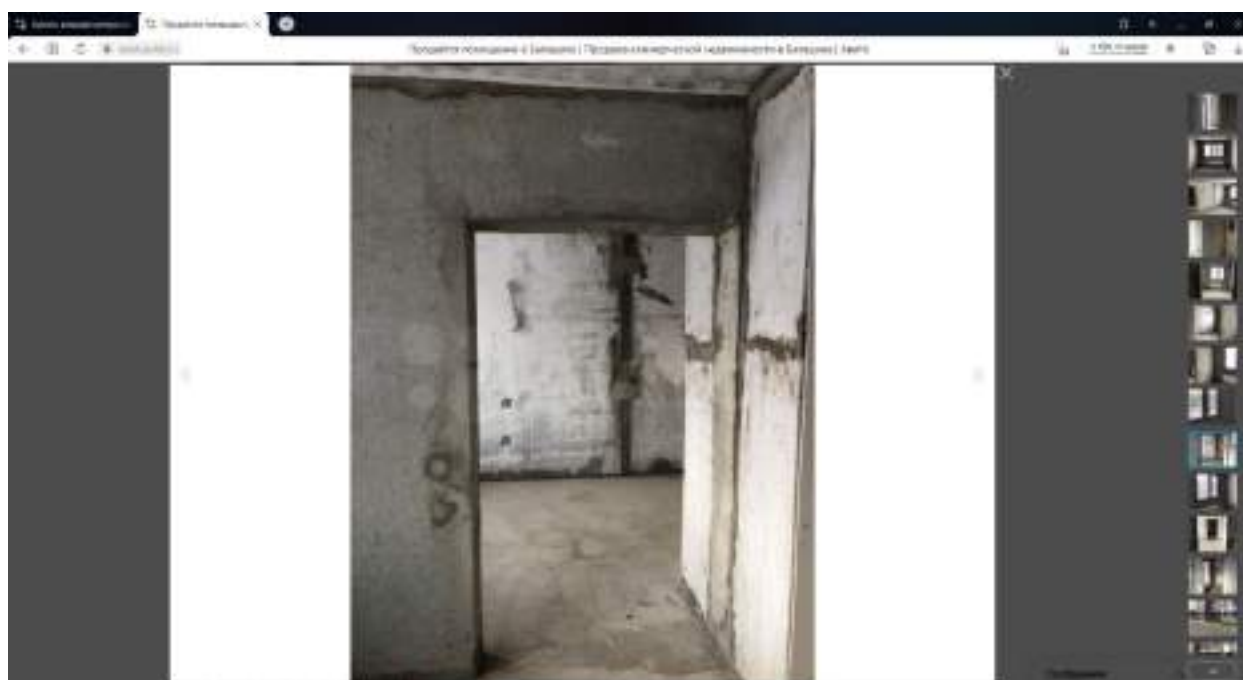


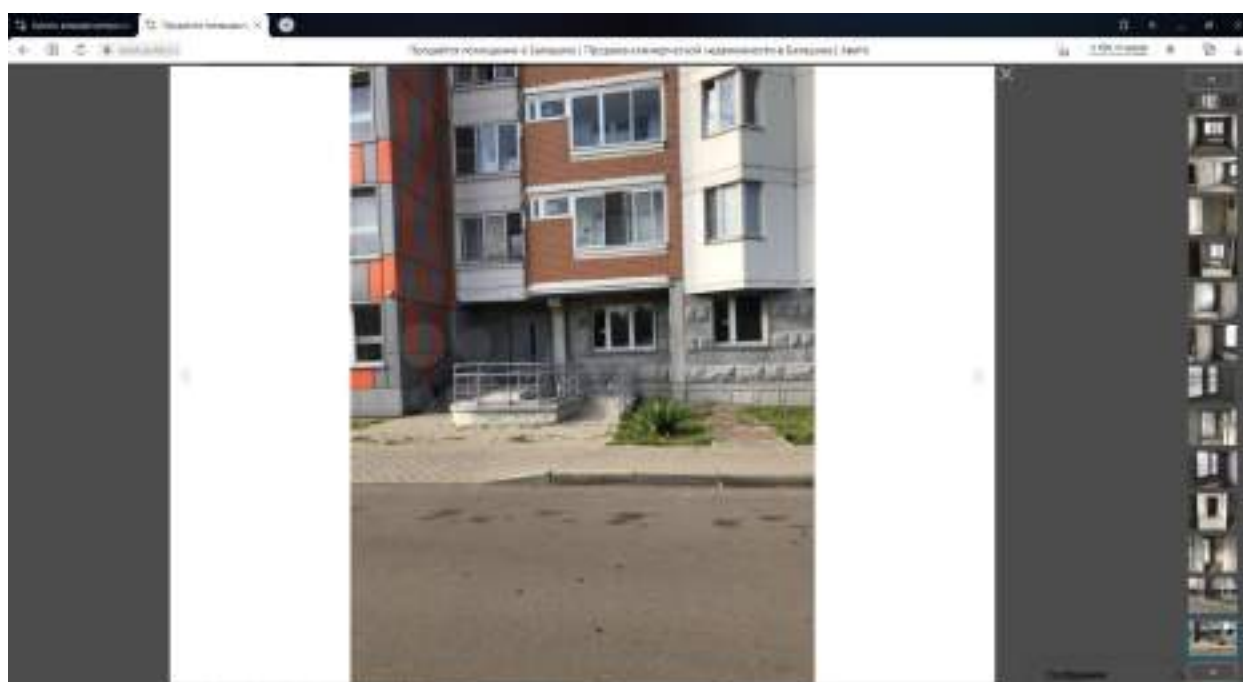
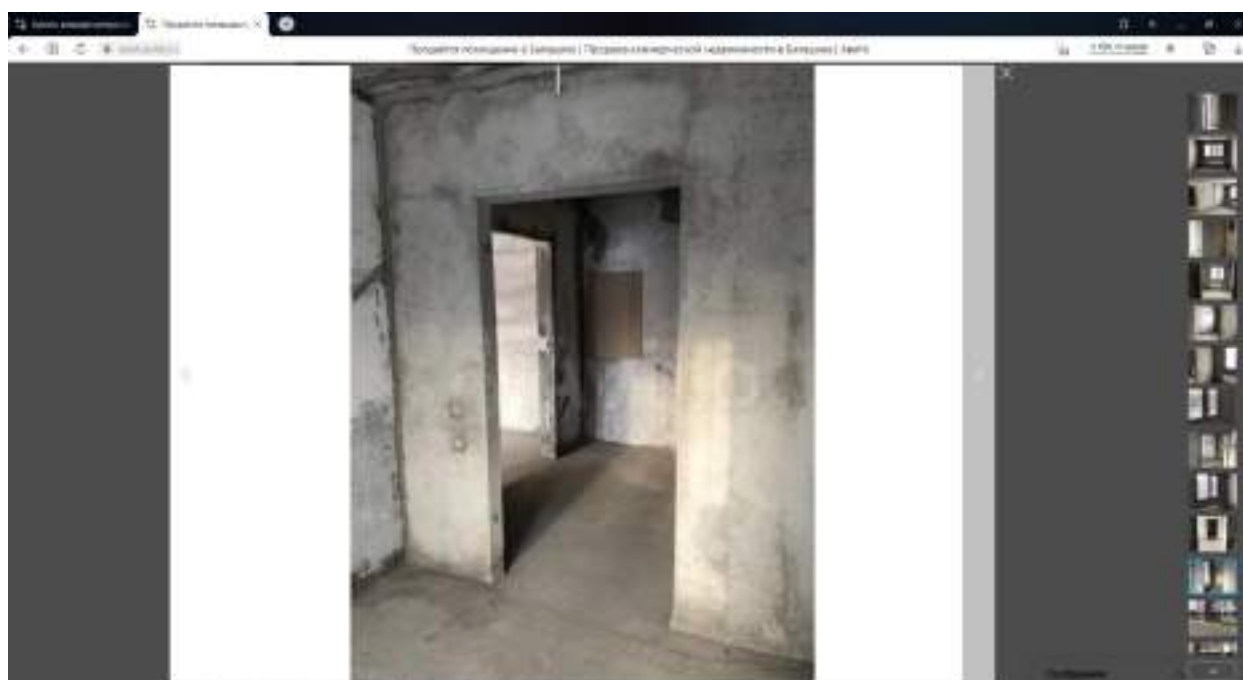


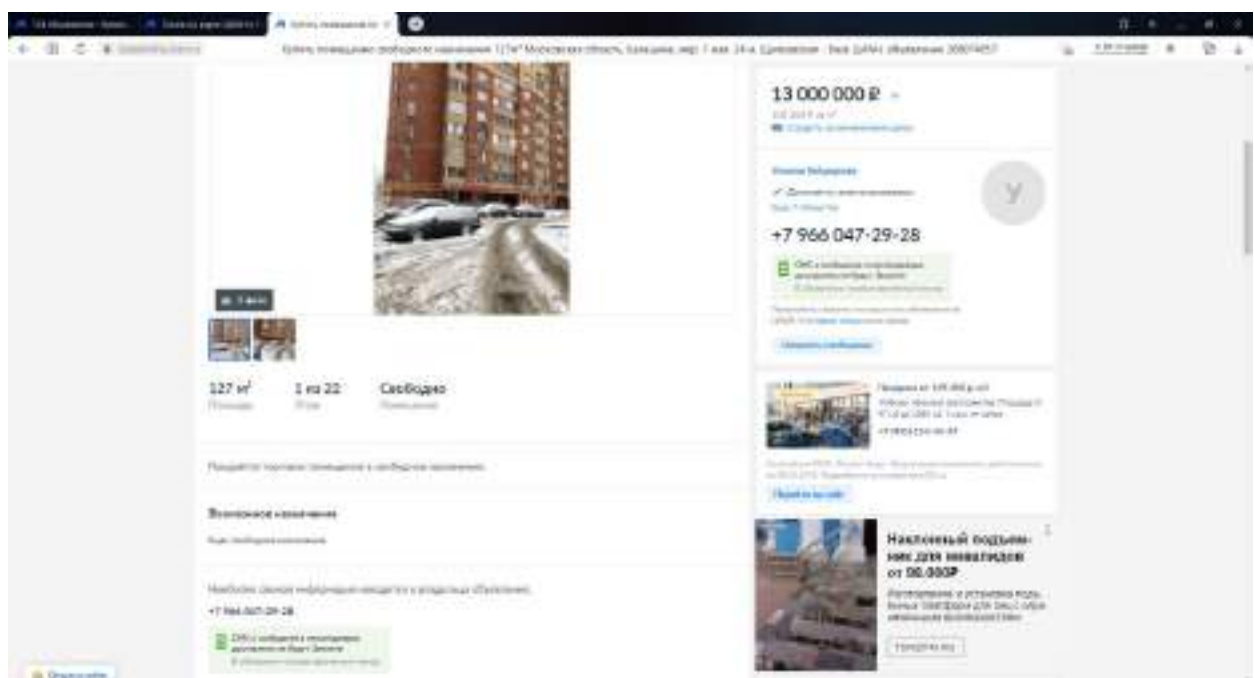
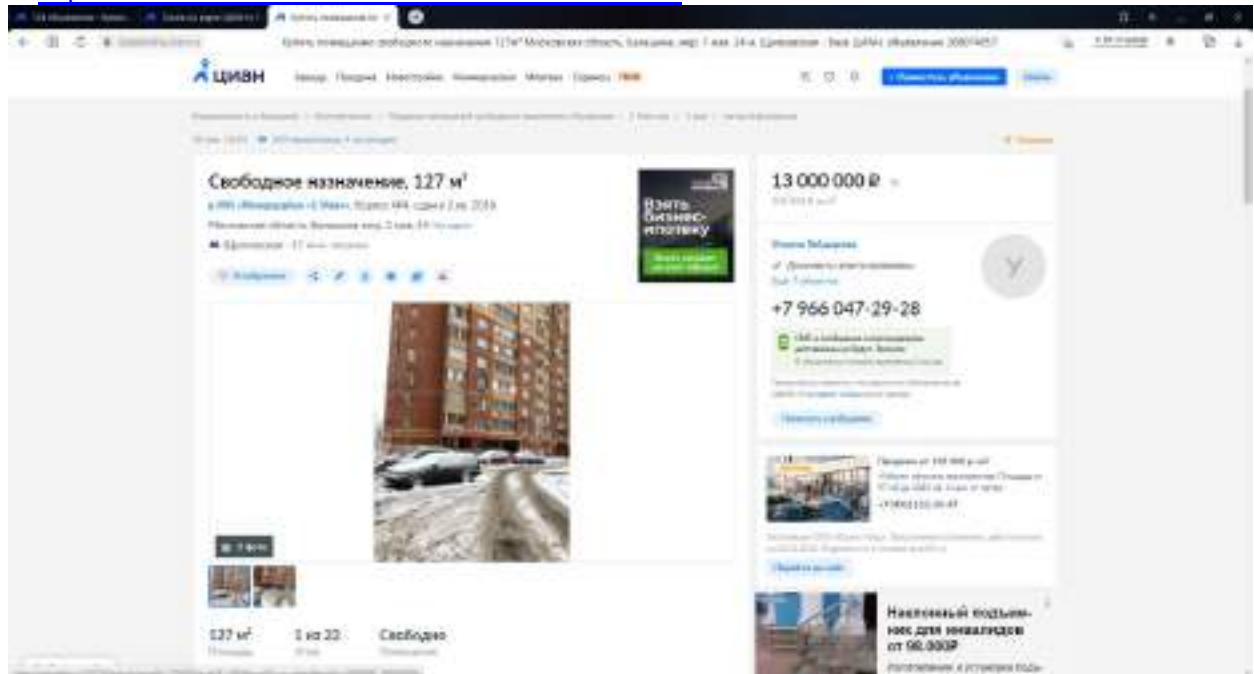


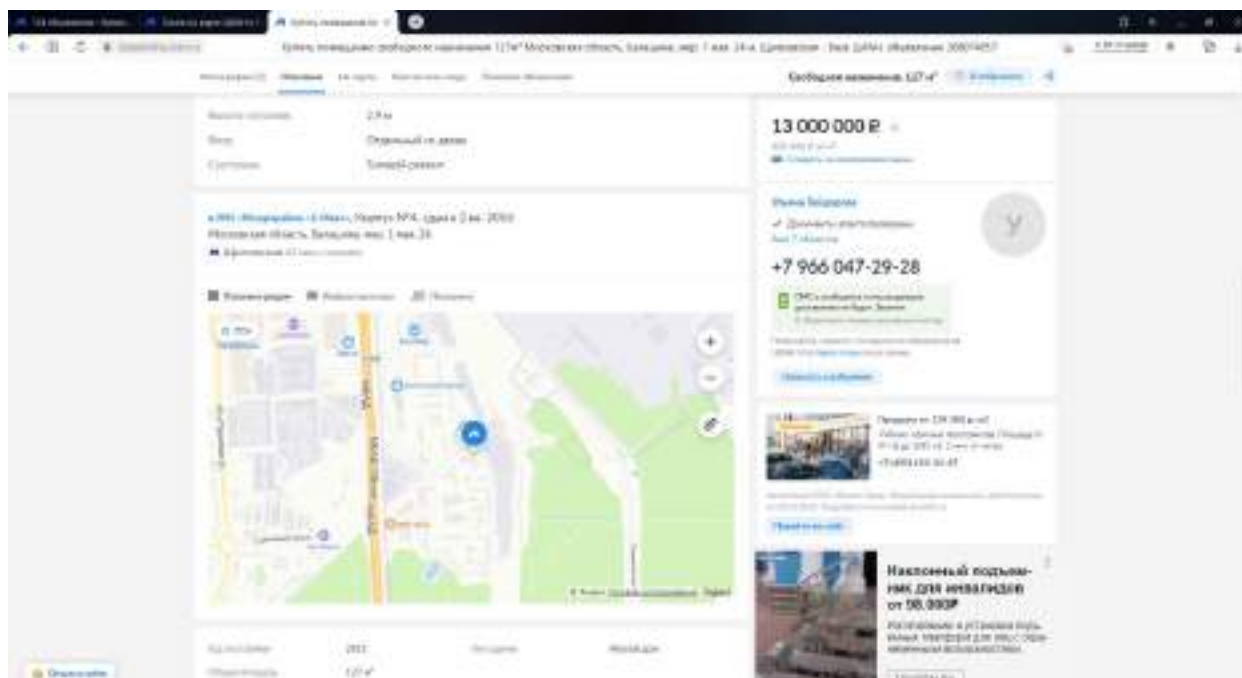
7. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_1686414230



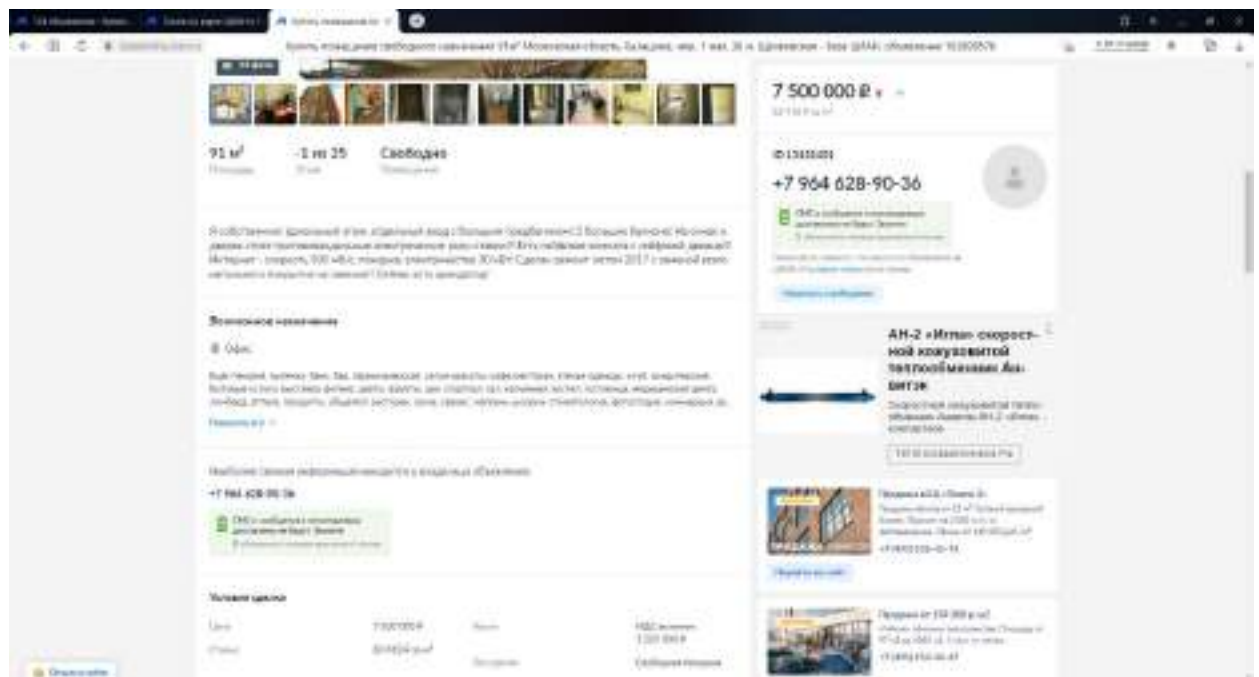


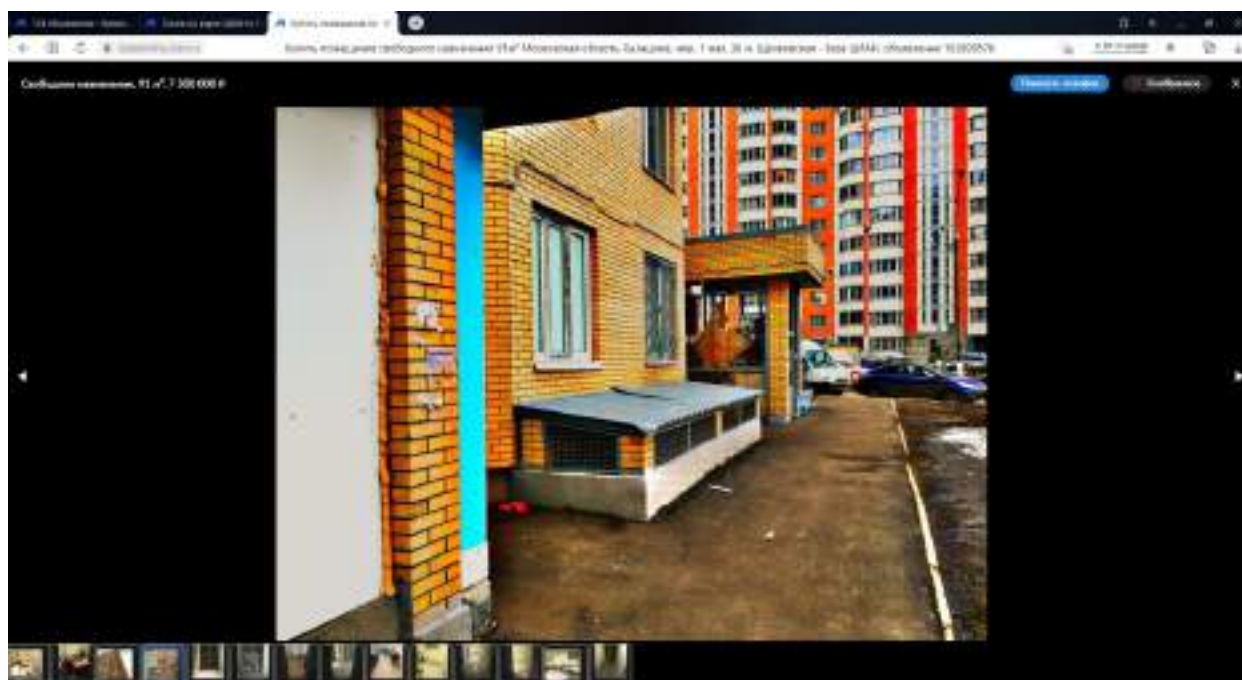
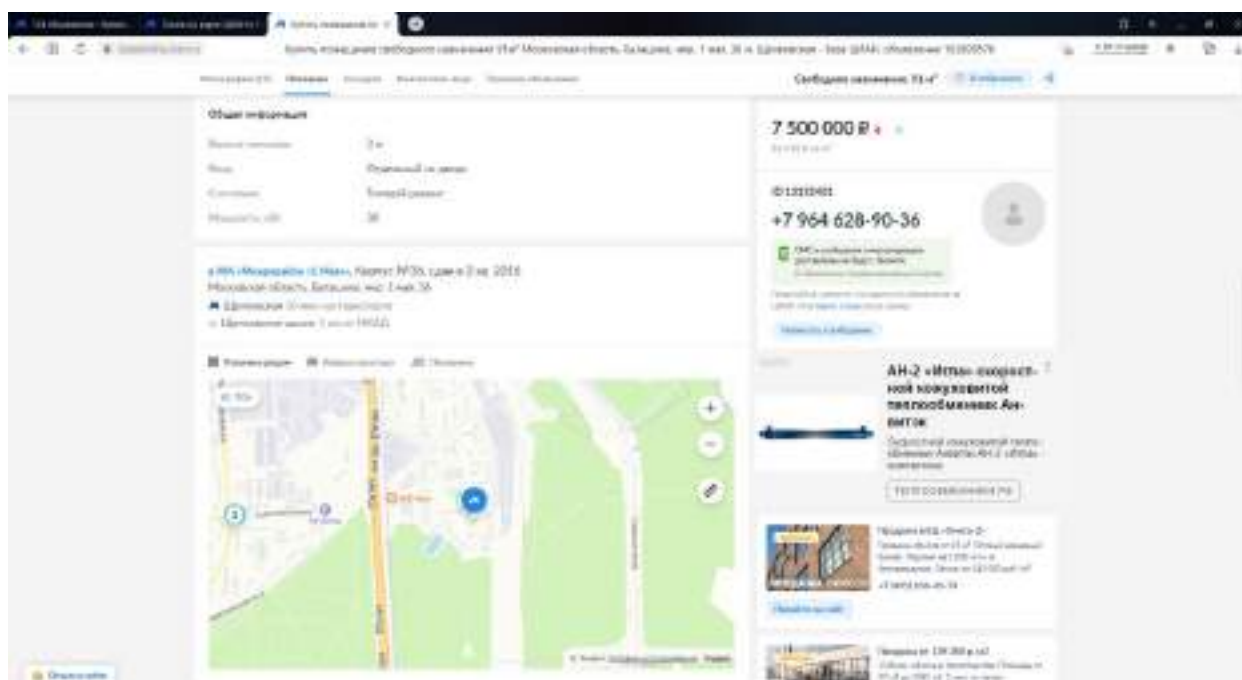


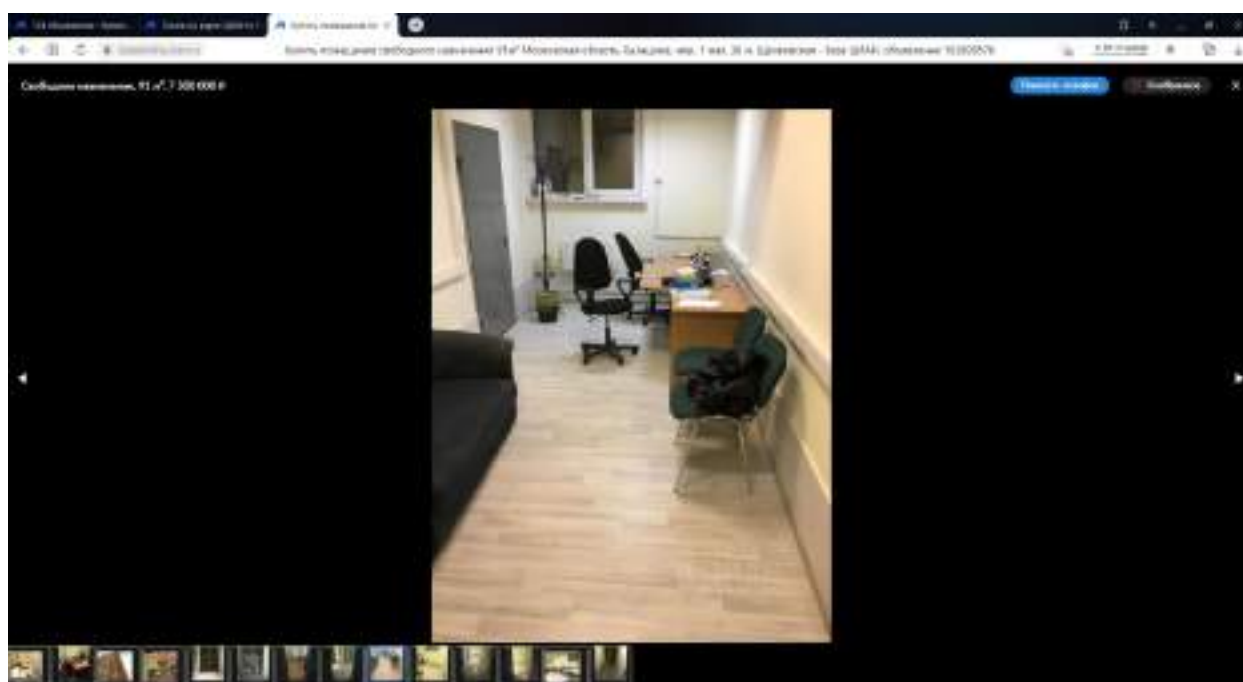
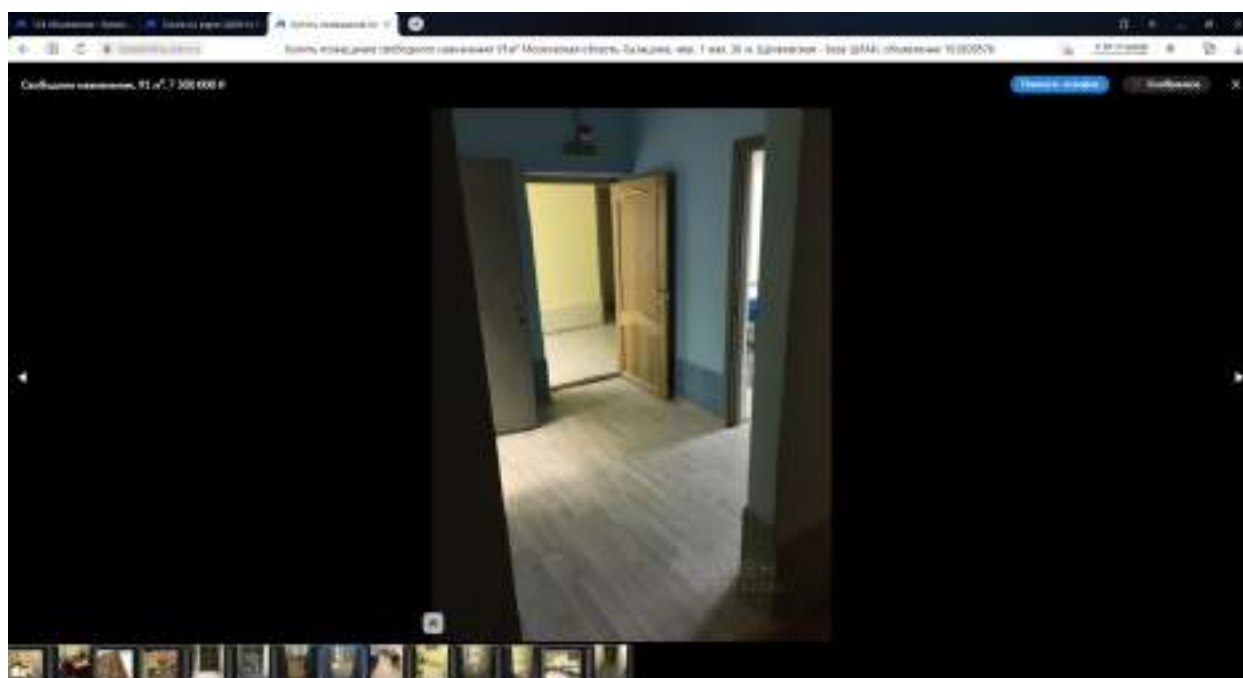
8. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/268074957/>

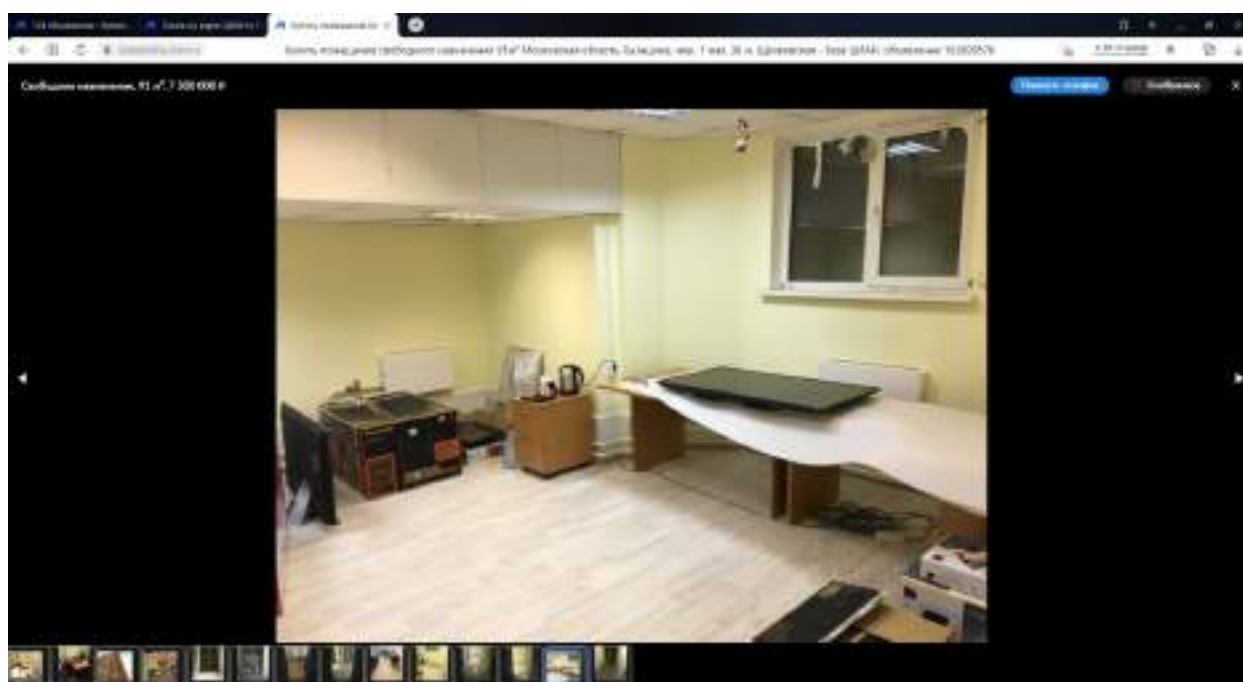
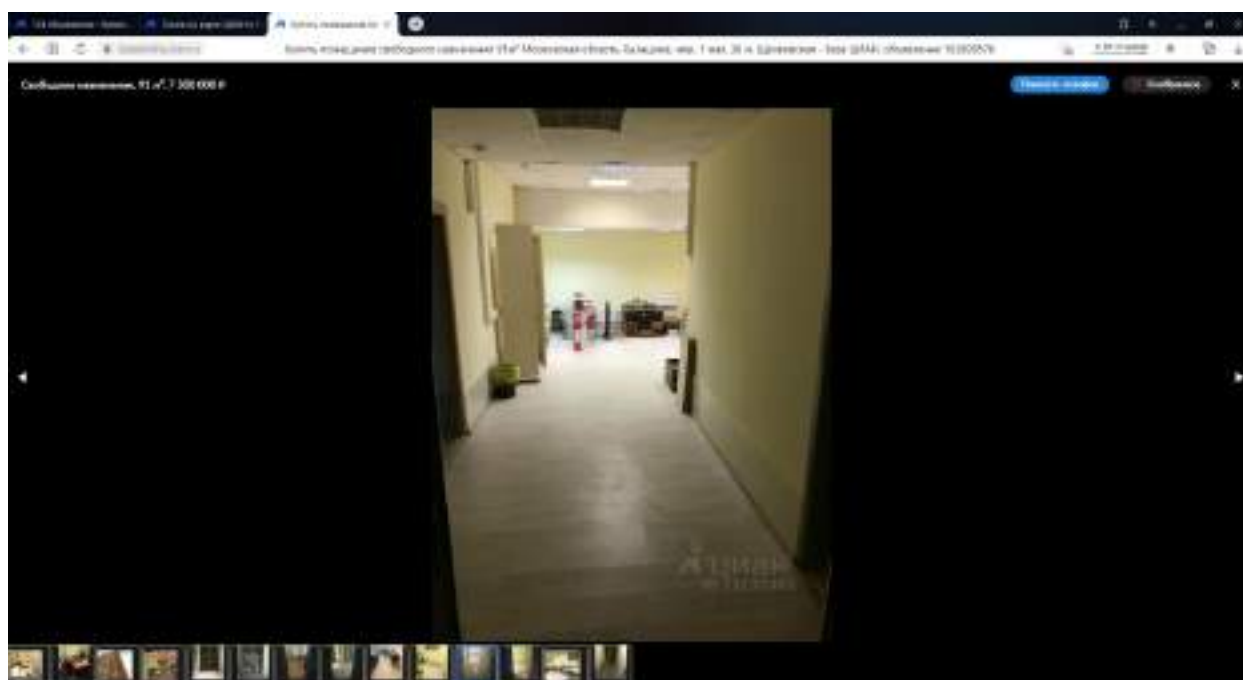


По телефону 8-916-157-80-42, уточнено, что предлагаемое к продаже помещение представляет собой помещение свободного назначения с отделкой.

[illegible]







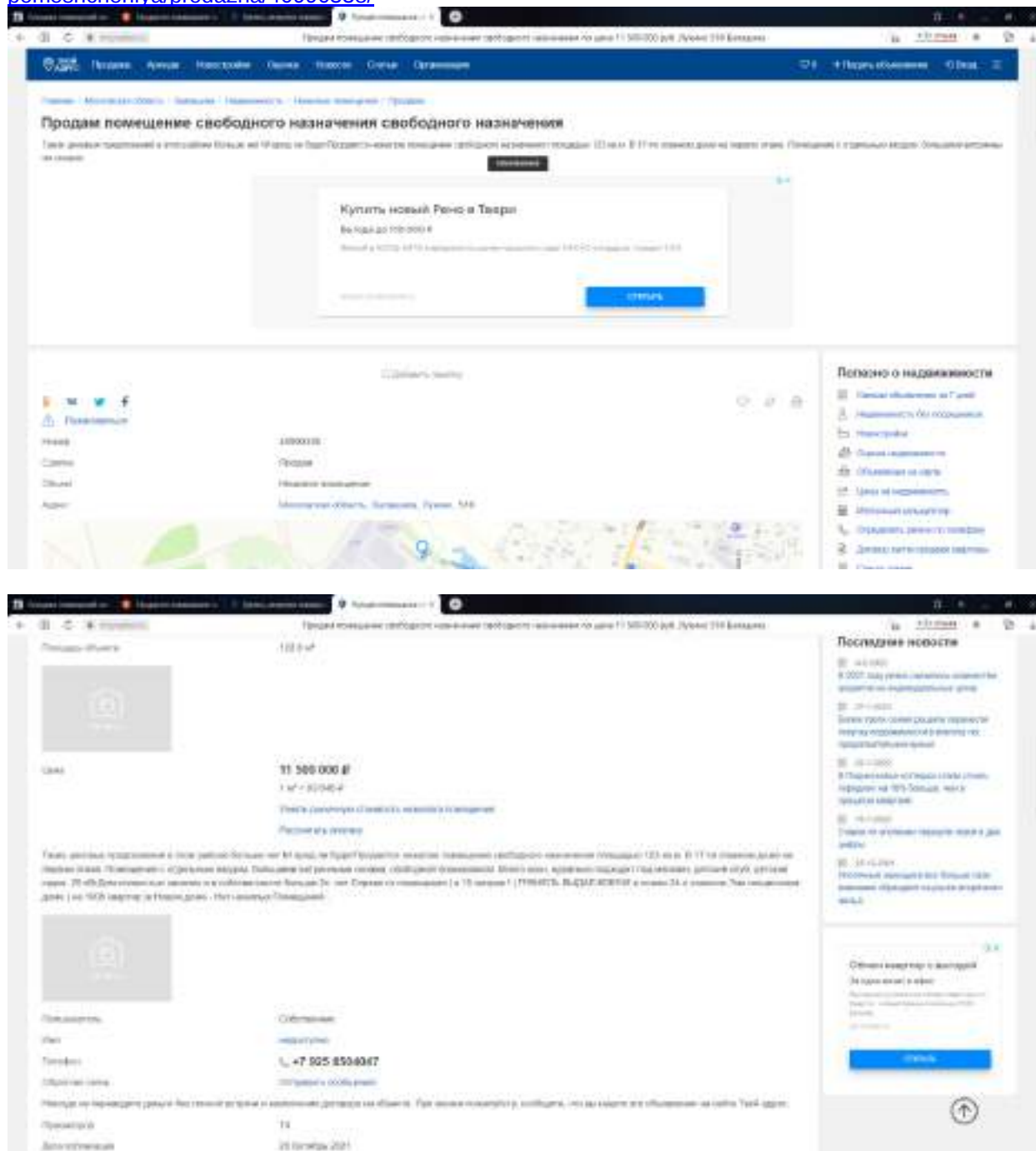
10. <https://afy.ru/balashiha/kupit-psn/90002437828>

11. <https://www.restate.ru/base/1430454504.html>

По телефону, указанному в объявлении, уточнено, что на фото представлен общий вид дома и двора.

Предлагаемое к продаже помещение представляет собой помещение свободного назначения со стандартной отделкой, характерной для помещений офисного типа, в котором располагается офис Управляющей компании домов.

12. <https://tvoyadres.ru/moskovskaya-oblast/balashiha/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/40990338/>



По телефону, указанному в объявлении, уточнено, что предлагаемое к продаже помещение представляет собой помещение свободного назначения без отделки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН																													
Единый государственный реестр недвижимости																													
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости																													
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																													
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Поиск информации</th> </tr> <tr> <th colspan="5">(по объекту недвижимости)</th> </tr> <tr> <th>Лист №</th> <th>Результат</th> <th>Всего листов раздела</th> <th>Всего разделов</th> <th>Всего листов выписки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16.02.2021</td> <td>№ 99/2021/375917845</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="3">50:15:0041101:3922</td> </tr> </tbody> </table>					Поиск информации					(по объекту недвижимости)					Лист №	Результат	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки	16.02.2021	№ 99/2021/375917845				Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922		
Поиск информации																													
(по объекту недвижимости)																													
Лист №	Результат	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки																									
16.02.2021	№ 99/2021/375917845																												
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922																											
Номер кадастрового листа:		50:15:0041101																											
Дата присвоения кадастрового номера:		17.07.2014																											
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют																											
Адрес:		Московская область, город Балашиха, микрорайон Угрюмовский, д. 9, пом. 1																											
Площадь:		76,8																											
Назначение:		Жилищное назначение																											
Назначение:		Жилищное назначение																											
Номер, тип этажа, на котором расположен помеще-ние, назначение:		Этаж № 1																											
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют																											
Кадастровая стоимость, руб.:		5084461,82																											

Государственный реестр	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициал, фамилия

М.П.

Поиск информации				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Результат	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021	№ 99/2021/375917845			
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:15:0041101:3759		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:		Заказ № 77-13-165		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома, отнесенного к использованию для нежилого дома жилищного назначения:		данные отсутствуют		

Государственный реестр	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициал, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1			
Всего листов раздела 1		Всего разделов	
Всего листов выписки			
16.03.2023 № 99/0021/379917845			
Кадастровый номер: 50-15-0041101-3522			
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Сведения о кадастровом объекте:		Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Подписать выписку:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № _____ Раздела 2			
Всего листов раздела 2		Всего разделов	
Всего листов выписки			
16.03.2023 № 99/0021/379917845			
Кадастровый номер: 50-15-0041101-3522			
1. Правообладатель (правообладатели):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эсстем Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 50-50-15/137/2014-352 от 25.12.2014	
Ограничение прав в обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.		3.1.1.1.	
вид:		Долгосрочное управление, Московская область, с/поселенная, квартира	
дата государственной регистрации:		25.12.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-15/137/2014-352	
примечание, на который установлен ограничение прав в обременение объекта недвижимости:		с 25.12.2014 по 30.11.2025	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эсстем Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы в Росреестре 06.12.2011 за №2271	
5. Заданные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии риска оспаривания объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без оплаты участка правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоустановление в отношении объектов государственного, муниципального или иного имущества, на котором зарегистрированы права:		данные отсутствуют	
10. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав на объекты недвижимости в силу закона отмены сделок, прав, ограничений прав на объекты недвижимости:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

форма №46002/ТО

№

ПОЛУЧЕНО

28.10.2013

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)
17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточное поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

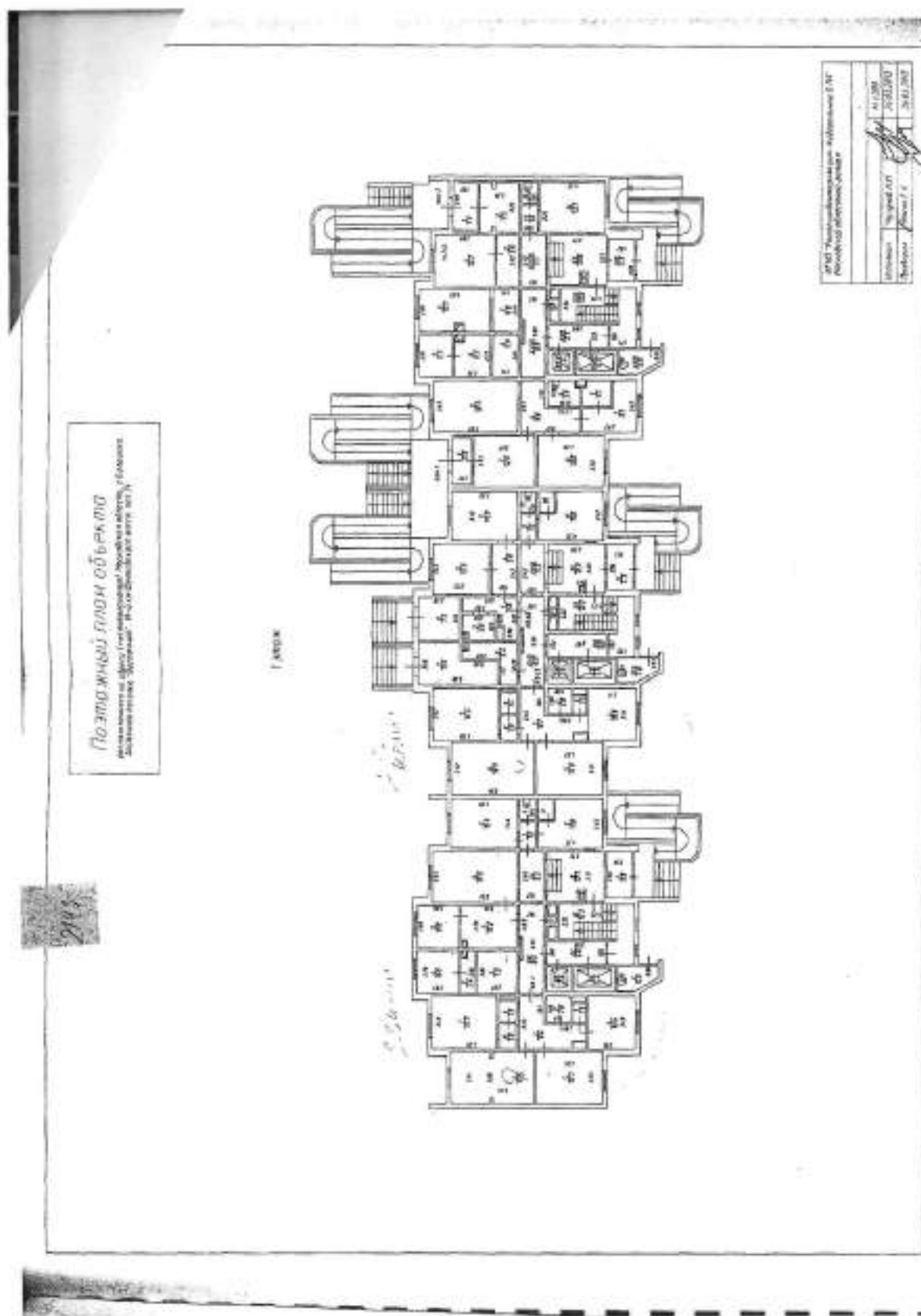
Начальник отдела ТИ

М.П.



Бахмутов О. А.

(Фамилия И.О.)



Этаж	Питер	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Внутренняя площадь помещений	Общая площадь (кв.м.)	в том числе (кв.м.):		Высота, м.	Видовые, реконструированные, перестроенные, пристройки, пристройки без разрывов
								основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
А	1	1	1	Тамбур	3.19*1.77	5.6		5.6	2.66		
			2	Офис	3.67*3.45	12.6	12.6		2.66		
			3	Офис	3.43*5.50	18.9	18.9		2.66		
			4	Коридор	3.44*4.12-2.54*1.79	6.6		6.6	2.50		
			5	Санузел	1.73*1.84-0.49*0.34	3.1		3.1	2.66		
			6	Санузел	1.73*2.34-0.49*0.34	3.9		3.9	2.66		
			7	Офис	3.42*3.42-1.06*1.84	8.1	8.1		2.66		
			8	Офис	3.42*4.38	15.0	15.0		2.66		
Итого по 1-му помещению:						76.8	64.6	22.2			
	2	1	1	Тамбур	2.99*1.82-1.46*0.25	5.1		5.1	2.66		
			2	Коридор	2.39*3.23-0.33*0.31*2	7.5		7.5	2.66		
			3	Коридор	3.42*1.47	5.0		5.0	2.66		
			4	Офис	3.69*3.42	12.7	12.7		2.66		
			5	Коридор	1.11*2.81	4.0		4.0	2.66		
			6	Санузел	1.74*2.81	4.9		4.9	2.66		
			7	Офис	2.81*2.34	6.3	6.3		2.66		
			8	Кухня	2.38*2.77-0.63*0.62	6.2		6.2	2.66		
Итого по 2-му помещению:						66.8	53.1	53.8			
Итого по 1-му этажу:						143.6	87.7	86.7			



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НПО ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" включен в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, курсы, семинары и иные формы подготовки к профессиональному обслуживанию)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва





018690 - KA1



ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

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

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

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-109
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой отчетности различной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выдана до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия:	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается расторгнутым. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выдана до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора:	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии вступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение заключается - в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блановой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

(подпись)
 МП
 О.А. Мирской

На основании Договора № 02-45-1/21 от 01.01.2021 г.





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

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

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

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

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7706041231 / 7706001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом оговорок, перечисленных в главе 4 Правил) установленный и признанный в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным фактом признания юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выдается до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и устанавливаемых лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые поню, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость порчи или оказания охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь/Правила страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонновой.
8. Заключительные положения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



На основании Договора № 02-13/510/20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
151 (Сто пятьдесят одна) страница.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко