

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-203-1
от 26 апреля 2022 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав по
обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного
в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации»
N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых
помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь
десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство
которого осуществляется по строительному адресу: Московская
область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение
2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке
площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303**

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:

26 апреля 2022 г.

Дата составления отчета:

26 апреля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения.....	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения.....	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок..	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	59
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	61
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	64
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	114
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	114
6.4. Согласование результатов оценки	114
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	115
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	179

**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.**

«26» апреля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 203 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 имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом 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».

Согласно Договору ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилые помещения, характеристики которых представлены ниже:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68
Итого: 6 нежилых помещений					327,7

Оценка проведена по состоянию на 26 апреля 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

33 827 000

(Тридцать три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 483 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 745 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	7 183 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 412 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 594 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 410 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

**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 № 203 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом 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».

Согласно Договору ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилые помещения, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики нежилых помещений

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68
Итого: 6 нежилых помещений					327,7

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости

«Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **26.04.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **26.04.2022г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении 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 оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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 объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в стоимость объекта (объектов) оценки включена стоимость внутренних коммуникаций и инженерных сетей, обеспечивающих его (их) функционирование, оценщик исходил из того, что внутренние коммуникации и инженерные сети находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов;
- 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта (объектов) оценки не проводится в связи с видом объекта (объектов) оценки – имущественные права на объект (объекты) недвижимости, который (-ые) только строится (-ятся).

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.
----------------------------	---

Сведения об оценщике

	Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	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 АССОЦИИ 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 № 203 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

26 апреля 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-203-1

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из договора участия в долевом строительстве жилого дома.
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
Стороны Договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»).
	Участник долевого строительства - 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».
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	Объекты долевого строительства представляет собой 6 (Шесть) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.
	Характеристики объектов, имущественные права на которые оцениваются, представлен в разделе 1.1. «Задание на оценку».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Номер помещения, права на который оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	4	не использовался	6 483 000	не использовался	6 483 000
2	6	не использовался	6 745 000	не использовался	6 745 000
3	8	не использовался	7 183 000	не использовался	7 183 000
4	16	не использовался	4 412 000	не использовался	4 412 000
5	17	не использовался	4 594 000	не использовался	4 594 000
6	18	не использовался	4 410 000	не использовался	4 410 000
Итого					33 827 000

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

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

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. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Договор об участии в долевом строительстве	№ ПЕХ-К10-НП-С/Х от	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
	жилого дома	09.11.2021 г.	

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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

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

(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
- (б) 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 объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом 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».

Согласно Договору ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилые помещения, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»);
- Участник долевого строительства - 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».

Объект (объекты) долевого строительства по договору - 6 (Шесть) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Таблица 3.

Характеристики нежилого помещения					
№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68
Итого: 6 нежилых помещений					327,7

Отдельных частей объект оценки не имеет.
Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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 будут ограничивать возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Балансовая стоимость, руб.
Все объекты, указанные в Задании на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют 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 (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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 объектов, 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

Основные количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объекта (объектов) долевого строительства, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого является (являются) объект (объекты) долевого строительства.

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

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.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
Все объекты, указанные в Задании на оценку	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценкамиком документов, представленных в табл. 2.

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:

Справочник: оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (обновлено: февраль, 2022 г.)

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	II
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, элитные кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов с современными высокотехнологичными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-16 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороне от магистрали)	VI

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все объекты, указанные в Задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 10

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

Описание проекта ЖК «Пехра»

ЖК «Пехра» - современный и стильный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе.

На площади 36 га возводятся 11 монолитных жилых домов переменной этажности и многофункциональные объекты инфраструктуры. Высокий уровень жизни обеспечен гармонией богатой природы и продуманными архитектурными и инженерными решениями.

В основе архитектурной концепции жилого комплекса – гармоничное сочетание современного урбанистического стиля, оригинальных фасадов с яркими акцентами и функциональности зданий.

Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно провести свое время, а всего в 5 км от ЖК «Пехра» находится парк «Пехорка» — это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями. До

центра города Балашиха от жилого комплекса можно добраться всего за 20 минут на автомобиле. Вся инфраструктура города доступна жителям ЖК «Пехра».

Отделка

В ЖК «Пехра» предлагаются квартиры с отделкой, расположенные в отдельных секциях. Отделка от застройщика – это возможность сэкономить деньги и время и получить гарантию на ремонт сроком 1 год. При выполнении работ используются только качественные материалы. Стоимость отделки вк

Планировки

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 23 кв. м до 75 кв. м.

Источник: 1. <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>

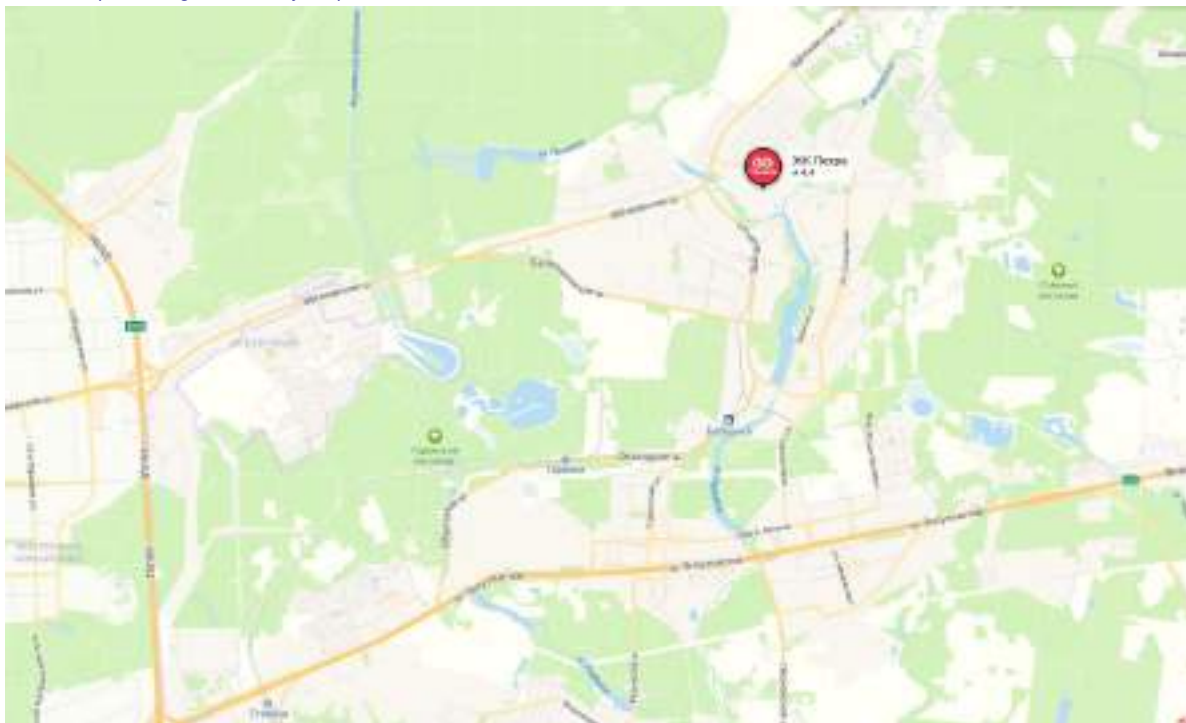


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

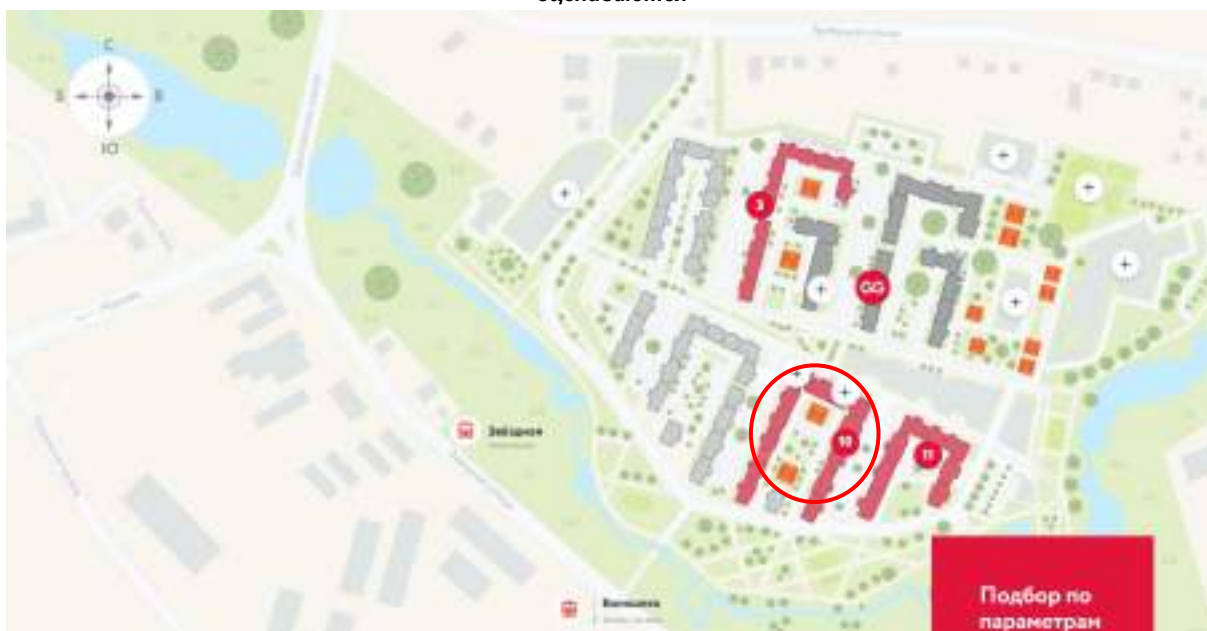


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10 представлены на рис. 3.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 10

Количество секций - 13

Количество надземных этажей - 12 - 25

Количество подземных этажей - 1

Проектные данные:

Общая площадь здания - 104088,04 кв.м

Строительный объем - 340042,68 куб.м, в т.ч.:

- наземной части - 321698,45 куб.м

- подземной части - 18344,23 куб.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений - 65332,45 кв.м

Данные по площадям с пересчетом летних помещений с применением коэф. 1:

площадь квартир - 66777,36 кв.м

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3510,62 кв.м;

Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3249,28 кв.м, в т.ч.:

- общественно-деловые помещения - 901,82 кв. м

- организация дополнительного образования детей на 24 места - 135,53 кв. м

- ДОО на 120 мест - 1555,17 кв. м

- поликлиника на 100 пос./смену - 558,10 кв. м

- раздаточный пункт молочной кухни - 98,65 кв. м

Общее количество общественно-деловых помещений - 17

Общее количество помещений поликлиники - 1

Общее количество помещений ДОО - 1

Общее количество помещений организации дополнительного образования детей - 1

Общее количество помещений раздаточного пункта молочной кухни - 1

Количество квартир - 1796, в т.ч.:

Однокомнатных - 1326

Двухкомнатных - 429

Трехкомнатных - 41

2

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10

Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б представлена на рис. 4.



Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б

План схема жилого дома № 10 (дом 13-ти секционный, кол-во этажей 13 - 26, в т.ч. 1 подземный) представлена на рис. 5.



Рис. 5. План схема жилого дома № 10

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все объекты, указанные в Задании на оценку	2	3	507,307	54 140

* - по состоянию на март 2022 г.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха>

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

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

При проведении настоящей оценки физические характеристики объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 8);
- 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. 9).

Таблица 8.

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 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

Наименование класса	Состав 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 9.

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, шпательвание стен с последующей окраской, или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков «армстронг», окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электротехники или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-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 эконом-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.

Вид ремонта	Характеристика
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, шпательная 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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	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
4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	63,81	хорошее состояние	без отделки
6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	66,39	хорошее состояние	без отделки
8	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	70,7	хорошее состояние	без отделки
16	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	41,7	хорошее состояние	без отделки
17	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	43,42	хорошее состояние	без отделки
18	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	41,68	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на который оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в Задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в Задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а также ограниченности доступа к ним (табл. 13).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
Все объекты, указанные в Задании на оценку	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату оценки объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи 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 объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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.

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007-2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
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	115,1 (январь – сентябрь)
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	108,4
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	97,9	105,3
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	101,3	105,0
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	101,3	99,1
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	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
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	100,7	106,0
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	100,2	112,7
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	98,0	103,1
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	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная 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	54 888 (январь – ноябрь)
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	5,8	4,8
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	96,8	107,3
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	85,2	117,6
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	436,6 (январь – ноябрь)

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.	2021 г.
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	273,3 (январь – ноябрь)
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	69,00

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

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. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	янв.21	фев.21 / фев.19	мар.21	апр.21 / апр.19	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21	окт.21	ноя.21	2020	2019
Экономическая активность															
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,8	5,3	4,8	4,3	10,6	-0,7	-2,7	2,2		
Сальдо хозяйства	-0,8	0,4	8,7	3,3	1,3	1,8	12,0	-4,8	-4,0	-8,3	0,8	1,3	4,3		
Строительство	6,8	8,7	8,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,8	0,7	2,1		
Развитие торговли	7,3	3,8	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	-4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,8		
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,8	3,1	11,8	1,8	18,8	18,1	18,8	82,4	-3,2	-14,8	0,6		
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,3	10,8	12,8	20,8	102,4	-6,8	-22,6	4,9		
Грузооборот транспорта	8,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7		
Известности о фактической занятости	7,6 ²	-4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,8	2,8	-0,8	2,1		
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	18,0	7,8	7,8	6,0	8,8	-1,4	-2,1	3,4		
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,8	10,8	3,4	18,8	3,4	10,7	16,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4		
Обрабатывающие производства	5,8	6,4	8,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6		

Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0 ¹	5,0 ¹	—	—	—	—	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ¹	15,5 ¹	—	—	—	—	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	—	—	—	—	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,8	0,4	—	—	—	—	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	-0,1	0,5	-0,4	0,0	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,8	-1,0
млн чел.	75,3	—	75,6	—	75,2	—	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	—	—	75,1	—	75,1	—	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	—	—
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	Авг21	Авг21 / авг.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,0	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	—	72,3	—	72,5	—	72,2	72,8	72,3	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	—	—	71,9	—	72,0	—	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	—	—
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-20,9	-39,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-8,3
млн чел.	3,6	—	3,2	—	3,2	—	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	—	—	3,2	—	3,2	—	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	—	—
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	—	—	59,7	—	59,8	—	59,8	59,8	59,5	59,3	59,9	—	—
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,8	—	4,3	—	4,3	—	4,3	4,3	4,4	4,9	5,9	5,8	4,8
—	—	—	4,3	—	4,2	—	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	—	—

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

¹9 месяцев 2021 г.

¹11 месяцев 2021 г.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	Авг21	Авг21 / авг.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	8,2	6,1	10,8	7,8	7,5	6,8	5,8	-1,4	-2,1	
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	18,5	2,4	10,0	3,4	10,7	19,8	9,0	7,5	-7,8	-6,6	
добыча угля	7,6	9,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-8,2	
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-0,5	6,4	-2,3	8,1	-2,8	8,6	8,6	7,8	5,4	-0,4	-8,6	
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	3,0	1,8	1,8	-0,5	-0,1	2,4	
добыча прочих полезных ископаемых	18,8	-4,2	-10,6	-10,2	-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	42,8	44,4	54,7	40,5	31,8	10,5	12,3	-8,2	4,4	
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	9,1	5,3	3,6	19,8	0,7	1,3	
Производство продукции	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8	
в т.ч.													
полезные 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	
металлы	8,8	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	16,2	13,4	11,7	2,6	6,6	5,5	
табачные изделия	1,3	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,6	2,4	
текстиль промышленный	6,0	7,4	-2,2	5,7	0,8	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3	
в т.ч.													
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,8	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7	
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-4,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3	
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	19,9	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	8,6	14,9	2,3	9,5	
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	9,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-6,7	
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	16,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	10,8	6,3	-0,8	-2,3	
производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	6,5	-6,8	-6,9	

в % к соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв.21	IV кв.21 / IV кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	нояб.21	нояб.21	нояб.21	2020
химический комплекс:	7,1	10,8	5,4	19,4	3,7	30,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	8,0
в том:												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	8,5	4,3	8,9	9,7	7,3
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	30,4	20,9
резина и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,5	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	8,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,9	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс:	2,0	9,9	3,3	2,7	-9,6	9,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,6
в том:												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	0,6	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,8	-2,7
автомобильная промышленность	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,5	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в том:												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	8,8	-1,8	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автомобильные, самолеты и вертолеты	13,8	9,0	-7,8	6,2	2,8	17,9	-7,8	-17,2	9,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,5	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства:	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,5	16,9	4,8	9,9
в том:												
мебель	14,1	21,7	-3,5	19,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие основные изделия	4,2	8,4	-0,8	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,9	-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	0,5	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,0	0,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	13,9	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 8.

	дек.21	ноя.21	окт.21	нояб.21	ноя.21	авг.21	нояб.21	нояб.21	нояб.21	2020	2019
Цена на нефть «Брент» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,6	68,3	72,6	67,2	80,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	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	6,50	6,50	6,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		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	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	6,8	6,9	6,8	6,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % пг с исключением валютной переоценки)											
Кредиты экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,6	12,5	9,4	8,2	8,8
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	28,5	25,0	25,2	27,6	26,8	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,0	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,6	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % пг)	14,4	3,7	-8,3	3,8	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,8	-2,3

Рис. 8. 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. Февраль 2022 года.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти,

включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 9.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 22	январь 22 / январь 21	2021	I кв 21	дек. 21	нояб. 21	окт. 21	сентяб. 21	авг. 21	июль 21	2020
Промышленное производство	8,8	8,1	5,5	7,1	6,1	7,8	7,8	6,8	9,5	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,8	7,8	-7,0	-4,5
добыча угля	2,7	8,1	7,5	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	-9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,5	8,6	7,8	-5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	3,2	3,1	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,8	-19,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-15,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,8	17,6	38,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающее производство	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,8	10,8	6,7	1,3
пищевая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,8	3,8	4,9	3,5	0,6	3,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	6,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	16,9	22,2	6,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5
табачные изделия	-5,1	3,5	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
текстильная промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,8	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,8	1,3	-3,2	15,9	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревобрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	8,3	8,7	11,3	0,9	8,8	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,8	2,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	6,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
беспечность полиграфическая и копирование компьютерной информации	18,8	-2,8	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	18,8	8,3	-8,8	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,5	8,7	7,5	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-6,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 22	январь 22 / январь 21	2021	I кв 21	дек. 21	нояб. 21	окт. 21	сентяб. 21	авг. 21	июль 21	2020
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,9	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,5	5,5	4,3	4,9	5,7	7,3
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-0,1	5,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	18,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-6,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	8,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,8	-2,7
литейные металлургические изделия	80,9	99,0	3,4	0,4	1,6	-4,8	5,1	-0,6	27,2	-8,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,8	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.											
машиностроение, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,5	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электроборудование	13,8	12,2	8,3	5,5	10,4	8,4	-1,8	0,6	14,0	6,7	-6,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,9	18,0	16,0	18,3	2,7	9,8
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,8	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	6,9
в т.ч.											
машины	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие литейные изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	8,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-6,9	-11,8	0,8	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,9	8,5	7,8	7,9	8,8	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,3	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам февраля 2022 года (данные за март 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года

Наименование показателя	февраль 2022 г.	В % к		январь - февраль 2022 г. в % к январю - февралю 2021 г.	Справочно		январь - февраль 2021 г. в % к январю - февралю 2020 г.
		февралю 2021 года	январю 2022 г.		февралю 2020 г.	январю 2021 года	
Индекс промышленного производства ^{1) 2}	х	112,4	114,0	111,7	112,6 ²	112,6 ²	112,5 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1039,4	161,8	133,3	141,1	70,9 ²⁾	99,1 ²⁾	79,8 ²⁾
обрабатывающие производства	294667,2	123,0	109,5	126,8	122,9 ²⁾	115,9 ²⁾	121,5 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34459,9	95,7	93,0	101,2	122,0 ²⁾	102,9 ²⁾	117,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9968,9	121,0	118,3	118,4	111,1 ²⁾	101,2 ²⁾	117,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	43952,0	173,7	119,7	164,8	103,9 ³⁾	107,0 ³⁾	97,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1642,1	306,2	87,7	226,6	105,8	52,8	141,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	272195,5	107,8	104,1	103,9	99,1	96,5	102,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10333,9	111,3	97,1	111,3	80,2	96,9	81,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	55778,2	105,6	97,2	109,0	102,6	103,8	101,4
Индекс потребительских цен, %	х	111,4	101,3	111,1	105,5	100,8	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	19209	16,2	93,4	16,0	577,9	96,5	544,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	64417,5	111,4	78,0	х	104,6	76,4	х
реальная	х	100,6	76,8	х	99,6	76,0	х

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 за январь 2022 г., январь 2022 г. к январю 2021 г., январь 2022 г. к декабрю 2021 г., январь 2021 г. к январю 2020 г., январь 2021 г. к декабрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202022%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. 16.

Таблица 16.

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

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Спиритропольское (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
Новорязанское (М-9); Волоколамское; Итлинское (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. 17.

Таблица 17.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления из 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. ВАО за пределами МКАД, г. Долгопрудный;	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД, г. Голубый, г. Железнодорожный, г. Раутово	Щелковское (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), Брянское
	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-106)
	Запад	до 10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД, г. Кратовское	Новорязанское (М-5), Новомосковское, Павловское (А-109)
от 10 до 30 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км	г. Истрин, г.т. Наро-Фоминский, д. Шолохово, в. с/пос. Островский, с. Островское, д. Афанасово, д. Гаврилово	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Щаткино, г. Щелково, г. Фрунзе	Ярославское (М-8), Фряновское (Р-116), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 38 км	г. Ленинский, г. Старый Купавин, г. Натальин, г. Электросталь, г. Электросталь, д. Монино	Гарьинское (М-7), Новомосковское, Кудринское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Зарайский, г. Липовый	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), Брянское
	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-106)
	Запад	от 10 до 32 км	г. Электросталь, г. Павловская Слобода, г.т. Нахичевань, г. Дзержинский	Новорязанское (М-5), Новомосковское, Павловское (А-109)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 45 км	г. Дмитров, г. Яхрома	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 63 км	г. Сергиев-Посад, г. Хотьково, г. Переславль-Земский	Ярославское (М-8)
	Восток	от 38 до 68 км	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электросталь, г. Куровское, Ликино-Дулево	Гарьинское (М-7), Новомосковское
	Юго-восток	от 40 до 65 км	г. Новомосковское, г.т. Володарский, г. Подольск	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 28 до 62 км	г. Чехов, г. Серпухов, г. Протвино	Смоленское (М-2)
	Юго-запад	от 28 до 67 км	г. Наро-Фоминское, г. Кубинка, г.т. Бучово	Клинское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 66 км	г. Истрин, г. Руз	Новорязанское (М-5), Новомосковское
за пределами МКАД (А-108)	Северо-восток	от 65 до 125 км	г. Солнечногорск, г. Клина	Ленинградское (М-10)
	Север	от 55 до 125 км	г. Дубна, г. Талдом	Дмитровский (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	от 65 до 145 км	г. Шахты, г. Яхрома	Автомобильная дорога Р-116
	Восток	от 65 до 145 км	г. Коломна, г. Лузский	Новорязанское (М-5)
	Юго-восток	от 67 до 155 км	г. Коломна, г. Ступино, г. Отра, г.т. Серебряные Пруды, Зарайск	М-4 «Дня», Смоленское (М-2)
	Юго-запад	от 67 до 177 км	г. Можайск, г. Верея	Можайское (М-1)
	Запад	от 66 до 140 км	г. Подольское, г.т. Шолохово	Новорязанское (М-5), Новомосковское

(Шоссе, которыми представляется МКАД - ГРМ)

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. 18.

Таблица 18.

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 МКАД (А-107)	58 200	9 400	6,19
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 800	7 800	5,23
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	91 100	14 600	6,24
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	62 900	11 500	5,47
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	78 800	12 300	6,41
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 300	9 700	5,80
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	36 200	4 800	7,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 900	3 100	6,74
	за пределами МКАД (А-108)	15 500	2 400	6,46

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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. 19.

Таблица 19.

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

Экономическая зона МР	Выявленные от МКАД территории, представляющие экономическую зону	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Центр	до ≈10 км	40 000	150 000	82 300	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700	20 000	47 500	43 100
	Северо-восток	до ≈10 км	38 000	126 400	79 200	42 000	231 300	115 200	30 000	183 300	100 000	21 300	87 700	82 800
	Восток	до ≈12 км	30 000	114 600	74 900	44 500	208 900	123 100	30 000	231 300	98 000	18 000	84 200	47 500
	Юго-восток	до ≈10 км	44 700	130 000	79 800	44 000	230 000	145 600	36 000	236 800	125 700	15 300	75 300	41 200
	ЮЗ	до ≈10 км	30 100	150 300	97 800	40 000	325 600	182 400	48 700	250 000	128 000	19 400	88 900	41 100
	Юго-запад	до ≈15 км	41 600	270 000	128 500	30 000	320 000	174 100	41 600	283 500	140 500	19 700	108 000	54 700
	Запад	до ≈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	до ≈15 км	33 500	154 800	107 300	35 800	280 300	143 300	34 000	217 000	121 900	21 200	88 700	45 700
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Центр	от ≈10 до ≈28 км	23 000	86 000	62 800	36 900	158 000	88 600	40 000	302 300	72 600	14 800	71 700	36 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	20 700	75 000	53 000	25 000	171 200	87 900	25 000	180 800	76 600	11 900	65 000	27 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	15 600	100 000	47 500	19 300	177 200	69 500	23 000	157 300	65 400	6 200	59 800	29 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈48 км	17 000	88 700	50 400	25 300	178 000	77 700	26 000	145 300	71 900	8 700	55 800	36 300
	ЮЗ	от ≈10 до ≈28 км	25 200	103 900	65 000	31 300	302 500	168 900	31 300	259 300	92 500	14 800	75 800	27 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	32 300	93 300	68 300	31 400	210 000	106 000	32 300	175 000	86 800	12 900	78 000	41 700
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	27 300	85 400	58 900	26 400	191 900	89 100	25 500	145 000	69 600	9 900	61 800	38 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	33 600	140 800	76 900	33 600	221 300	114 800	41 400	384 200	105 300	19 800	75 200	41 700
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Центр	от ≈28 до ≈55 км	21 300	74 400	46 900	21 000	140 300	58 100	23 000	150 000	55 700	6 000	69 000	27 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈83 км	12 000	78 300	41 700	15 000	180 000	58 300	21 200	109 400	55 800	6 000	68 800	22 500
	Восток	от ≈28 до ≈64 км	14 000	70 300	32 300	15 400	115 500	55 500	16 000	82 500	49 500	3 100	38 300	13 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈83 км	10 400	70 000	34 300	16 400	141 400	52 200	19 000	113 000	48 200	4 800	42 900	15 300
	ЮЗ	от ≈28 до ≈83 км	16 100	92 300	44 800	17 500	151 300	66 300	22 000	115 000	63 500	6 900	58 600	19 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈107 км	19 000	75 000	42 500	19 000	109 100	78 600	24 000	120 000	56 400	8 800	63 500	24 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	70 100	36 500	20 100	145 000	79 200	16 000	97 800	43 900	5 200	58 000	24 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈88 км	13 300	100 000	49 300	21 500	188 700	78 700	20 000	125 000	67 400	5 800	58 600	19 700

за пределами ММК (А-100)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	11 000	71 000	29 600	29 300	142 000	25 500	22 000	113 300	49 300	5 900	41 000	29 700
	Северо-восток	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Восток	от ≈68 до ≈145 км.	11 000	70 100	29 800	14 600	87 500	48 900	16 300	79 100	44 900	5 900	23 000	31 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	15 000	90 300	42 900	17 600	127 300	60 300	16 000	113 900	58 400	1 900	35 000	34 200
	Юг	от ≈67 до ≈155 км.	17 600	69 700	28 000	13 600	136 600	87 300	15 000	136 600	84 300	7 900	36 500	34 800
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	17 100	67 200	28 300	15 100	115 000	81 100	18 000	90 000	38 800	4 000	25 000	34 500
	Запад	от ≈66 до ≈141 км.	12 000	82 100	28 100	15 300	129 000	41 000	17 000	90 000	34 600	1 500	48 000	34 700
	Северо-запад	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Источник информации: собственная ООИ «ЦНЭ».

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. 10.

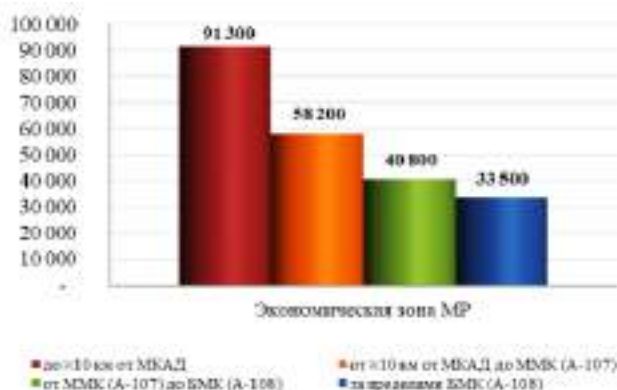


Рис. 10. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 20.

Таблица 20.

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. 11.



Рис. 11. 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. 21.

Таблица 21.

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. 12.

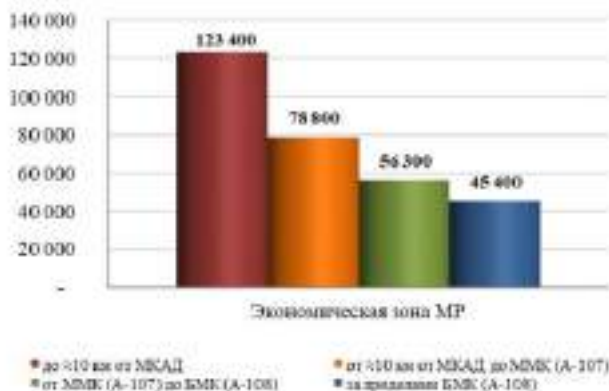


Рис. 12. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 22.

Таблица 22.

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (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%

Исходная информация: составлена 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 МКАД (А-107)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до МКАД (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. 13.



Рис. 13. 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. 23.

Таблица 23.

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 БЮК «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. 24.

Таблица 24.

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	3 кв 2019
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисные помещения	83 300	83 280	87 500	84 500	84 700	84 000	84 800	87 000	85 900	81 800	84 400	84 300	87 400	88 900
		Торговые помещения	132 300	128 700	135 600	130 300	128 600	129 700	122 000	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 500	118 100
		ПСН	110 000	112 500	107 700	102 500	99 700	104 500	105 500	99 500	99 900	100 200	95 800	98 600	96 700	97 900
		Промышленно-складские помещения	49 300	48 700	46 400	47 800	47 100	47 600	46 900	47 500	47 200	47 600	45 200	45 900	45 300	44 900
от 10 до ≈15 км от МКАД до МКАД (А-100)	от 10 до 15 км	Офисные помещения	68 700	63 080	62 300	62 500	62 700	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торговые помещения	93 500	78 500	79 900	70 800	83 100	82 500	81 600	81 700	78 000	80 800	82 000	78 700	81 000	81 900
		ПСН	84 000	76 500	77 500	76 500	73 500	73 100	76 900	78 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 500
		Промышленно-складские помещения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 900	33 800	33 900	32 000	30 200	31 800	32 100	32 700	31 600
от МКАД (А-100) до МКАД (А-100)	от 15,5 до 64,25 км	Офисные помещения	47 200	45 280	44 300	42 800	44 200	45 600	41 300	42 900	41 800	40 500	41 900	40 800	41 300	42 200
		Торговые помещения	86 000	79 280	75 800	72 300	78 800	89 700	89 300	65 500	61 600	60 800	68 300	69 300	59 700	59 700
		ПСН	69 500	54 500	62 000	56 300	58 300	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	58 800	48 900	49 000	48 600
		Промышленно-складские помещения	22 400	23 500	27 100	21 500	22 100	20 800	20 900	28 200	28 000	19 600	28 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МКАД (А-100)	от 64,25 км	Офисные помещения	41 700	39 980	31 800	32 400	31 500	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 400	33 300	35 200	34 900
		Торговые помещения	64 700	52 580	48 300	49 700	58 700	71 400	70 600	38 300	39 500	51 600	50 300	58 300	49 700	51 300
		ПСН	50 000	49 000	49 800	49 200	45 000	42 100	44 300	44 800	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Промышленно-складские помещения	16 200	15 280	14 000	14 300	12 900	12 800	12 800	12 500	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости (к)	3 кв 19	3 кв 19	4 кв 19	1 кв 20	2 кв 20	3 кв 20	1 кв 2021	2 кв 2021
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисные помещения	83 300	86 300	81 700	83 800	84 400	84 000	84 100	91 900
		Торговые помещения	139 200	135 300	135 100	120 900	125 300	125 700	152 700	145 800
		ПСН	100 100	97 500	99 300	107 000	105 000	106 500	113 800	123 400
		Промышленно-складские помещения	45 900	44 400	41 000	41 700	42 900	49 800	49 800	46 900
от 10 до ≈15 км от МКАД до МКАД (А-100)	от 10 до 15 км	Офисные помещения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 600	58 200
		Торговые помещения	80 300	79 800	79 800	82 700	86 800	87 700	88 700	91 100
		ПСН	69 500	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	73 600	76 500
		Промышленно-складские помещения	31 400	36 900	31 200	36 700	31 300	34 300	33 600	36 200
от МКАД (А-100) до МКАД (А-100)	от 15,5 до 64,25 км	Офисные помещения	42 600	43 300	42 700	41 800	40 500	40 500	41 200	40 800
		Торговые помещения	38 900	36 900	42 600	41 800	59 400	67 300	59 600	62 900
		ПСН	50 300	51 800	51 800	51 300	52 300	52 900	53 800	56 400
		Промышленно-складские помещения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900
за пределами МКАД (А-100)	от 64,25 км	Офисные помещения	33 800	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500
		Торговые помещения	31 600	36 700	31 300	30 600	40 400	40 700	58 200	52 400
		ПСН	44 300	47 900	45 700	41 800	47 700	43 000	43 100	45 400
		Промышленно-складские помещения	12 000	12 300	12 300	12 300	12 800	13 900	14 600	15 500

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

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 14 – 17.

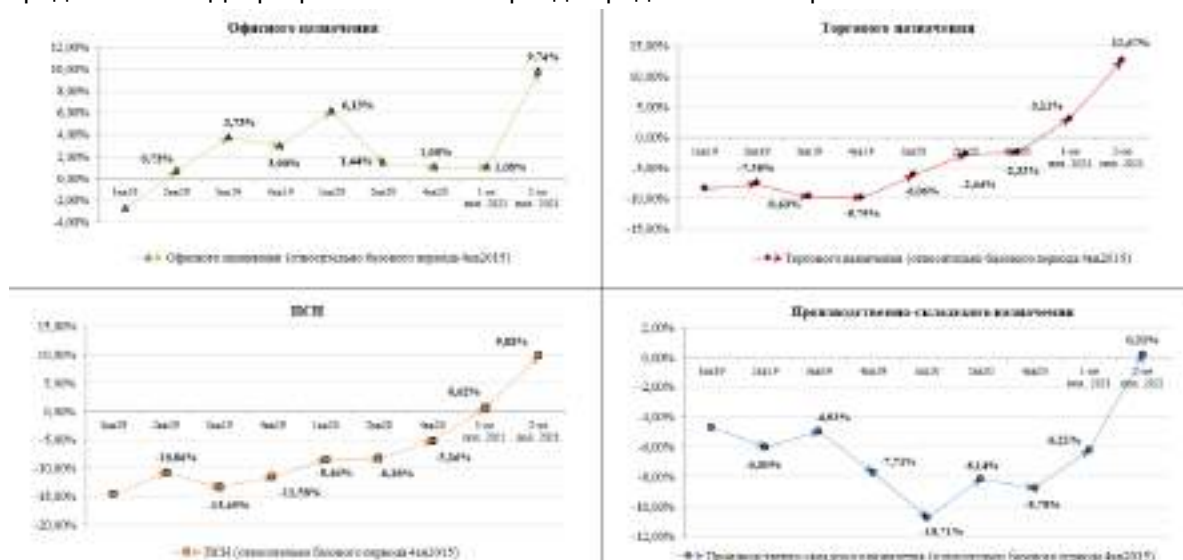


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

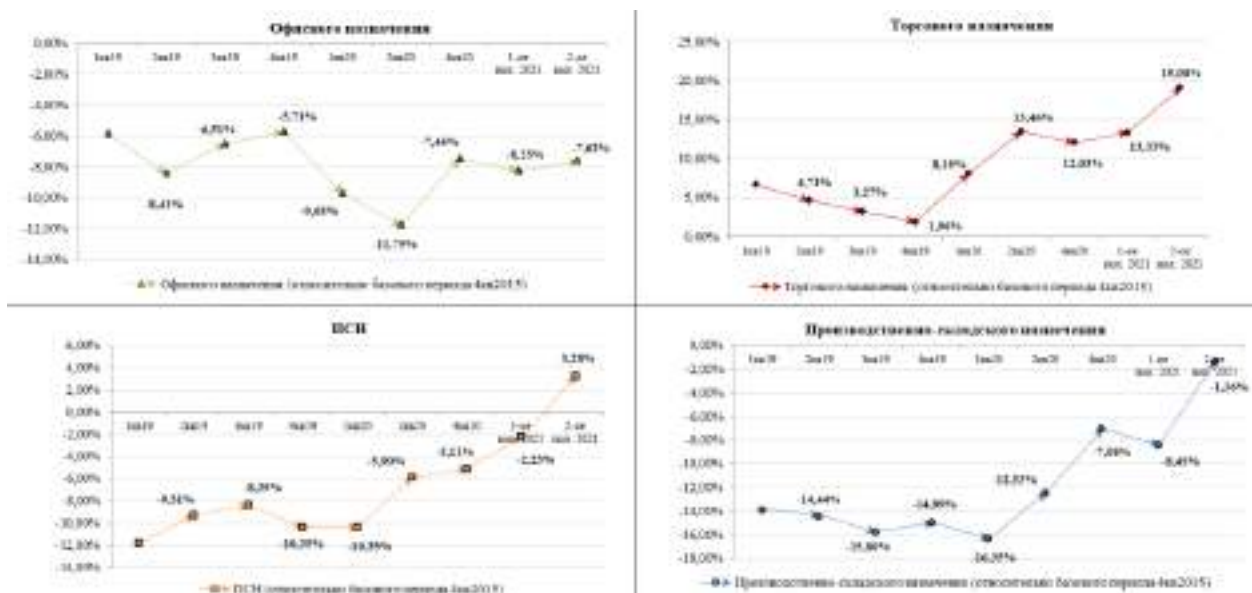


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

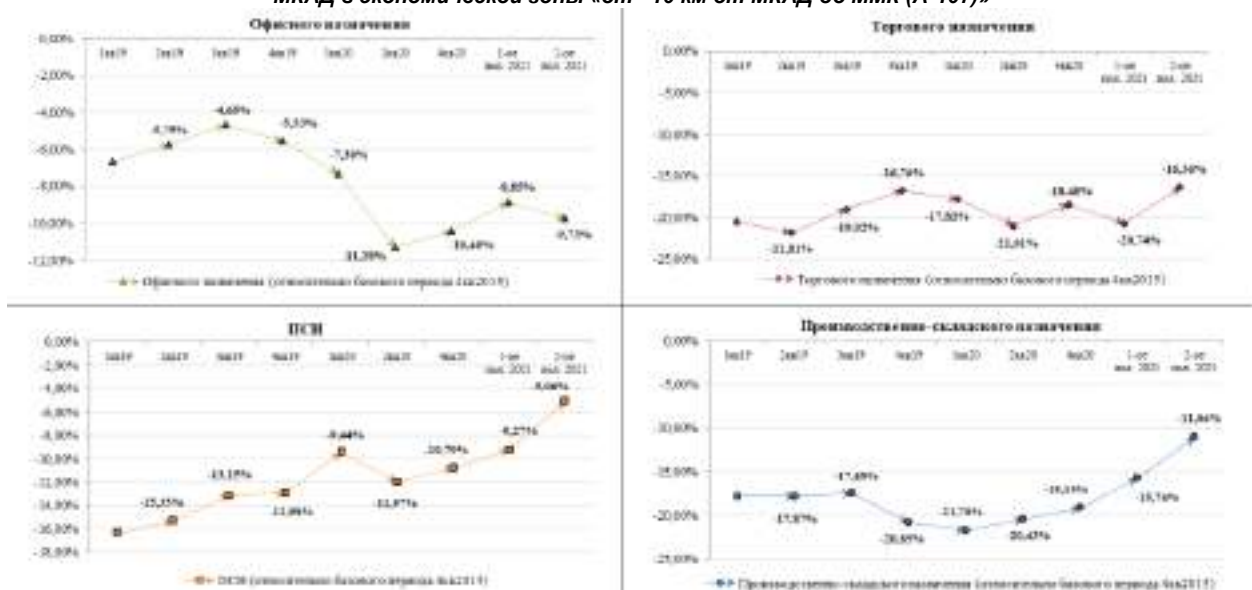


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

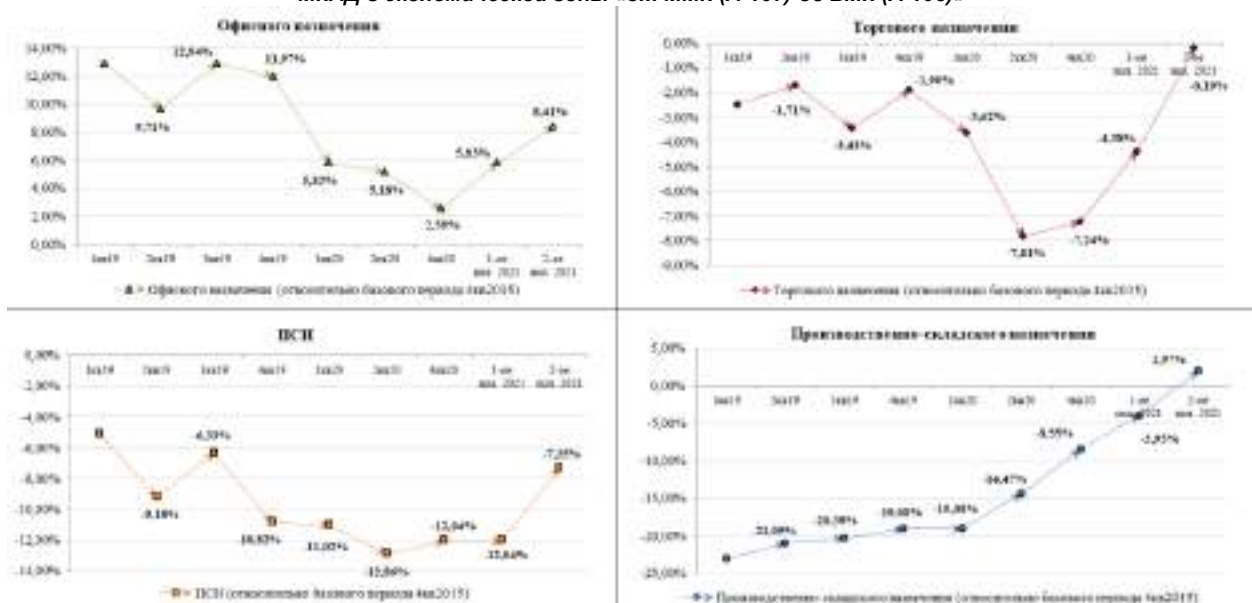


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

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. 25.

Таблица 25.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, в котором представлен наибольший объем	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисное назначение			Торговое назначение			ПСЦ			Промышленно-складское назначение		
			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	6 800	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	10 400	4 900	60 000	15 600	5 300	30 000	13 800	2 400	3 000	5 800
	Восток	до ≈12 км	4 000	18 000	10 800	4 900	65 000	16 800	4 800	35 000	14 000	2 500	3 200	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	3 200	5 500
	ЮЗ	до ≈10 км	4 200	20 000	11 800	5 100	65 700	19 400	4 200	40 100	14 900	2 400	3 400	5 800
	Юго-запад	до ≈12 км	6 000	30 000	15 500	6 000	64 900	22 700	7 200	39 000	18 500	3 000	3 200	6 000
	Запад	до ≈10 км	6 000	24 000	13 400	6 000	67 500	23 700	6 000	36 700	16 900	3 000	3 000	6 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-восток	до ≈12 км	4 000	25 000	13 900	5 000	60 000	19 200	5 300	30 900	16 100	2 300	3 000	5 800
	Север	от ≈10 до ≈28 км	4 200	12 600	9 300	4 800	49 100	16 200	4 600	26 200	12 400	1 800	3 000	5 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈38 км	3 600	15 000	9 200	4 600	58 400	15 200	3 600	31 000	11 300	1 300	3 300	4 700
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	3 400	14 400	8 400	3 600	53 900	12 400	3 600	24 000	11 100	1 100	3 000	3 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈48 км	3 600	15 000	8 900	3 700	56 000	11 900	3 600	24 000	11 000	1 100	2 900	3 400
	ЮЗ	от ≈10 до ≈28 км	4 400	16 400	9 900	4 500	47 000	15 900	5 000	43 000	13 500	1 600	3 000	5 300
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	3 600	15 100	9 900	4 800	58 000	15 400	4 800	36 400	13 600	1 300	3 500	5 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈22 км	4 400	14 900	9 300	4 800	56 400	12 700	4 800	20 400	10 700	1 300	3 400	5 100
	Северо-запад	от ≈11 до ≈28 км	7 200	20 000	11 500	7 400	48 000	16 000	8 000	32 400	14 700	2 400	3 000	5 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км	3 900	18 400	8 600	4 000	50 000	11 500	3 800	18 000	9 800	1 100	5 400	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈62 км	3 600	14 400	8 000	3 600	45 500	11 900	3 600	20 000	9 200	1 200	5 000	3 500
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	2 400	17 000	6 600	3 500	50 000	10 600	3 300	15 000	7 900	800	5 400	2 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈62 км	2 300	12 000	5 900	3 500	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	800	5 000	2 200
	ЮЗ	от ≈28 до ≈62 км	2 600	14 500	8 700	3 000	50 000	11 100	4 200	22 100	10 100	1 000	7 500	3 000
за пределами МРК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈207 км	3 000	15 000	8 500	3 800	59 900	11 100	3 000	24 000	10 400	1 100	6 500	3 500
	Запад	от ≈12 до ≈84 км	4 000	14 000	9 000	1 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400	700	7 600	3 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	2 000	14 400	7 400	2 600	54 300	11 900	2 600	22 900	10 600	700	8 000	3 600
за пределами МРК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈145 км	3 000	12 000	6 300	3 000	27 500	8 200	3 500	18 000	7 400	700	5 600	2 400
	Северо-восток	от ≈68 до ≈142 км	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	3 500	17 000	7 200	700	3 600	1 600
	Восток	от ≈65 до ≈145 км	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	11 300	3 500	20 000	9 400	600	5 800	2 700
	Юго-восток	от ≈65 до ≈155 км	3 100	13 700	8 900	3 700	26 700	11 800	4 200	18 000	9 800	600	6 000	2 900
	ЮЗ	от ≈67 до ≈137 км	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	3 800	16 900	9 800	1 200	5 100	2 900
	Запад	от ≈68 до ≈140 км	3 000	9 600	6 500	1 600	24 000	8 900	3 600	15 500	7 800	700	5 200	2 500
	Северо-запад	от ≈68 до ≈140 км	3 000	9 600	6 500	1 600	24 000	8 900	3 600	15 500	7 800	700	5 200	2 500

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. 18.

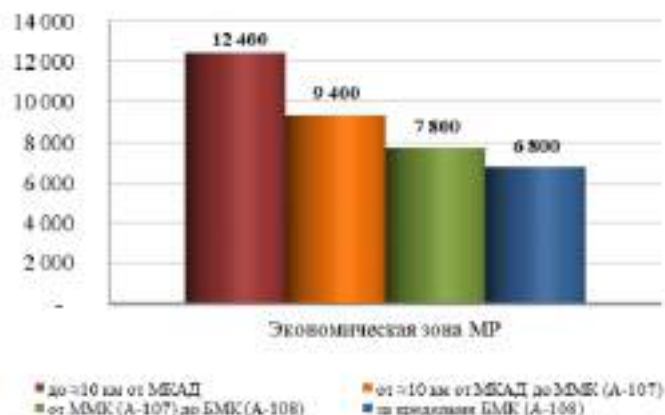


Рис. 18. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 26.

Таблица 26.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до 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 МКАД (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (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 МКАД (А-107) до БМК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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 МБК (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. 19.

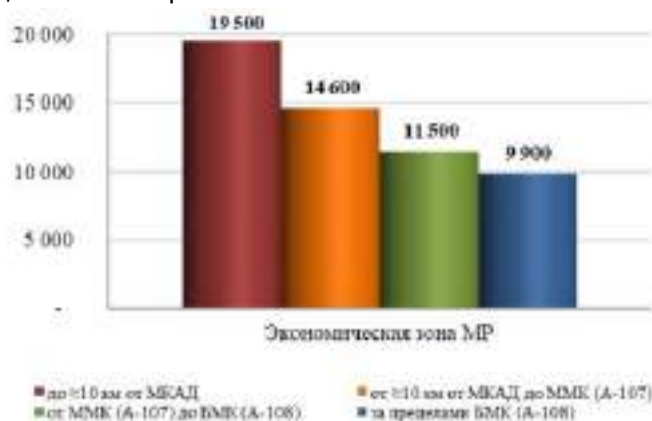


Рис. 19. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 27.

Таблица 27.

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 МБК (А-108)	за пределами МБК (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/686/686cac539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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. 20.



Рис. 20. 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. 28.

Таблица 28.

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 БМК (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. 21.

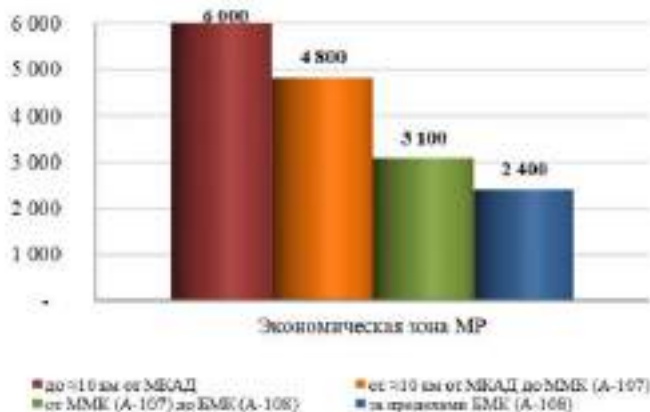


Рис. 21. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 29.

Таблица 29.
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. 30.

Таблица 30.
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	3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 900	9 900	10 000	10 100	10 400	10 500	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	23 700	23 700	21 400	21 600	21 600	21 100	20 800	19 600	21 000	20 700	19 800	19 300	19 300	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 100	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	12 800	12 800	12 900	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 700	8 700	8 700	8 800	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 900
		Торгового назначения	12 400	12 100	12 400	12 300	12 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 800	10 400	10 600	10 300	10 800	10 400	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 800	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 500	7 100	7 200	7 300	7 800	7 800	7 200	7 800	7 800	7 300	7 300	7 100
		Торгового назначения	11 100	10 800	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 200	11 100	11 100	11 100	11 100	11 100	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 900	9 100	9 200	9 400	9 400	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 100	6 200	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 700	9 400	9 600	8 800	8 800	8 900	9 500	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 300
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	3кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021					
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400					
		Торгового назначения	18 800	19 500	20 000	20 500	21 400	20 100	19 500	19 900	18 100					
		ПСН	12 800	13 000	13 400	12 800	13 900	12 200	13 600	14 100	13 700					
		Производственно-складского назначения	4 900	5 100	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 300	6 000					
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	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	10 900	10 500	10 600	11 100	12 100					
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800					
от ММК (А-107) до МБК (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	8 200	8 700	8 800	9 000	9 700					
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 600	3 100					
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 300	6 400	6 900	6 700	6 600	6 700	6 800					
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	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	8 100					
		Производственно-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/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 22 - 25.

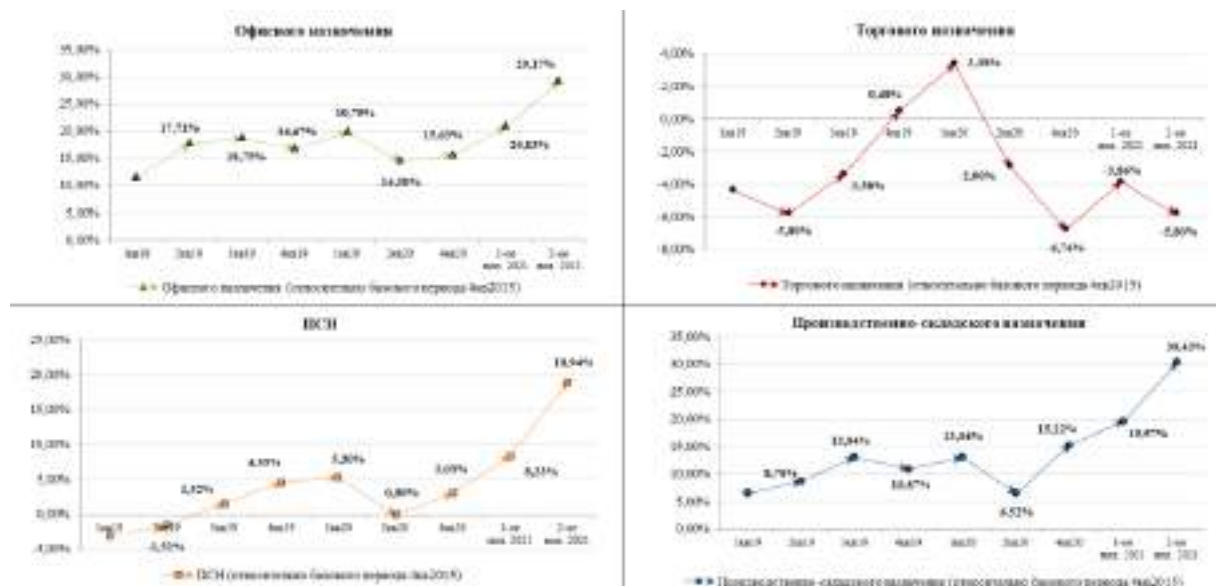


Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ~10 км от МКАД»

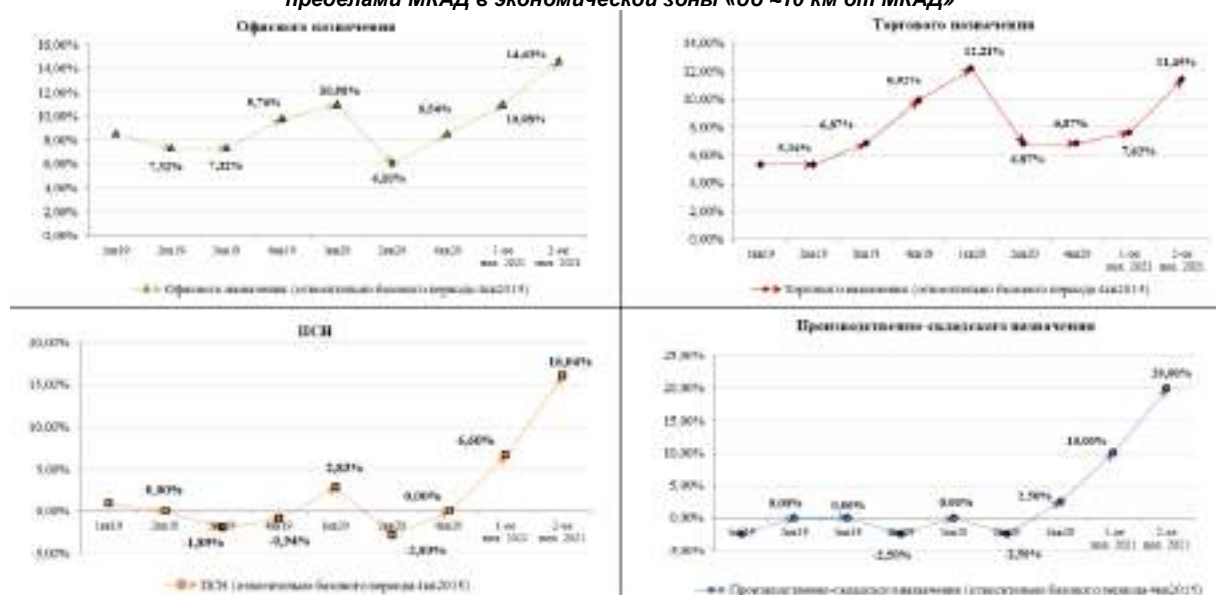


Рис. 23. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)»

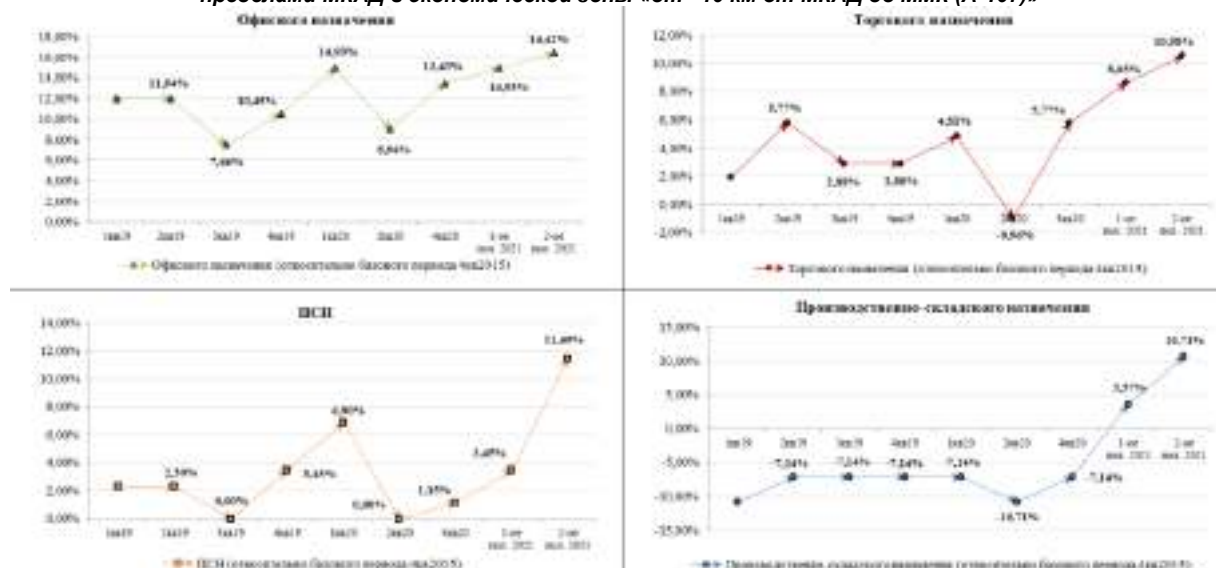


Рис. 24. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

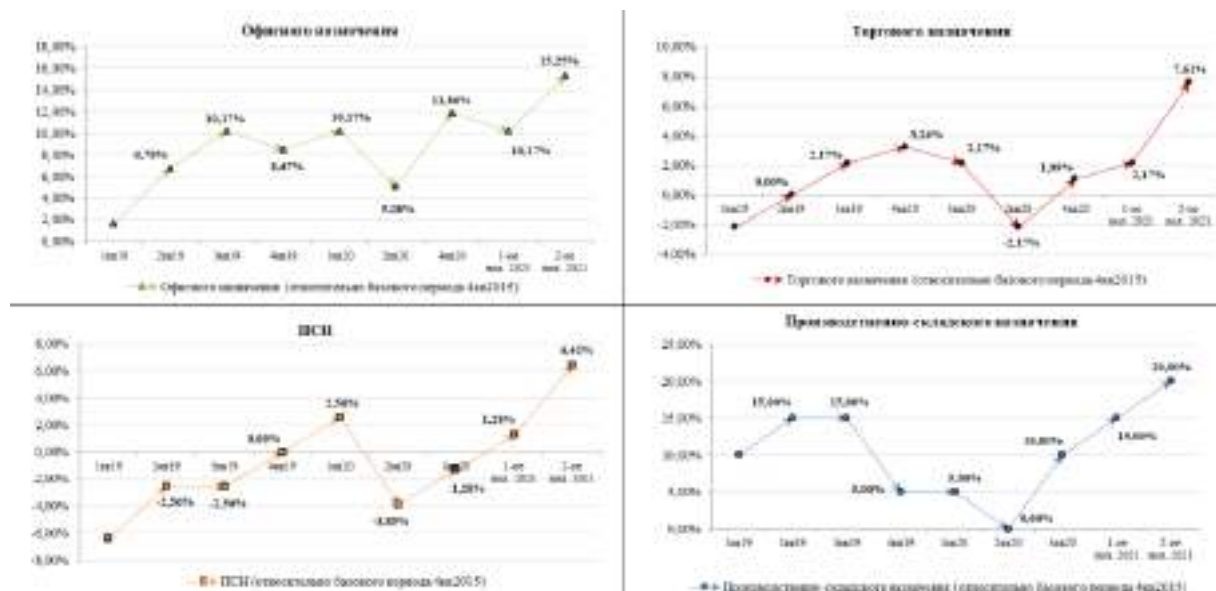


Рис. 25. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческого недвижимого московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

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. 31.

Таблица 31.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв. 2015			4 кв. 2015			3 кв. 2016		
		Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Общественно-назначения	до 10 кв. от МКАД	85 100	311 000	8,83	85 100	311 000	8,83	85 100	311 000	8,83
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	88 700	311 000	8,83	88 700	311 000	8,83	88 700	311 000	8,83
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 200	7 100	6,74	47 200	7 100	6,74	47 200	7 100	6,74
	за пределами МКАД (А-108)	41 700	6 200	6,74	41 700	6 200	6,74	41 700	6 200	6,74
Торгового назначения	до 10 кв. от МКАД	112 300	21 700	6,14	112 300	21 700	6,14	112 300	21 700	6,14
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	85 100	13 000	7,14	85 100	13 000	7,14	85 100	13 000	7,14
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	80 600	11 100	7,26	80 600	11 100	7,26	80 600	11 100	7,26
	за пределами МКАД (А-108)	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67	64 700	9 700	6,67
ОСН	до 10 кв. от МКАД	118 000	13 000	7,07	118 000	13 000	7,07	118 000	13 000	7,07
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	84 600	10 900	7,71	84 600	10 900	7,71	84 600	10 900	7,71
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	89 500	9 700	7,67	89 500	9 700	7,67	89 500	9 700	7,67
	за пределами МКАД (А-108)	70 600	7 600	6,58	70 600	7 600	6,58	70 600	7 600	6,58
Производственно-складского назначения	до 10 кв. от МКАД	45 100	4 700	9,64	45 100	4 700	9,64	45 100	4 700	9,64
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	24 100	4 000	6,52	24 100	4 000	6,52	24 100	4 000	6,52
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	7,72	22 400	2 900	7,72	22 400	2 900	7,72
	за пределами МКАД (А-108)	10 500	2 100	5,00	10 500	2 100	5,00	10 500	2 100	5,00

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв. 2016			4 кв. 2016			3 кв. 2017		
		Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Общественно-назначения	до 10 кв. от МКАД	84 700	311 000	8,45	84 700	311 000	8,45	84 700	311 000	8,45
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	83 200	8 200	7,74	83 200	8 200	7,74	83 200	8 200	7,74
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 600	7 100	6,74	47 600	7 100	6,74	47 600	7 100	6,74
	за пределами МКАД (А-108)	37 400	6 000	6,23	37 400	6 000	6,23	37 400	6 000	6,23
Торгового назначения	до 10 кв. от МКАД	120 800	21 600	5,57	120 800	21 600	5,57	120 800	21 600	5,57
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	79 600	13 700	5,80	79 600	13 700	5,80	79 600	13 700	5,80
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 300	10 400	6,95	72 300	10 400	6,95	72 300	10 400	6,95
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	8 600	5,78	49 700	8 600	5,78	49 700	8 600	5,78
ОСН	до 10 кв. от МКАД	102 200	13 100	7,79	102 200	13 100	7,79	102 200	13 100	7,79
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	76 100	10 800	7,05	76 100	10 800	7,05	76 100	10 800	7,05
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	79 300	9 100	6,49	79 300	9 100	6,49	79 300	9 100	6,49
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 600	6,55	49 700	7 600	6,55	49 700	7 600	6,55
Производственно-складского назначения	до 10 кв. от МКАД	47 600	4 600	10,35	47 600	4 600	10,35	47 600	4 600	10,35
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 600	4 000	8,90	35 600	4 000	8,90
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 500	2 900	7,41	21 500	2 900	7,41
	за пределами МКАД (А-108)	12 500	2 100	6,21	12 500	2 100	6,21	12 500	2 100	6,21

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв. 2017			4 кв. 2017			3 кв. 2018		
		Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Прогноз (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Общественно-назначения	до 10 кв. от МКАД	84 800	311 000	7,85	84 800	311 000	7,85	84 800	311 000	7,85
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	78 800	8 200	7,15	78 800	8 200	7,15	78 800	8 200	7,15
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 800	7 100	6,18	43 800	7 100	6,18	43 800	7 100	6,18
	за пределами МКАД (А-108)	33 800	6 000	5,63	33 800	6 000	5,63	33 800	6 000	5,63
Торгового назначения	до 10 кв. от МКАД	122 800	21 600	5,69	122 800	21 600	5,69	122 800	21 600	5,69
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	80 800	13 700	5,89	80 800	13 700	5,89	80 800	13 700	5,89
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	73 800	10 400	7,09	73 800	10 400	7,09	73 800	10 400	7,09
	за пределами МКАД (А-108)	50 800	8 600	5,90	50 800	8 600	5,90	50 800	8 600	5,90
ОСН	до 10 кв. от МКАД	104 800	13 100	7,99	104 800	13 100	7,99	104 800	13 100	7,99
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	78 800	10 800	7,29	78 800	10 800	7,29	78 800	10 800	7,29
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	81 800	9 100	6,79	81 800	9 100	6,79	81 800	9 100	6,79
	за пределами МКАД (А-108)	51 800	7 600	6,81	51 800	7 600	6,81	51 800	7 600	6,81
Производственно-складского назначения	до 10 кв. от МКАД	48 800	4 600	10,61	48 800	4 600	10,61	48 800	4 600	10,61
	от 10 кв. от МКАД до МКАД (А-107)	36 800	4 000	9,20	36 800	4 000	9,20	36 800	4 000	9,20
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 800	2 900	7,86	22 800	2 900	7,86	22 800	2 900	7,86
	за пределами МКАД (А-108)	13 800	2 100	6,57	13 800	2 100	6,57	13 800	2 100	6,57

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2 кв III			3 кв III			4 кв III		
		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
Офисные помещения	до 10 кв.м. МКАД	41 000	10 000	7,73	44 400	10 000	7,89	44 300,00	10 000,00	7,73
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	41 800	8 700	5,18	42 900	8 900	7,87	43 300,00	8 700,00	7,38
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 900	7 700	5,68	41 900	7 700	5,59	40 500,00	7 500,00	5,59
	за пределами МКАД (А-108)	31 900	5 800	5,58	22 300	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торговые помещения	до 10 кв.м. МКАД	122 100	29 100	6,07	124 700	19 500	6,29	119 500,00	19 100,00	6,18
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 600	14 000	5,53	78 700,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	80 800	14 700	6,28	80 700	12 000	6,28	80 200,00	11 900,00	6,13
	за пределами МКАД (А-108)	31 000	8 300	5,57	30 700	8 300	5,58	30 700,00	8 700,00	5,13
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	110 200	12 600	7,50	113 600	13 000	7,57	95 600,00	12 800,00	7,18
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	64 900	10 500	6,56	71 100	10 000	6,58	67 600,00	10 900,00	6,57
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	37 400	9 000	5,82	29 000	9 000	5,62	48 900,00	5 900,00	5,49
	за пределами МКАД (А-108)	43 900	7 100	6,00	41 400	7 300	6,88	44 000,00	7 200,00	6,19
Промышленно-складские помещения	до 10 кв.м. МКАД	45 000	4 700	8,47	43 300	4 300	8,47	45 900,00	5 100,00	8,18
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	39 200	3 700	8,16	37 300	3 900	8,63	37 100,00	3 900,00	8,13
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	39 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	39 900,00	2 700,00	7,23
	за пределами МКАД (А-108)	17 500	2 000	6,18	17 700	2 100	5,81	17 100,00	2 700,00	5,88
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4 кв III			1 кв IV			2 кв IV		
		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
Офисные помещения	до 10 кв.м. МКАД	47 400,00	10 700,00	7,79	40 900	10 700	7,58	43 600	11 300	7,47
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	41 000,00	8 000,00	6,52	39 300	8 000	6,56	47 700	8 000	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 300,00	7 300,00	5,68	42 300	7 500	6,63	42 600	7 500	6,68
	за пределами МКАД (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,81	35 900	6 300	5,58
Торговые помещения	до 10 кв.м. МКАД	117 300,00	19 300,00	6,88	118 000	19 800	5,96	119 200	19 500	6,31
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,81	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	95 700,00	11 700,00	5,73	99 700	10 600	5,63	95 900	11 000	5,35
	за пределами МКАД (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,79	51 200	9 000	5,65	51 600	9 200	5,61
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	91 900	12 900	7,69	100 100	13 000	7,70
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	66 100,00	10 700,00	6,26	67 300	10 700	6,29	69 200	10 000	6,35
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 500	5,57	50 200	8 500	5,68
	за пределами МКАД (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 300	7 300	6,27	44 500	7 600	6,16
Промышленно-складские помещения	до 10 кв.м. МКАД	47 200,00	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	31 600	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	39 700,00	2 600,00	7,88	10 300	2 800	7,71	39 200	2 600	7,47
	за пределами МКАД (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,26	11 700	2 200	5,21	12 000	2 300	5,21
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв IV			4 кв IV			1 кв V		
		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
Офисные помещения	до 10 кв.м. МКАД	36 300	11 400	7,57	45 700	11 200	7,65	38 300	11 500	7,68
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	38 900	8 800	6,69	39 400	8 900	6,68	36 900	9 100	6,28
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 100	7 200	5,59	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 000	6 400	5,41	32 700	6 500	5,63
Торговые помещения	до 10 кв.м. МКАД	118 300	20 000	5,82	116 000	20 000	5,28	120 900	21 400	5,65
	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	11 700	6,69	61 600	10 700	6,85	61 300	10 900	6,67
	за пределами МКАД (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 800	9 500	5,41	50 600	9 400	5,38
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	97 700	15 400	7,25	99 300	15 000	7,38	107 800	15 700	7,48
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,71	68 400	10 200	6,51	68 400	10 900	6,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	51 500	8 700	5,91	51 600	9 900	5,77	51 700	9 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	43 900	7 600	6,06	43 700	7 600	5,68	43 600	8 000	5,45
Промышленно-складские помещения	до 10 кв.м. МКАД	44 400	5 200	8,54	43 000	5 100	8,45	41 700	5 200	8,63
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	36 900	4 000	7,31	34 200	4 000	8,08	36 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	16 400	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	6,26	17 800	2 100	6,86	17 100	2 100	6,58
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2 кв V			3 кв V			4 кв V		
		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
Офисные помещения	до 10 кв.м. МКАД	64 400	11 000	7,67	64 100	11 300	7,68	64 000	11 400	7,25
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	59 600	8 700	6,79	58 800	8 800	6,99	57 800	9 100	6,39
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	48 100	7 500	5,49	48 500	7 600	5,23	41 200	7 700	5,15
	за пределами МКАД (А-108)	33 500	6 200	5,24	31 700	6 000	4,98	32 700	6 500	5,83
Торговые помещения	до 10 кв.м. МКАД	129 000	20 100	6,21	129 700	19 800	6,88	132 700	19 900	6,67
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	88 300	14 000	6,28	89 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	58 400	10 300	5,77	61 100	11 000	5,57	59 600	11 300	5,47
	за пределами МКАД (А-108)	58 400	8 000	6,18	48 700	9 300	6,14	56 200	8 200	6,16
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	107 000	17 200	7,88	106 500	13 000	7,63	111 900	14 700	7,49
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	73 800	10 500	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 300	8 700	6,09	53 900	8 900	6,08	53 800	9 000	6,08
	за пределами МКАД (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 500	5,68	43 100	7 000	5,46
Промышленно-складские помещения	до 10 кв.м. МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	43 800	5 900	7,95
	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	7,86
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	18 700	2 500	7,48	18 900	2 500	7,26	18 800	2 000	6,83
	за пределами МКАД (А-108)	17 000	2 000	6,98	17 900	2 200	6,57	14 600	2 300	6,15
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1 кв VI			2 кв VI			3 кв VI		
		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
Офисные помещения	до 10 кв.м. МКАД	51 700	12 400	7,30						
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	58 700	9 400	6,19						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	48 000	7 000	5,23						
	за пределами МКАД (А-108)	31 500	6 800	4,80						
Торговые помещения	до 10 кв.м. МКАД	145 000	19 500	7,44						
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	91 100	14 000	6,24						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	62 900	11 500	5,47						
	за пределами МКАД (А-108)	52 400	8 900	6,29						
ПСН	до 10 кв.м. МКАД	129 400	19 700	7,86						
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	78 900	12 200	6,41						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 500	8 700	5,80						
	за пределами МКАД (А-108)	47 400	8 700	5,47						
Промышленно-складские помещения	до 10 кв.м. МКАД	48 300	5 000	9,60						
	от 10 кв.м. МКАД до МКАД (А-107)	38 200	4 300	7,94						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	28 900	3 100	6,34						
	за пределами МКАД (А-108)	19 500	2 800	6,80						

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f39ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая stagфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской

² <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста

обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

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

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.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 неопределенность 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.

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

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, объекты, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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 относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 32.

Таблица 32.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

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

Кроме указанных в табл. 32 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 33.

Таблица 32.

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
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, северная часть города в районе Щёлковского ш., Балашихинского ш. и улиц Звёздная, Свердлова, Трубецкая и т.п.
	Тип объектов	встроенные помещения
	Этаж расположения	не локализовалось
	Общая площадь	не локализовалось
	Тех. состояние здания	не локализовалось
Физические характеристики	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. 32 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. 33 – 40. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, ул. Майкла Лунна, д. 8
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 25
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 32
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 25
Объект 6	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 17
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 32
Объект 8	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28
Объект 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 36
Объект 10	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А
Объект 11	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 104
Объект 12	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д. 1
Объект 13	Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, Балашихинское ш., д. 20
Объект 14	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10
Объект 15	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

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	ТЗ № 2	507,307	54,14	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

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	145,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	151,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	подвал	86,70	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	28,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	подвал	87,90	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект 6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	72,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 7	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	15,70	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "эконом")
Объект 8	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	95,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 9	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	91,00	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 10	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	71,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 11	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	114,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 12	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	49,80	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 13	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	134,30	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 14	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,70	хорошее состояние	без отделки (чистовая отделка)
Объект 15	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	93,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

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 38.

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 39.

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 40.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	18 240 000	125 793	предложение
Объект 2	13 700 000	90 728	предложение
Объект 3	4 150 000	47 866	предложение
Объект 4	2 900 000	103 571	предложение
Объект 5	3 950 000	44 937	предложение
Объект 6	4 600 000	63 889	предложение
Объект 7	1 200 000	76 433	предложение
Объект 8	12 000 000	126 316	предложение
Объект 9	9 000 000	98 901	предложение
Объект 10	8 875 000	125 000	предложение
Объект 11	13 500 000	118 421	предложение
Объект 12	6 700 000	134 538	предложение
Объект 13	14 900 000	110 946	предложение
Объект 14	8 700 000	114 927	предложение
Объект 15	12 900 000	138 710	предложение
МИН		44 937	

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
	макс	138 710	
	среднее	101 398	
	медиана	110 946	
	стандартное отклонение	30 515	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	30,09%	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находится в интервале от 44 937 руб./кв. м до 138 710 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. 41).

Таблица 41.

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

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

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

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

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

1. Исследование влияния 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):

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

где:

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

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

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

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

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

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

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. 42.

Таблица 42.

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	права по ДУДС	право собственности	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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	нежилые помещения	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.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10	указан в табл. 34	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 № 2	ТЗ № 2	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	встроенные помещения	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 объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 41,7 до 70,7	от 15,7 до 151,0	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	без отделки	указано в табл. 36	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 отсутствуют	сведения о сдаче объектов в аренду и	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно.

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 аренды отсутствуют	требуется	фактора на цены сопоставимых объектов 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. 42 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые имущественные права;
- 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 15 ofert. Данное обстоятельство, в целом, 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. 43.

Таблица 43.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	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. 44.

Таблица 44.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Торговые условия коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород: ООО "Центр оценки инвестиций", 2021 г.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. 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. Высотные офисы (СФ-ы) классов А, В)	7,3%	7,0% - 8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	6,8%	6,1% - 10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	7,3%	6,8% - 8,7%
4. Стрит-ритейл	8,0%	6,4% - 8,8%
5. Объекты свободного назначения	10,2%	6,2% - 10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения оптового вида бизнеса	11,0%	10,7% - 12,0%
Архитектурные объекты		
1. Высотные офисы (СФ-ы) классов А, В)	7,3%	7,0% - 8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	7,8% - 9,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	7,3%	7,0% - 8,0%
4. Стрит-ритейл	8,0%	7,0% - 8,9%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	8,0% - 8,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения оптового вида бизнеса	10,2%	6,4% - 11,1%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Торговые условия коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород: ООО "Центр оценки инвестиций", 2021 г.

Значения скидок на торг по категориям городов и границам интервалов

Таблица 453. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высотные объекты (СФ-ы) классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,07	0,02 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,05	0,01 - 0,09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,04 - 0,11
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,08	0,02 - 0,09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,07	0,04 - 0,10

Таблица 454. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Высотные объекты (СФ-ы) классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,10	0,04 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,07	0,01 - 0,13
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,13	0,06 - 0,16
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,12	0,06 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,08 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Торговые условия коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород: ООО "Центр оценки инвестиций", 2021 г.

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 451. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Высотные офисы (СФ-ы) классов А, В)	12,3%	11,7% - 13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,2%	14,7% - 10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	13,3%	12,4% - 15,8%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7% - 15,2%
5. Объекты свободного назначения	15,3%	14,5% - 16,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения оптового вида бизнеса	17,3%	16,2% - 18,7%
Архитектурные объекты		
1. Высотные офисы (СФ-ы) классов А, В)	12,3%	11,7% - 13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,2%	13,1% - 14,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	12,3%	11,8% - 12,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7% - 13,3%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,1% - 14,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения оптового вида бизнеса	16,8%	13,6% - 18,1%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Торговые условия коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород: ООО "Центр оценки инвестиций", 2021 г.

Таблица 455. 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 - 0,17
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03 - 0,09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,06 - 0,18
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,03 - 0,12

Таблица 456. 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	0,10	0,07 - 0,24
2	Санкт-Петербург	0,08	0,04 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,10 - 0,21
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,10	0,08 - 0,22

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное наименование: Справочник 2021 г.)

Таблица 457. 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	0,05	0,02 - 0,08
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме 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.	0,09	0,02 - 0,13

Таблица 458. 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	0,09 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03 - 0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,13	0,08 - 0,19
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,15	0,07 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное наименование: Справочник 2021 г.)

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 461. 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 - 0,20
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	0,06 - 0,16
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,09	0,05 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,02 - 0,13

Таблица 462. 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 - 0,25
2	Санкт-Петербург	0,10	0,04 - 0,16
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	0,08 - 0,19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20

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.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банков, для активного и неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное наименование: Справочник 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 477. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, пассивный рынок.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высотные офисы (Офисы классов А, В)	8,7%	8,3% - 9,2%	
2. Офисные объекты классов С и ниже	16,8%	8,3% - 17,7%	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,7%	8,2% - 9,2%	
4. Стрит-ритейл	16,7%	8,1% - 9,2%	
5. Объекты свободного назначения	16,8%	8,3% - 17,7%	
6. Недвижимость, предназначенная для ведения отдельного вида бизнеса	11,8%	10,7% - 12,3%	
Дополнительные ставки объектов			
1. Высотные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,6% - 7,2%	
2. Офисные объекты классов С и ниже	7,0%	6,7% - 8,1%	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,3%	6,6% - 7,9%	
4. Стрит-ритейл	7,0%	6,6% - 8,1%	
5. Объекты свободного назначения	7,0%	6,6% - 8,1%	
6. Недвижимость, предназначенная для ведения отдельного вида бизнеса	16,8%	8,3% - 17,7%	

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное наименование: Справочник 2021 г.)

13.1.2.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 478. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, пассивный рынок.

Класс объектов	Пассивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высотные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,3% - 13,1%	
2. Офисные объекты классов С и ниже	18,0%	14,0% - 18,0%	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,0%	14,0% - 18,0%	
4. Стрит-ритейл	12,4%	11,3% - 13,1%	
5. Объекты свободного назначения	18,0%	14,0% - 18,0%	
6. Недвижимость, предназначенная для ведения отдельного вида бизнеса	18,0%	13,0% - 18,1%	
Дополнительные ставки объектов			
1. Высотные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	11,3% - 13,1%	
2. Офисные объекты классов С и ниже	12,0%	11,2% - 13,0%	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,3%	10,2% - 12,5%	
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,0% - 11,0%	
5. Объекты свободного назначения	11,0%	10,0% - 12,0%	
6. Недвижимость, предназначенная для ведения отдельного вида бизнеса	13,0%	12,1% - 14,0%	

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в торговых типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень (обновлено февраль 2022 г.)

Значения скидок на торг по категориям городов и границы интервалов¹⁾

Таблица 481. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Высококвалифицированные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,08	0,04 - 0,21
2	Санкт-Петербург	0,08	0,05 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,05 - 0,11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,12

Таблица 482. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Высококвалифицированные офисы (Офисы классов А, В)

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в торговых типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень (обновлено февраль 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,07	0,05 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,10	0,06 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,09	0,06 - 0,12
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,09	0,06 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,06 - 0,13

Таблица 484. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и гипермаркеты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,14	0,11 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,14	0,09 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,13	0,09 - 0,21
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,09 - 0,19

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в торговых типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 485. 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	0,05 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,09	0,05 - 0,13
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,09	0,04 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05 - 0,13

Таблица 486. 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 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,12	0,07 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,09 - 0,19
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,19

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в торговых типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 483. 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 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,10	0,05 - 0,19
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 - 0,18

Таблица 484. 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	0,18	0,14 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,14	0,09 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,18	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 в торговых типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 487. 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	0,05 - 0,14
2	Санкт-Петербург	0,09	0,05 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,09	0,05 - 0,12
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,09	0,04 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05 - 0,14

Таблица 488. 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	0,12	0,07 - 0,19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,09 - 0,19
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,12	0,07 - 0,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,09 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в торговых типах объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень (обновлено февраль 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,08 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,11	0,05 - 0,17
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,12	0,07 - 0,18
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,11	0,06 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,07 - 0,18

Таблица 490. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения оптового бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,14 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,13	0,06 - 0,19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,17	0,10 - 0,25
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,16	0,09 - 0,23
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,16	0,11 - 0,23

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 «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Подтверждение информации

Таблица 79. Изменения корректировок на ускоренные для объектов недвижимости в различных городах РФ за март 2012 г., %

Политический институт	Женщины		Творчество		Образование		Профессиональная деятельность		Домашние обязанности
	Адекватно	Неадекватно	Адекватно	Неадекватно	Адекватно	Неадекватно	Адекватно	Неадекватно	
Академические группы									
Вторичка	4,2 (1,1)	5,1 (0)	4,4 (1,1)	4,8 (1,1)	4,4 (0,5)	4,8 (0,5)	5,7 (0)	4,33 (0,5)	8-11 (0,5)
Всесоюзный	2,4 (0)	4,7 (0,5)	4,4 (0)	4,9 (1,1)	5-4 (0,5)	5-3 (0)	5-6 (0,5)	6-11 (0,5)	8-12 (0)
Крестьяне	2,4 (0)	4,7 (0,5)	4,4 (0)	4,9 (1,1)	5-4 (0,5)	5-3 (0)	5-6 (0,5)	6-11 (0,5)	8-12 (0)
Мастера	2,4 (0,5)	4,4 (0)	4,4 (0)	4,8 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0)	6-14 (0)	8-12 (0)
Наследники	2,4 (0)	4,4 (0)	4,4 (0)	4,8 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0)	6-14 (0)	8-12 (0)
Ресторан-Бир	2,4 (0)	4,4 (0)	4,4 (0)	4,8 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0)	6-14 (0)	8-12 (0)
С. - Штатсбург	2,4 (0,5)	4,4 (0)	4,4 (0)	4,8 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0,5)	5-7 (0)	6-14 (0)	8-12 (0)
Средние по всем группам									
	2,4	5,1	4,4	4,8	5,1	5,1	6,1	10,8	10,4
Средние группы									
Всесоюзный	2,4 (0,5)	4,7 (0)	4,7 (0,5)	4,9 (1,1)	4,4 (0)	4,8 (0)	5,7 (0)	4,33 (0,5)	8-14 (0,5)
Овцы	2,4 (0)	4,7 (0)	4,4 (0)	4,9 (1,1)	5-4 (0,5)	5-3 (0)	5-6 (0,5)	6-11 (0,5)	8-12 (0)
Самостоятели	4,5 (0,5)	8-11 (0,5)	4,7 (0)	8-12 (0,5)	4,4 (0)	4,8 (0)	5,7 (0)	4,33 (0,5)	8-14 (0,5)
Старосты	2,4 (0)	4,7 (0)	4,4 (0)	4,9 (1,1)	5-4 (0,5)	5-3 (0)	5-6 (0,5)	6-11 (0,5)	8-12 (0)
Трактор	2,4 (0,5)	4,7 (0)	4,4 (0)	4,9 (1,1)	5-4 (0,5)	5-3 (0)	5-6 (0,5)	6-11 (0,5)	8-12 (0)
Удаль	2,4 (0)	4,7 (0)	4,4 (0)	4,9 (1,1)	5-4 (0,5)	5-3 (0)	5-6 (0,5)	6-11 (0,5)	8-12 (0)
Средние по всем группам									
	2,4	4,8	4,4	4,8	5,1	5,1	6,1	10,8	10,4
Всесоюзные группы и всеобщие группы									
Молодые женщины	4-7 (0,5)	5-10 (1,1)	5-8 (0,5)	10-12 (1,1)	6-8 (0)	6-8 (0)	8-9 (0,5)	10-14 (0,5)	10-14 (1,1)

Примечание: В таблице указаны средние значения.
 (Числовые значения в скобках указывают на то, что значения в скобках при среднем уровне являются средними значениями, а не средними значениями.)

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 47.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Keywords: *Wounded warriors; Veterans; Posttraumatic stress disorder; Trauma; Posttraumatic growth*

на основе опыта успешной работы с собственными, иностранными и гибридными представителями, использующими цифру [Bosch](#), проведено 30 успешных сделок

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону *	
					А группа	Б группа
А. Выезжающие объекты						
1	Парковые зоны и сады в зеленых зонах	0,30	0,31	0,04	0,05	0,03
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания, в том числе для обслуживания клиентов (СЦУ) и жилищные участки	0,05	0,06	0,01	0,02	0,01
3	Складские помещения и здания в зеленых зонах	0,02	0,01	0,01	0,01	0,02
4	Производственные помещения и здания в зеленых зонах	0,70	0,81	0,02	0,03	0,01
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения в зеленых зонах, принадлежащих государству, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям	0,71	0,86	0,02	0,03	0,01
6	Спортивные сооружения, в том числе в зеленых зонах, спортивные сооружения и объекты в зеленых зонах на землях субъектов Российской Федерации	0,03	0,07	0,01	0,01	0,01
7	Жилые дома (квартиры, профилактории) и здания, строения и сооружения на землях субъектов Российской Федерации	0,70	0,80	0,01	0,01	0,02
Б. Приезжающие объекты						
8	Парковые зоны и сады в зеленых зонах	0,30	0,31	0,05	0,06	0,04
9	Офисные и другие общедоступные помещения и здания	0,04	0,05	0,01	0,02	0,01
10	Складские помещения и здания в зеленых зонах	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
11	Производственные помещения и здания в зеленых зонах	0,70	0,81	0,01	0,02	0,01

Где отмечены исключения, то они относятся к территории, застроенной объектами капитального строительства и не являются:

- для городов: города Москвы и городов-побратимов: г.Вильнюс, г.Дармштадт, г.Зальцбург, г.Латвия, г.Копенгага, г.Санкт-Петербург, г.Сочи, Метро, в том числе земельные участки в прибрежных территориях;
- для субъектов Российской Федерации: Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Республика Саха (Якутия), Республика Хакасия, Республика Алтай, Республика Карелия, Республика Коми, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Республика Чечня, Республика Чувашия, Республика Крым, в том числе земельные участки в прибрежных территориях;
- для субъектов Российской Федерации: Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Республика Саха (Якутия), Республика Хакасия, Республика Алтай, Республика Карелия, Республика Коми, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Республика Чечня, Республика Чувашия, Республика Крым, в том числе земельные участки в прибрежных территориях;

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022q/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-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. 48.

Таблица 48.

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. Нижний Новгород (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Степень близости объекта к слову «офисно-торговые объекты по районам области по отношению к областному центру»	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная зона:		
Областной центр	1.00	1.00 - 1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80 - 0.83
Районы в развитой промышленной зоне	0.73	0.72 - 0.73
Районы в сельскохозяйственной зоне	0.68	0.68 - 0.67
Прочие населенные пункты	0.48	0.48 - 0.50
Удельная зона:		
Областной центр	1.00	1.00 - 1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80 - 0.83
Районы в развитой промышленной зоне	0.73	0.71 - 0.73
Районы в сельскохозяйственной зоне	0.61	0.58 - 0.63
Прочие населенные пункты	0.48	0.48 - 0.51

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (обновлено февраль 2022 г.)

Значения территориальных коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0.78	0.71 - 0.85
2	Санкт-Петербург	0.82	0.74 - 0.89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.62	0.59 - 0.69
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.79	0.71 - 0.87
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.62	0.58 - 0.69

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0.81	0.84 - 0.87
2	Санкт-Петербург	0.88	0.81 - 0.89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.61	0.52 - 0.69
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.67	0.67 - 0.67
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.64	0.50 - 0.73

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 14. Матрица коэффициентов по районам

Зона	Аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1.00	1.24	1.42	1.87	2.09
II	0.81	1.00	1.13	1.38	1.69
III	0.73	0.89	1.00	1.28	1.60
IV	0.61	0.74	0.84	1.02	1.25
V	0.48	0.58	0.67	0.92	1.00

Таблица 15. Матрица коэффициентов по средним стоимостям

Средняя стоимость	Аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1.00	1.25	1.38	1.84	2.03
II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
III	0.73	0.89	1.00	1.28	1.47
IV	0.61	0.75	0.84	1.02	1.23
V	0.49	0.61	0.68	0.91	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (обновлено февраль 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный 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	0.69 - 0.73
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. Нижний Новгород (обновлено февраль 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0.58	0.48 - 0.68
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	0.38 - 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	0.36 - 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. 49.

Таблица 49.

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

Средние значения коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициенты соотношения цен для объектов типовых городов. Показатели цен (объемные формулы 2021 г.)

10.1.1. Объекты офисно-торговой недвижимости

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опыта.

Таблица 52. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Описанием территориальных объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Расширенный интервал
Условные типы:		
Культурный и исторический центр	1.00	1.00 - 1.00
Центры административных районов города, зоны городской застройки	0.80	0.80 - 0.80
Спальные микрорайоны, окраинный и высотный застройка, новые застройки	0.81	0.80 - 0.82
Спальные микрорайоны, промышленной застройки	0.74	0.72 - 0.75
Окрестности городов, деревни	0.62	0.60 - 0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72 - 0.75
Условные типы объектов:		
Культурный и исторический центр	1.00	1.00 - 1.00
Центры административных районов города, зоны городской застройки	0.80	0.80 - 0.80
Спальные микрорайоны, окраинный и высотный застройка, новые застройки	0.80	0.79 - 0.81
Спальные микрорайоны, промышленной застройки	0.74	0.73 - 0.75
Окрестности городов, деревни	0.62	0.60 - 0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72 - 0.75

Средние значения коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициенты соотношения цен для объектов типовых городов. Показатели цен (объемные формулы 2021 г.)

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 56. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.80	0.75 - 0.80
2	Санкт-Петербург	0.80	0.82 - 0.84
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.80	0.84 - 0.83
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.84	0.84 - 0.93
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.84 - 0.96

Таблица 57. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.70	0.60 - 0.91
2	Санкт-Петербург	0.70	0.71 - 0.68
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.81	0.76 - 0.87
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.81	0.70 - 0.87
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.80	0.74 - 0.87

Средние значения коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициенты соотношения цен для объектов типовых городов. Показатели цен (объемные формулы 2021 г.)

Таблица 60. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1.71	0.81 - 0.81
2	Санкт-Петербург	1.73	0.69 - 0.81
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1.74	0.68 - 0.80
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	1.72	0.64 - 0.81
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	1.74	0.66 - 0.83

Таблица 61. Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1.86	0.77 - 0.95
2	Санкт-Петербург	1.87	0.69 - 0.93
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1.89	0.64 - 0.93
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	1.80	0.63 - 0.94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	1.90	0.64 - 0.98

Средние значения коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициенты соотношения цен для объектов типовых городов. Показатели цен (объемные формулы 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 54. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

элемент	Аналог					
элемент	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.09

Таблица 55. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

элемент	Аналог					
элемент	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Средние значения коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициенты соотношения цен для объектов типовых городов. Показатели цен (объемные формулы 2021 г.)

Таблица 58. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны промышленной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.73	0.64 - 0.82
2	Санкт-Петербург	0.74	0.62 - 0.85
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.74	0.68 - 0.80
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.73	0.66 - 0.80
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.74	0.66 - 0.82

Таблица 59. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Окрестности городов, деревни по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.63	0.51 - 0.75
2	Санкт-Петербург	0.63	0.53 - 0.72
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.64	0.56 - 0.70
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0.61	0.53 - 0.70
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.61	0.52 - 0.70

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. 50.

Таблица 50.

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. Нижний Новгород (таблица формул 3022 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 323. Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, составленного по другим параметрам	0,84	0,73 - 0,90
Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, составленного 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, составленного по другим параметрам	0,84	0,77 - 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставке объекта класса А, составленного по другим параметрам	0,8	0,72 - 0,88

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (таблица формул 3022 г.)

Матрицы коэффициентов

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

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,10	1,23
	Класс В	0,84	1,00	1,12
	Класс С	0,75	0,90	1,00

Таблица 326. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, усредненные данные по России

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,20	1,20
	Класс В	0,84	1,00	1,05
	Класс С	0,80	0,95	1,00

Таблица 327. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Москва

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,30	1,45
	Класс В	0,77	1,00	1,12
	Класс С	0,69	0,80	1,00

Таблица 328. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Москва

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,05	1,07
	Класс В	0,84	1,00	1,01
	Класс С	0,80	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (таблица формул 3022 г.)

Таблица 329. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,12	1,21
	Класс В	0,89	1,00	1,08
	Класс С	0,83	0,93	1,00

Таблица 330. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,15	1,18
	Класс В	0,87	1,00	1,03
	Класс С	0,84	0,97	1,00

Таблица 331. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,10	1,23
	Класс В	0,80	1,00	1,06
	Класс С	0,81	0,94	1,00

Таблица 332. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,27	1,32
	Класс В	0,79	1,00	1,04
	Класс С	0,78	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (таблица формул 3022 г.)

Таблица 333. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,20	1,40
	Класс В	0,80	1,00	1,11
	Класс С	0,72	0,93	1,00

Таблица 334. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,24	1,40
	Класс В	0,80	1,00	1,11
	Класс С	0,71	0,90	1,00

Таблица 335. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с населением до 500 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,12	1,27
	Класс В	0,90	1,00	1,23
	Класс С	0,73	0,91	1,00

Таблица 336. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с населением до 500 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,25	1,32
	Класс В	0,80	1,00	1,05
	Класс С	0,76	0,95	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.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание (объемные формы 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России
Таблица 243. Отношение удельной цены встроеного 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 встроеного 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 встроеного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92 - 0,94

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание (объемные формы 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
Таблица 245. Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,87 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,76 - 0,85
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,80	0,75 - 0,85
5	Города с численностью до 500 тыс. чел.	0,80	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 П.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. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание (объемные формы 2021 г.)

11.4.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границам доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94 - 0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68 - 0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,4	0,38 - 0,74

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание (объемные формы 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения	Данные			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект цены	1 этаж	1,00	1,00	1,00
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,33
	цоколь	0,74	0,75	1,00
	подвал	0,72	0,70	0,67

Таблица 272. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения	Данные			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект цены	1 этаж	1,00	1,04	1,15
	2 этаж и выше	0,96	1,03	1,11
	цоколь	0,67	0,80	1,00
	подвал	0,74	0,76	0,85

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное издание (объемные формы 2021 г.)

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границам доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95 - 0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,76 - 0,60
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,60 - 0,82

Таблица 273. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, г. Москва

Этаж расположения	Данные			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект цены	1 этаж	1,00	1,05	1,19
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь	0,84	0,88	1,00
	подвал	0,74	0,70	0,88

Таблица 274. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва

Этаж расположения	Данные			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект цены	1 этаж	1,00	1,02	1,04
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,02
	цоколь	0,98	0,98	1,00
	подвал	0,89	0,71	0,72

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Официально утвержденный и одобренный всеми субъектами. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов недвижимости. Полная версия опубликована в формате 2021 г.)

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Официально утвержденный и одобренный всеми субъектами. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов недвижимости. Полная версия опубликована в формате 2021 г.)

Таблица 277. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, города-мегаполисов (за исключением г. Москвы и Санкт-Петербурга)

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект офисный	1 этаж	1.00	1.07	1.00	1.58
	2 этаж и выше	0.93	1.00	1.40	1.46
	цоколь	0.67	0.71	1.00	1.06
	подвал	0.66	0.71	1.00	1.06

Таблица 278. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, города-мегаполисов (за исключением г. Москвы и Санкт-Петербурга)

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект офисный	1 этаж	1.00	1.06	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.98	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.86	1.00	1.23
	подвал	0.68	0.71	0.81	1.06

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Официально утвержденный и одобренный всеми субъектами. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов недвижимости. Полная версия опубликована в формате 2021 г.)

Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел.

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
офисный класс	1 этаж	1.00	1.05	1.20	1.37
	2 этаж и выше	0.98	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 280. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел.

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект офисный	1 этаж	1.00	1.05	1.20	1.38
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.09
	подвал	0.73	0.76	0.94	1.00

Таблица 281. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 1. Коэффициенты корректировки по 30.01.2014 г.					
Этаж (подземный/надземный)	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
офисный (общий)	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.15	1.28
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

Таблица 282. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект офис	1 этаж	1.00	1.09	1.27	1.53
	2 этаж и выше	0.92	1.00	1.17	1.41
	цоколь	0.76	0.85	1.00	1.21
	подвал	0.65	0.71	0.83	1.00

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Официально утвержденный и одобренный всеми субъектами. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов недвижимости. Полная версия опубликована в формате 2021 г.)

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Официально утвержденный и одобренный всеми субъектами. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов недвижимости. Полная версия опубликована в формате 2021 г.)

11.4.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и группы доверительных торговцев

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный коэффициент
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,93 0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75 0,83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71 0,80

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и группы доверительных торговцев

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный коэффициент
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.90	0.86 0.96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.75 0.82
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной 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 арендных ставок. Понимая, верное соотношение (формула 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 287. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,10	0,90	1,00
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,20
	цоколь	0,70	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,80	0,90	1,00

Таблица 288. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,27	1,20
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,24	1,20
	цоколь	0,70	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,70	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендных ставок. Понимая, верное соотношение (формула 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендных ставок. Понимая, верное соотношение (формула 2022 г.)

Таблица 289. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,04	1,10	1,20
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,20	1,20
	цоколь	0,80	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,80	0,80	0,90	1,00

Таблица 290. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,20	1,20
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,20	1,20
	цоколь	0,80	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,70	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендных ставок. Понимая, верное соотношение (формула 2022 г.)

Таблица 293. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва, Санкт-Петербурга)

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,10	1,00	1,00
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,10	1,20
	цоколь	0,70	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,70	0,90	1,00

Таблица 294. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва, Санкт-Петербурга)

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,00	1,00
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,00	1,00
	цоколь	0,70	0,70	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,70	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендных ставок. Понимая, верное соотношение (формула 2022 г.)

Таблица 297. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,20	1,20
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,20	1,20
	цоколь	0,80	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,70	0,90	1,00

Таблица 298. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,20	1,20
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,20	1,20
	цоколь	0,80	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,70	0,90	1,00

Таблица 295. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел.

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,10	1,00	1,00
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,10	1,20
	цоколь	0,70	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,80	0,90	1,00

Таблица 296. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел.

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
общий этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,20	1,20
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,10	1,20
	цоколь	0,80	0,80	1,00	1,00
	подвал	0,70	0,80	0,90	1,00

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. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости

Таблица 222. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1.00	0.83	0.76	0.62	0.49
от 100 до 200	1.25	1.00	0.81	0.74	0.59
от 200 до 400	1.32	1.10	1.00	0.82	0.65
от 400 до 1000	1.62	1.35	1.22	1.00	0.80
от 1000 до 3000	2.03	1.69	1.53	1.25	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

Таблица 227. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (на исключенном гт. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000
до 125	1.00	1.10	1.29	1.44	1.61
от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.37
от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.24
от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.10
от 1500 до 5000	0.66	0.79	0.86	0.99	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500, 1000 тыс. чел., цены продажи

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000
до 125	1.00	1.10	1.29	1.44	1.61
от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.37
от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.24
от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.10
от 1500 до 5000	0.66	0.79	0.86	0.99	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000
до 125	1.00	1.14	1.20	1.35	1.50
от 125 до 300	0.88	1.00	1.08	1.20	1.35
от 300 до 750	0.83	0.98	1.00	1.20	1.35
от 750 до 1500	0.69	0.73	0.77	1.00	1.20
от 1500 до 5000	0.60	0.67	0.66	0.79	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

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 233. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, цены продажи

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 0 до 50	1.00	1.07	1.34	1.56	2.00
от 50 до 125	0.93	1.00	1.24	1.50	1.90
от 125 до 300	0.79	0.80	1.00	1.25	1.46
от 300 до 750	0.60	0.64	0.80	1.00	1.10
от 750 до 1500	0.51	0.55	0.69	0.86	1.00

Таблица 224. Матрица коэффициентов удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 25	от 25 до 50	от 50 до 100	от 100 до 400	от 400 до 1000
от 0 до 25	1.00	0.74	0.64	0.56	0.37
от 25 до 50	1.27	1.00	0.87	0.84	0.47
от 50 до 100	1.57	1.24	1.00	0.78	0.58
от 100 до 400	1.89	1.84	1.27	1.00	0.74
от 400 до 1000	2.79	2.12	1.72	1.36	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (на исключенном гт. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10
от 50 до 125	0.87	1.00	1.03	1.05	1.07
от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04
от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.01
от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

Таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500, 1000 тыс. чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10
от 50 до 125	0.87	1.00	1.03	1.05	1.07
от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04
от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.01
от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Оценка торговых помещений и торговых точек объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия (таблицы формы 2022 г.)

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000
до 125	1.00	1.10	1.12	1.36	1.54
от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.20	1.35
от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.20	1.35
от 750 до 1500	0.75	0.80	0.81	1.00	1.00
от 1500 до 5000	0.71	0.76	0.79	0.90	1.00

Таблица 234. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, арендные ставки

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 0 до 50	1.00	1.19	1.61	1.77	2.98
от 50 до 125	0.84	1.00	1.19	1.35	1.83
от 125 до 300	0.79	0.94	1.00	1.14	1.25
от 300 до 750	0.62	0.76	0.88	1.00	1.10
от 750 до 1500	0.57	0.67	0.80	0.91	1.00

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

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (в населенном пт. 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	1.19	1.30	1.46	1.74
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.11	1.21	1.44	1.82
	от 125 до 300	0.84	0.90	1.00	1.09	1.30	1.48
	от 300 до 750	0.77	0.82	0.92	1.00	1.27	1.33
	от 750 до 1500	0.61	0.65	0.72	0.79	1.00	1.08
	от 1500	0.58	0.62	0.69	0.75	0.95	1.05

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

Таблица 239. 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	1.40	1.50	1.72
	от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.45	1.65
	от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.25	1.32	1.41
	от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.10
	от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.86	1.00	1.14
	от 1500	0.58	0.60	0.71	0.82	0.88	1.00

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

Таблица 241. 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	1.48	1.50	1.72
	от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.46	1.65
	от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.34	1.41
	от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.10
	от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.86	1.00	1.14
	от 1500	0.58	0.60	0.71	0.82	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.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости, представлены в табл. 54.

Таблица 54.
Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах 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 оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода к численности менее 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	1,20	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 оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода к численности менее 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	1,20	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»);
- типовой 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. 55.

Таблица 55.

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. (включая февраль 2022 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 409. Основные частные цены объектов в разных состояниях

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется капитальный ремонт (отделка «эконом»)	требуется капитальный ремонт (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.10	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.28
	требуется капитальный ремонт	0.76	0.90	1.00	1.13
	требуется капитальный ремонт (без отделки)	0.67	0.76	0.90	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (включая февраль 2022 г.)

Таблица 411. Корректировки на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		Аналог				
		Без отделки	Базовый	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	3713	5810	7896	12038
	Базовый	3713	0	-1877	-3383	-7225
	Эконом	5810	1877	0	-1445	-5379
	Стандарт	7896	3383	1445	0	-3043
	Премиум	12038	7225	5379	3043	0

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. 56.

Таблица 56.

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. Нижний Новгород, 2021 г.

10.2.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удаленность Отношение удаленной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,67	0,63 - 0,91
Удаленность от транспортной магистрали Отношение удаленной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,58	0,55 - 0,90

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

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 82. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удаленность Отношение удаленной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,50	0,48 - 0,92
Удаленность от транспортной магистрали Отношение удаленной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,50	0,48 - 0,91

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 80. Отношение удаленной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,60	0,55 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,68	0,50 - 0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,54 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,68	0,61 - 0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,68	0,50 - 0,90

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 84. Отношение удаленной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,50	0,48 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,58	0,48 - 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,58	0,48 - 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,58	0,50 - 0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,61	0,54 - 0,90

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. 57.

Таблица 57.

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. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 217. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удаленность Отношение удаленной цены объекта, расположенного на застроенной территории, к удаленной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,78 - 0,82
Удаленность от транспортной магистрали Отношение удаленной арендной ставки объекта, расположенного на застроенной территории, к удаленной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,68 - 0,93

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

Таблица 219. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,78 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,78 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75 - 0,85
8	курортные регионы	-	-
9	далеко расположенные объекты	0,80	0,75 - 0,85

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

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,78 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,78 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,78 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78 - 0,86
8	курортные регионы	-	-
9	далеко расположенные объекты	0,79	0,74 - 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 коммерческой недвижимости Московской области, представленные на сайте <https://imr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция->

[московская-область/](#) в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 26, 27.



Рис. 26. Срок экспозиции для коммерческой офисной недвижимости в Московской области

Таким образом, срок экспозиции, по данным, представленным на сайте <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/> в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», для коммерческой офисной недвижимости в Московской области, составляет от 180 до 300 дней.

[illegible]

Срок экспозиции, по данным, представленным на сайте <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/> в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», для коммерческой торговой недвижимости в Московской области, составляет от 150 до 270 дней.

страница 84

Таблица 71. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 Май	2015	2014
	Помещения (здания)										
1	Производственные										
	Иркутск	3...6	3...6	4...7	5...8	5...8	6...8		5...9		
	Иркутск	3,5...6	4...7	5...8	5...8	6...9			4,5...5,5		
	Москва	3,5...4,5	4...5	4...6	5...8	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5,2...7	5...9	6...10	8...11	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12
	Санкт-Петербург	4,3...6	5...8	5...8	7...9	6...8	5...9	5...8	6...10		
2	Торговые										
	Иркутск	4,5...7	4...7	3...6	4...6	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3	
	Иркутск	4,3...6	4...6	4...6	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7		
	Москва	4,4...6	4...6	3...6	4...7	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5,5...6	5...7	4...8	5...9	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6
3	Офисные										
	Москва	3...5	3...5	3...8	4...8	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5,5...7	5...8	6...8	6...9	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12
	Иркутск	4,5...7	4...7	4...6	-	-	-	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	4,4...7	4...8	4...8	5...7	4...8	4...7	5...8	7...10		
4	Гостиницы										
	Москва	8...9	7...9	8...11	8...10	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	6...9	8...10	9...11	8...10	-	9...11	9...12		8...16

Источник: «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Рис. 28. Сроки экспозиции на рынке коммерческой (офисной и торговой) недвижимости в Московской области

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных объекту, права на который оцениваются, по данным разных источников, составляет от 5,5 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 4-х месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

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 объекты оценки непосредственно связаны 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.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой нежилые помещения (встроенные помещения свободного назначения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве нежилых помещений 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 объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения свободного (нежилого) назначения, расположенные 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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать их использование в качестве встроенных помещений 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 неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих 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. 58.

Таблица 58.

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	объектам, права на которые оцениваются, 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 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 объектов, права на которые оцениваются (указанные расходы до подписания акта приёмки-передачи несёт застройщик), прогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты, права на которые оцениваются, способны приносить, не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать 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 объектам, права на которые оцениваются, расположенные на 1-ом этаже многоквартирных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объектов, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов, права на которые оцениваются – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазонам площади, в которых находится площадь объектов, права на которые оцениваются.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

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 12	49,8	6 700 000	134 538
Объект-аналог 2	Объект анализа 10	71,0	8 875 000	125 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	75,7	8 700 000	114 927
Объект-аналог 4	Объект анализа 15	93,0	12 900 000	138 710
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	95,0	12 000 000	126 316

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 объекты, права на которые оцениваются, 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, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 60.

Таблица 59.

Сравнение объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с номером: 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
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)	приравнивается 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28	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.	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	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	63,8	49,8	71,0	75,7	93,0	95,0	Различия в площади, 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	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (чистовая отделка)	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с номером: 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
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)	приравнивается 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б,	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д.	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул.	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д.	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	поз. 10	1		Дмитриева, д.10	1		
- 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.	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	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	66,39	49,8	71	75,7	93	95	Различия в площади, 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	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (чистовая отделка)	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с номером: 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
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)	приравнивается 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубейская, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28	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.	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	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	70,7	49,8	71	75,7	93	95	Различия в площади, 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	без отделки	среднее состояние (отделка)	среднее состояние (отделка)	без отделки (чистовая отделка)	среднее состояние (отделка)	среднее состояние (отделка)	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1 "стандарт")	Объект-аналог 2 "стандарт")	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4 "стандарт")	Объект-аналог 5 "стандарт")	Результаты сравнения
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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с номером: 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
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)	приравнивается 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Балашиха, ул. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28	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.	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	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	41,7	49,8	71	75,7	93	95	Различия в площади, 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	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (чистовая отделка)	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	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с номером: 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
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)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 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.	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 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	43,42	49,8	71	75,7	93	95	Различия в площади, 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	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (чистовая отделка)	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с номером: 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
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)	приравнивается 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, бул. Молодежный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 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.	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	54,14	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	41,68	49,8	71	75,7	93	95	Различия в площади, 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	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (чистовая отделка)	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 Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 60 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на физические характеристики (в части общей площади);
- на физические характеристики (в части состояния отделки).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (в части различия степени готовности домов).

Объекты-аналоги находятся в собственности и при реализации (продаже) переходит право собственности новому владельцу. По состоянию на дату оценки работы по строительству объектов, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав по ДУДС, продолжаются. Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, должен быть сдан до 30.09.2024 г. согласно ДДУ, копия которого приведена в Приложении 2 настоящего Отчета.

Учитывая данное обстоятельство можно сделать вывод о том, что различия передаваемых прав объектов, в отношении которых определяется стоимость прав и объектов-аналогов существенные.

Как было установлено ранее срок сдачи жилого дома, в котором находятся помещения, права на которые оцениваются, и жилых домов, в которых находятся объекты-аналоги, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся помещения, права на которые оцениваются - не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- жилые дома, в которых находятся объекты-аналоги – готовы (завершены строительством).

Таким образом, при проведении настоящей оценки была введена поправка на срок сдачи жилых домов.

Расчет поправки проводился на основе зависимости вида:

$$П_{cc} = ((1+i)^{\frac{T_a - T_o}{365}} - 1) * 100 \%,$$

где:

i - прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера), % годовых;

T_a - срок от даты оценки до сдачи объекта-аналога, дней;

T_o - срок от даты оценки до сдачи объекта оценки, дней;

Дата оценки 26.04.2022 г., жилые дома, в которых находятся объекты-аналоги готовы, соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилых домов, в которых находятся объекты-аналоги, составляет 0 дней.

Дата оценки 26.04.2022 г., срок сдачи жилого дома, в котором находятся помещения, права на которые оцениваются 30.09.2024 г., соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилого дома, в котором находится помещение, права на которое оцениваются, составляет 888 дней.

Расчет прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i

В качестве значения прибыли предпринимателя оценщиком использовались данные по кредитным ставкам. Актуальные опубликованные значения данного показателя по состоянию на дату оценки за

последние полгода представлены на рис. 29.



Рис. 29. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях* (в целом по Российской Федерации)

Источник: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года, после чего 24 февраля началась специальная операция в Донбассе, произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

В результате этого 28.02.2022 г. ЦБ РФ принял решение об увеличении ключевой ставки Банка России с 9,5% до 20%.

11.04.2022 г. ЦБ РФ принял решение о снижении ключевой ставки Банка России с 20% до 17%.

За указанный период (март – апрель 2022 г.) данные о процентных ставках по кредитам не опубликованы.

Таким образом, период с марта 2022 г. и по настоящее время можно охарактеризовать как «период в условиях высокой неопределенности внешних факторов».

В связи с этим, оценщик принял решение рассчитать (спрогнозировать) значение процентной ставки по кредитам при действующей ставке Банка России в размере 17% на основе ретроспективных данных соотношения между значениями процентных ставок по кредитам и действующей на тот момент ключевой ставки Банка России. Данный подход обозначен в «Методических разъяснениях по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов» (<https://srosovnet.ru/press/news/040322-2/>).

В связи с тем, что значения процентной ставки по кредитам публиковались для разных сроков (от «до 30 дней» до «свыше 3 лет»), в дальнейших расчетах оценщик будет использовать значения для периода «от 1 года до 3 лет», т.к. срок до сдачи объектов, права на которые оцениваются, находится в этом временном диапазоне.

Ретроспективные данные о средневзвешенной ключевой ставке Банка России и процентных ставках по кредитам за последние полгода приведены в табл. 61.

Таблица 61.

Ретроспективные данные о средневзвешенной ключевой ставке Банка России и процентных ставках по кредитам за последние полгода

Период	Средневзвешенное значение ключевой ставки Банка России, %	Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций, %
		от 1 года до 3 лет
Сентябрь 2021	6,65	8,86
Октябрь 2021	6,9	9,11
Ноябрь 2021	7,5	8,75
Декабрь 2021	7,85	9,32
Январь 2022	8,5	10,78
Февраль 2022	9,07	10,79

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчет Оценщика.

Расчет значений средневзвешенной ключевой ставки Банка России для каждого месяца представлен в табл. 62.

Таблица 62.

Расчет значений средневзвешенной ключевой ставки Банка России для каждого месяца

Начало периода	Конец периода	Кол-во дней в периоде	Доля	Значение ключевой ставки Банка России	Средневзвешенное значение ключевой ставки Банка России за период, %
сен.21					
01.09.2021	13.09.2021	12	0,41379	6,50	2,68966
13.09.2021	30.09.2021	17	0,58621	6,75	3,9569
Итого		29			6,65
окт.21					
30.09.2021	25.10.2021	25	0,80645	6,75	5,44355
25.10.2021	31.10.2021	6	0,19355	7,5	1,45161
Итого		31			6,9
ноя.21					
31.10.2021	30.11.2021	30	1	7,50	7,5
Итого		30			7,5
дек.21					
30.11.2021	20.12.2021	20	0,64516	7,50	4,83871
20.12.2021	31.12.2021	11	0,35484	8,5	3,01613
Итого		31			7,85
январ.22					
31.12.2021	31.01.2022	31	1	8,50	8,5
Итого		31			8,5
фев.22					
31.01.2022	12.02.2022	12	0,42857	8,50	3,64286
12.02.2022	28.02.2022	16	0,57143	9,50	5,42857
Итого		28			9,07

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчет Оценщика.

На основе представленных в табл. 61 данных была построена зависимость (модель) между значениями ключевой ставки Банка России и значениями процентной ставки по кредитам для нефинансовых организаций.

В результате полученных расчетов, была получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{\text{кредит}} = 4,7109 * EXP(0,0914 * R) ;$$

где:

R - значение ключевой ставки Банка России, %.

Таким образом, рассчитанное значение процентной ставки по кредитам для нефинансовых организаций для срока «от 1 года до 3 лет», при действующей ключевой ставки банка России в размере 17%, составит:

$$R_{\text{кредит}} = 4,7109 * EXP(0,0914 * 17) = 22,28\%$$

Значение полученной процентной ставки по кредитам рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения процентной ставки по кредитам, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

В связи с тем, что период проведения оценки и дальнейший период классифицируются как «период в условиях высокой неопределенности внешних факторов», то оценщик принял решение для определения годовой инфляции в России использовать данные, опубликованные на сайте <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii> и представленные в табл. 63.

Таблица 63.

Прогноз инфляции в таблице по годам

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2022, 2023-2026 ГОДЫ

28.02.2022 Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

В 2021 году прогнозы уровней инфляции в России сложились в 3,4% за год с относительно комфортных 4,91% в 2020 году. Ранее, например, инфляция в 2010 году была еще ниже - всего 3% - уровень инфляции в 2016 году составил 4,3%, в 2017 году достиг был уровень 2,3%, против 5,4% в 2016 году. В 2015 году инфляция составила двузначное число - 12,6%, в 2014 году - 11,4%, 6,3% в 2013 году, 6,0% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 8,8% в 2010 и 2009 годах, 13,3% в 2008.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Март	Май
2022	27,0%	32,00%	22,00%
2023	21,0%	25,00%	18,00%
2024	15,0%	18,50%	13,50%
2025	11,0%	17,50%	12,50%
2026	13,0%	16,50%	11,50%

Прогноз инфляции на 2022 год - 27,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 32,0%. Минимальный уровень - 22,0%.

Прогноз инфляции на 2023 год - 21,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 26%. Минимальный уровень - 16%.

Прогноз инфляции на 2024 год - 18%. Максимальный прогнозируемый уровень - 18,5%. Минимальный уровень - 13,5%.

Прогноз инфляции на 2025 год - 10%. Максимальный прогнозируемый уровень - 11,5%. Минимальный уровень - 12,5%.

Прогноз инфляции на 2026 год - 13%. Максимальный прогнозируемый уровень - 15,5%. Минимальный уровень - 10,5%.

Источник: 1. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>.

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{\text{ср.год}})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{\text{ср.год}}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 64.

Таблица 64.

**Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период
на основании инфляции потребительских цен**

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2022	127,800	1,278
2	2023	121,000	1,21
3	2024	116,000	1,16
4	2025	115,000	1,15
5	2026	113,000	1,13
Среднее значение выборки			1,1844

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Среднегодовое прогнозное значение годовой инфляции в РФ за период 2022-2026 г.г. составляет 18,44%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_{\text{кредит}_{\text{скор.}}} = \frac{1 + R_{\text{кредит}} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$R_{\text{кредит}_{\text{скор.}}}$ - скорректированное значение процентной ставки по кредитам;

$R_{\text{кредит}}$ - рассчитанное значение процентной ставки по кредитам по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение процентной ставки по кредитам составит:

$$R_{\text{кредит}_{\text{скор.}}} = \frac{1 + 22,28 / 100}{1 + 18,44 / 100} - 1 = 0,0324, \text{ что соответствует } 3,24\%$$

Соответственно, рассчитанное значение реальной процентной ставки по кредитам, используемое в дальнейших расчетах, составит 3,24%.

При указанных выше исходных данных поправка на срок сдачи, с учетом округлений, составит:

$$P_{cc} = ((1 + 0,0324)^{\frac{0-888}{365}} - 1) * 100\% = -7,5\%.$$

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. 65.

Таблица 65.

**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 «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже торговой и офисной недвижимости в Московской области	11 ((11+11)/2=11)
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

8

Подтверждение информации

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	3-8 (5,5)	8-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	8-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-6 (5,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владимир	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	8-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,5	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.									

Ассоциация
репетиторов высшей школы
СтатРиелт
высшей школы репетиторов

№	Объекты	Норматив (г/м²/сут.)	Вспомог. (г/м²/сут.)	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При городских объектах:							
1	Территория (земельный и дворик) с земельным участком	0,30	0,01	0,34	0,35	0,30	
2	Оформляя и дворик общественных помещений и дворов, в том числе автомобильных гаражей (СТО), с земельным участком	0,30	0,00	0,31	0,34	0,30	
3	Складские помещения и дворик с земельным участком	0,00	0,00	0,34	0,35	0,30	
4	Производственные помещения и дворик с земельным участком	0,15	0,01	0,30	0,34	0,27	
5	Самостоятельные объекты с открытой или закрытой автостоянкой (включая наземную) в зависимости от близости к дорожному участку, объектам транспортной и инженерной инфраструктуры	0,15	0,00	0,31	0,35	0,27	
6	Содержащие земельные участки в зависимости от близости к дорожному участку, объектам транспортной и инженерной инфраструктуры	0,00	0,01	0,27	0,31	0,25	
7	Котельные, гаражи, производственные объекты, открытые и закрытые на земельном участке	0,15	0,01	0,30	0,34	0,30	
В. При дачных объектах:							
8	Территория (земельный и дворик) с земельным участком	0,00	0,01	0,35	0,35	0,34	
9	Оформляя и дворик общественных помещений и дворов	0,00	0,00	0,34	0,35	0,32	
10	Складские помещения и дворик с земельным участком	0,00	0,01	0,35	0,35	0,34	
11	Производственные помещения и дворик с земельным участком	0,15	0,01	0,30	0,35	0,30	

примечание: при запуске игры, после загрузки персонажа в меню, в появившемся окне выбора персонажа, в поле персонажа, в котором вы играли, будет отмечено знаком «X».

Таблица 66.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости

Таблица 222. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1,00	0,83	0,76	0,62	0,49
от 100 до 200	1,25	1,00	0,91	0,74	0,59
от 200 до 400	1,32	1,10	1,00	0,82	0,65
от 400 до 1000	1,62	1,35	1,22	1,00	0,80
от 1000 до 3000	2,03	1,69	1,53	1,25	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (обновлено февраль 2022 г.)

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 233. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, 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 0 до 50	1,00	1,07	1,34	1,56	1,95	2,00
от 50 до 125	0,93	1,00	1,24	1,56	1,80	1,80
от 125 до 300	0,76	0,80	1,00	1,26	1,46	1,60
от 300 до 750	0,60	0,64	0,80	1,00	1,17	1,30
от 750 до 1500	0,51	0,55	0,69	0,86	1,00	1,02
от 1500	0,50	0,54	0,67	0,84	0,96	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. 66).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 67.

Таблица 67.

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
Объекты площадью от 63,81 до 70,7 кв. м						
Общая площадь, кв. м	от 63,81 до 70,7	49,8	71,0	75,7	93,0	95,0
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1	1	1	1	1
Значение коэффициента для торговой недвижимости		0,93	1	1	1	1
Среднее значение коэффициента		0,97	1	1	1	1
Поправка на площадь объекта, %		-3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Объекты площадью от 41,68 до 43,42 кв. м						
Общая площадь, кв. м	от 41,68 до 43,42	49,8	71,0	75,7	93,0	95,0
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1	1	1	1	1
Значение коэффициента для торговой недвижимости		1	1,07	1,07	1,07	1,07
Среднее значение коэффициента		1	1,04	1,04	1,04	1,04
Поправка на площадь объекта, %		0,0	4,0	4,0	4,0	4,0

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 объекты, права на которые оцениваются и выбранные для расчета объекты-аналоги имеют различное состояние внутренней отделки, а именно:

- объекты, права на которые оцениваются – без отделки;
- объект-аналог № 3 – без отделки (выполнена «чистовая отделка»);
- объекты-аналоги № 1, 2, 4 и 5 – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, объекты, права на которые оцениваются и объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом состоянии «без отделки».

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. 68.

Таблица 68.

Корректировка на тип ремонта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без отделки	косметический	эконом	стандарт	премиум
без отделки	0	-3 713	-5 610	-7 095	-10 938
косметический	3 713	0	-1 897	-3 382	-7 225
эконом	5 610	1 897	0	-1 485	-5 328
стандарт	7 095	3 382	1 485	0	-3 843
премиум	10 938	7 225	5 328	3 843	0

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

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.

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета поправки на состояние отделки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (чистовая отделка) -3 548 (среднее значение для отделки «стандарт», т.к. выполнена «чистовая отделка»)	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")
Поправка на состояние отделки, руб./кв. м		-7 095	-7 095		-7 095	-7 095

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 4					
Площадь, кв. м	49,80	71,00	75,70	93,00	95,00
Цена, руб.	6 700 000	8 875 000	8 700 000	12 900 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Поправка на передаваемые имущественные права,	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
%					
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 448	115 625	106 307	128 307	116 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на общую площадь, %	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	111 057	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 962	99 280	94 254	110 947	100 400
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 6					
Площадь, кв. м	49,80	71,00	75,70	93,00	95,00
Цена, руб.	6 700 000	8 875 000	8 700 000	12 900 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 448	115 625	106 307	128 307	116 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на общую площадь, %	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	111 057	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 962	99 280	94 254	110 947	100 400
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 8					
Площадь, кв. м	49,80	71,00	75,70	93,00	95,00
Цена, руб.	6 700 000	8 875 000	8 700 000	12 900 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 448	115 625	106 307	128 307	116 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на общую площадь, %	-3	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	111 057	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 962	99 280	94 254	110 947	100 400
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 16					
Площадь, кв. м	49,80	71,00	75,70	93,00	95,00
Цена, руб.	6 700 000	8 875 000	8 700 000	12 900 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 448	115 625	106 307	128 307	116 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на общую площадь, %	0	4	4	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	110 630	101 714	122 764	111 795
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	107 397	103 535	98 166	115 669	104 700
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 17					
Площадь, кв. м	49,80	71,00	75,70	93,00	95,00
Цена, руб.	6 700 000	8 875 000	8 700 000	12 900 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 448	115 625	106 307	128 307	116 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
предложений), %					
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на общую площадь, %	0	4	4	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	110 630	101 714	122 764	111 795
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	107 397	103 535	98 166	115 669	104 700
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 18					
Площадь, кв. м	49,80	71,00	75,70	93,00	95,00
Цена, руб.	6 700 000	8 875 000	8 700 000	12 900 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 448	115 625	106 307	128 307	116 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	106 375	97 802	118 042	107 495
Поправка на общую площадь, %	0	4	4	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 492	110 630	101 714	122 764	111 795
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	107 397	103 535	98 166	115 669	104 700

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. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	103 962	99 280	94 254	110 947	100 400
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 576	25 720	20 673	27 763	25 916
Суммарное отклонение, руб./кв. м	130 648				
Веса, %	19,15	20,08	21,04	19,69	20,04
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	101 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 6					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	103 962	99 280	94 254	110 947	100 400
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 576	25 720	20 673	27 763	25 916
Суммарное отклонение, руб./кв. м	130 648				
Веса, %	19,15	20,08	21,04	19,69	20,04
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	101 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	103 962	99 280	94 254	110 947	100 400
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 576	25 720	20 673	27 763	25 916
Суммарное отклонение, руб./кв. м	130 648				
Веса, %	19,15	20,08	21,04	19,69	20,04
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	101 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 16					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	107 397	103 535	98 166	115 669	104 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	27 141	21 465	16 761	23 041	21 616
Суммарное отклонение, руб./кв. м	110 024				
Веса, %	18,83	20,12	21,19	19,76	20,09
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	105 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 17					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	107 397	103 535	98 166	115 669	104 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	27 141	21 465	16 761	23 041	21 616
Суммарное отклонение, руб./кв. м	110 024				
Веса, %	18,83	20,12	21,19	19,76	20,09
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	105 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	107 397	103 535	98 166	115 669	104 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	27 141	21 465	16 761	23 041	21 616
Суммарное отклонение, руб./кв. м	110 024				
Веса, %	18,83	20,12	21,19	19,76	20,09
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	105 800				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость объектов недвижимости, права на которые оцениваются, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта, права на который оцениваются, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта, права на который оцениваются, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Результаты расчета стоимости объектов			
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений, руб.
4	63,81	101 600	6 483 000
6	66,39	101 600	6 745 000
8	70,7	101 600	7 183 000
16	41,7	105 800	4 412 000
17	43,42	105 800	4 594 000
18	41,68	105 800	4 410 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Примечание: стоимость объекта 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), за исключением НДС, который возникнет после приемки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приемки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

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 итоговая величина справедливой стоимости

имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

33 827 000 руб.

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 483 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 745 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	7 183 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 412 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 594 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 410 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждое из 6 (Шести) нежилых помещений площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

33 827 000

(Тридцать три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 483 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 745 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	7 183 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 412 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 594 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 410 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

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. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

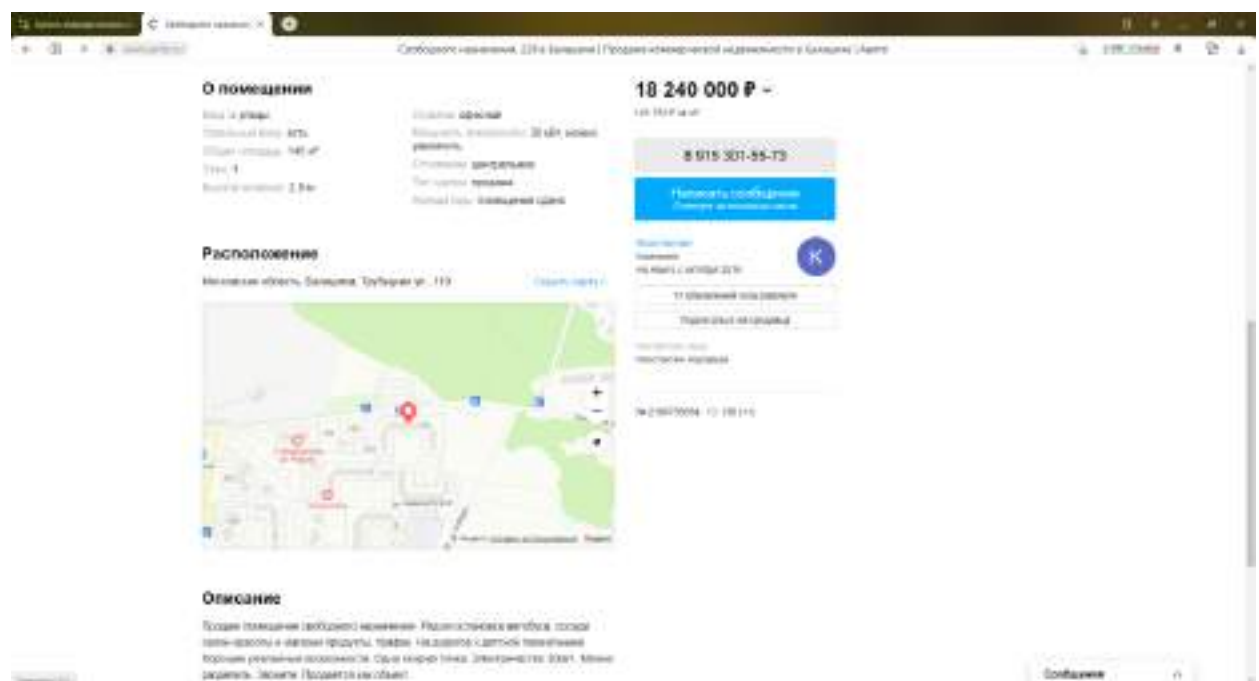
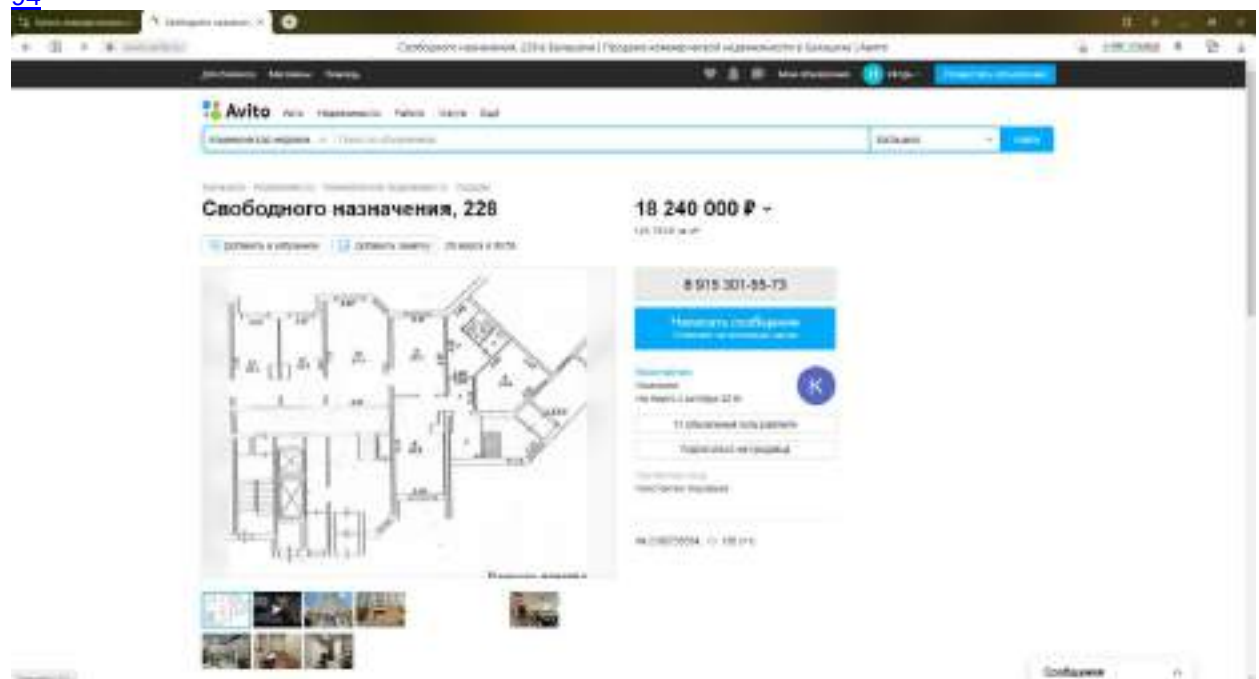
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

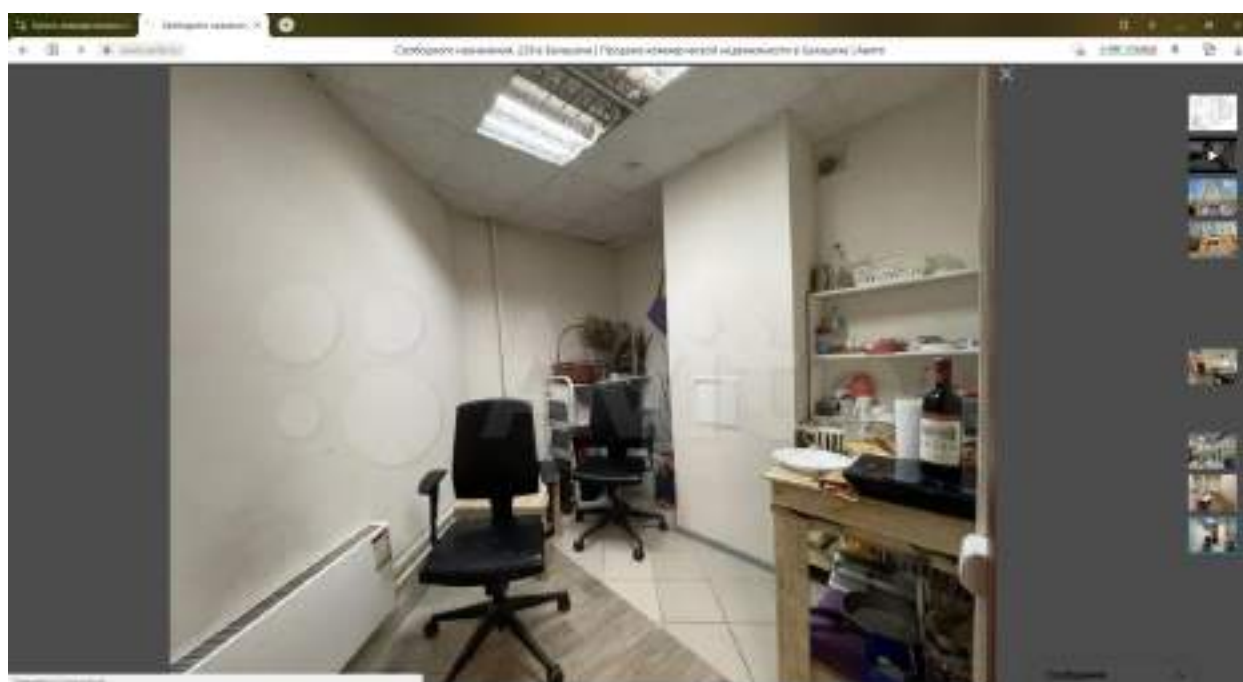
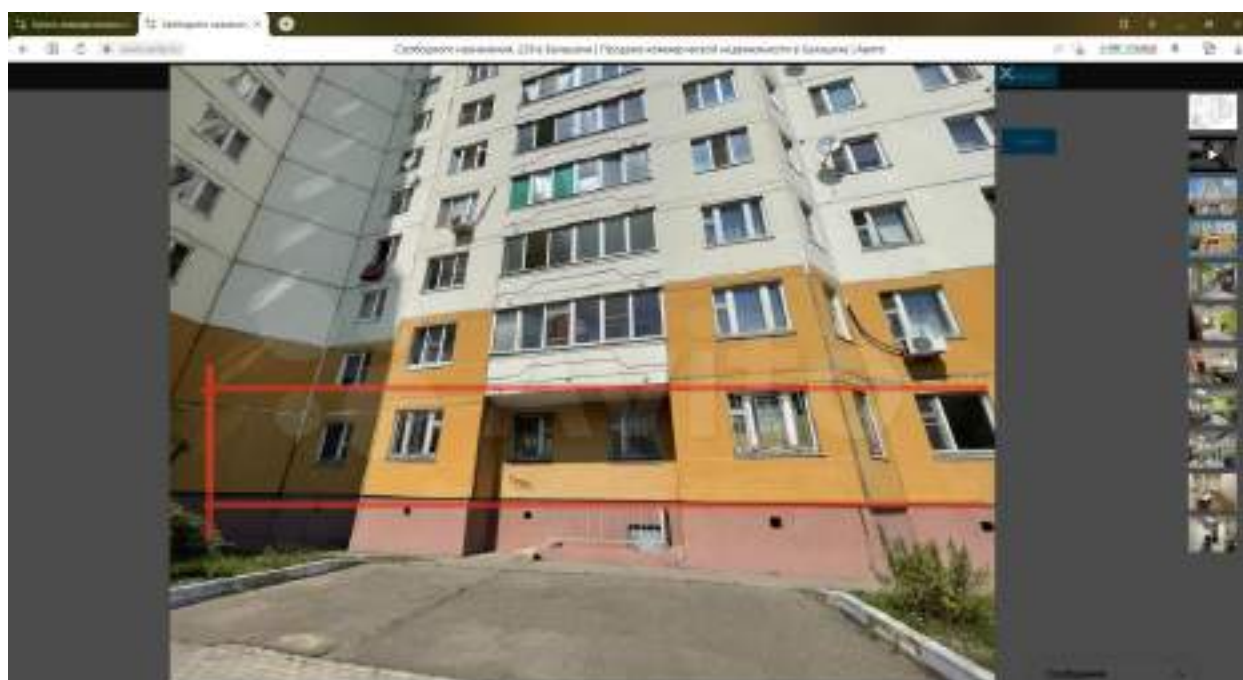
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

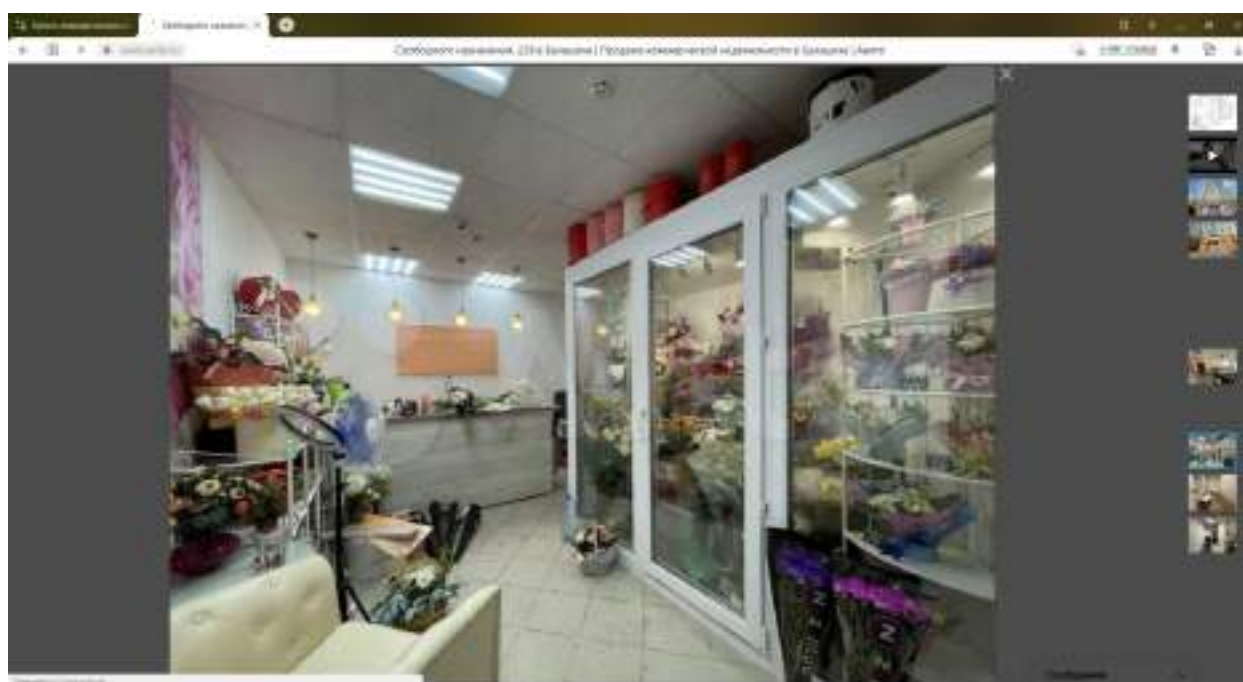
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

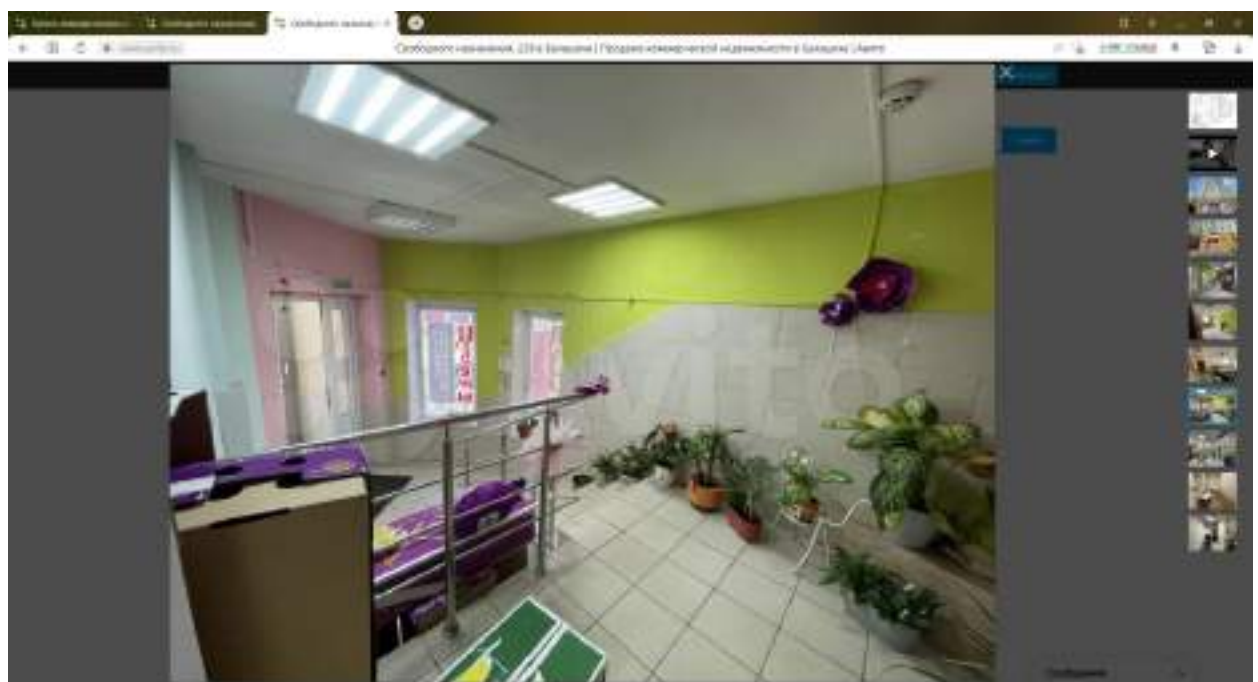
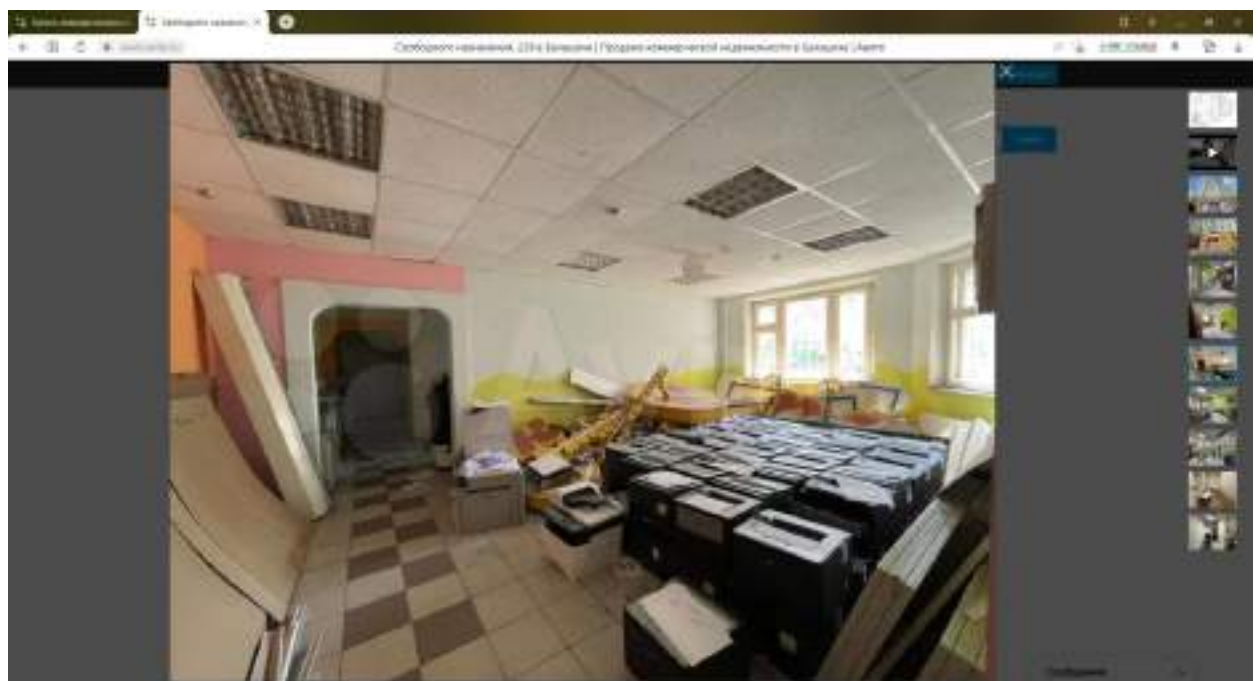
1.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228_2186799594





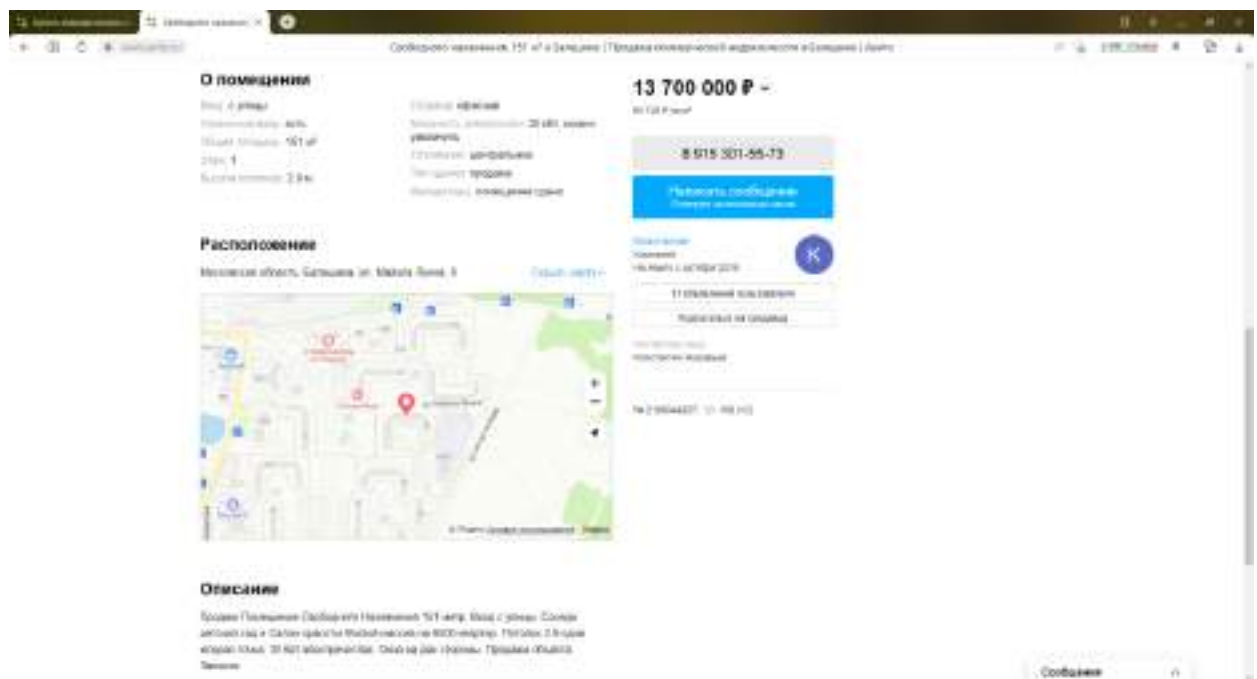
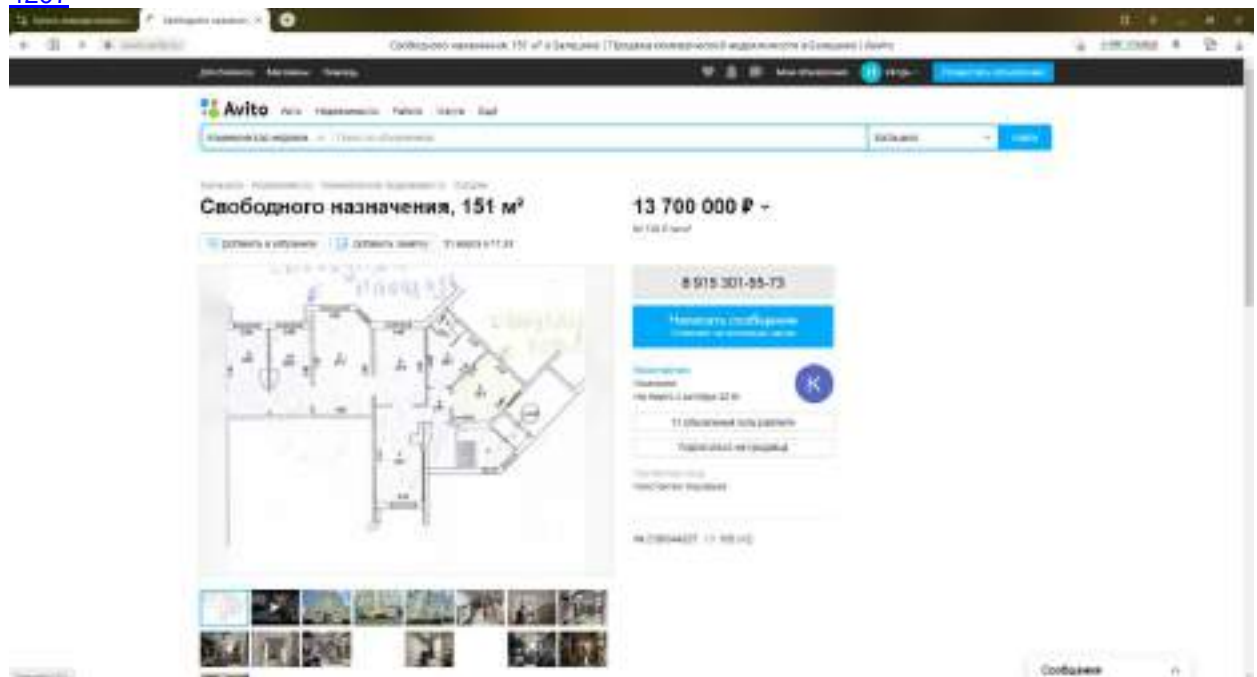


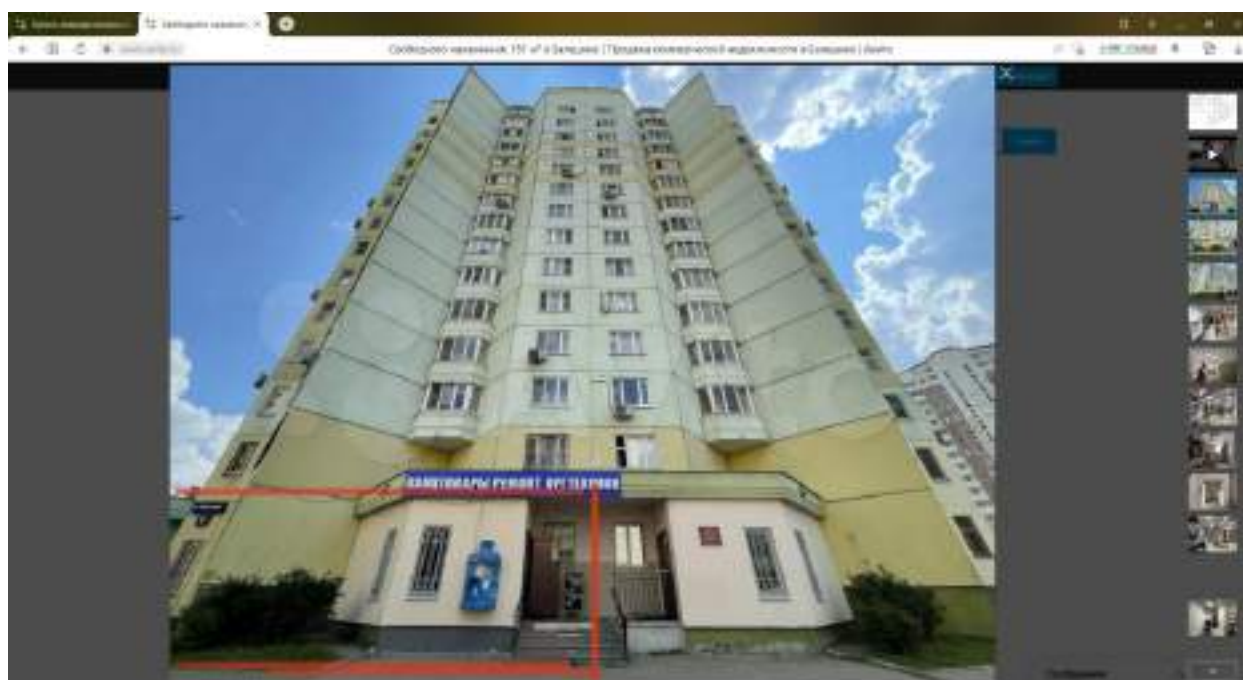


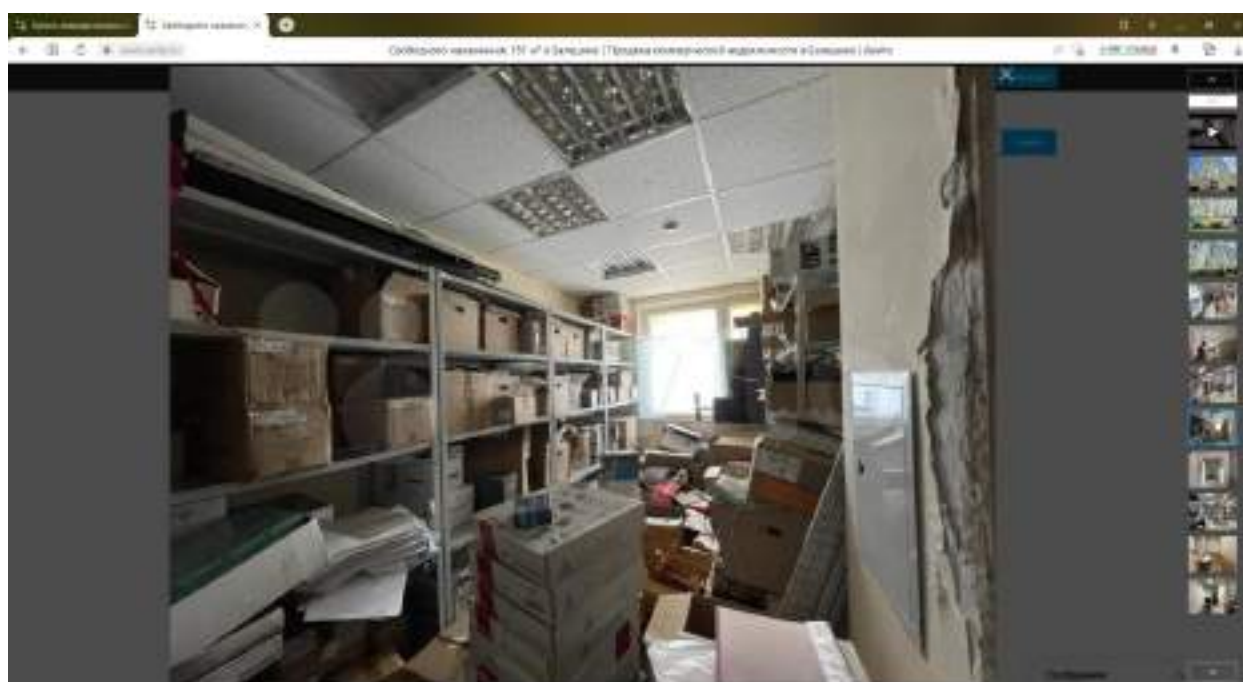
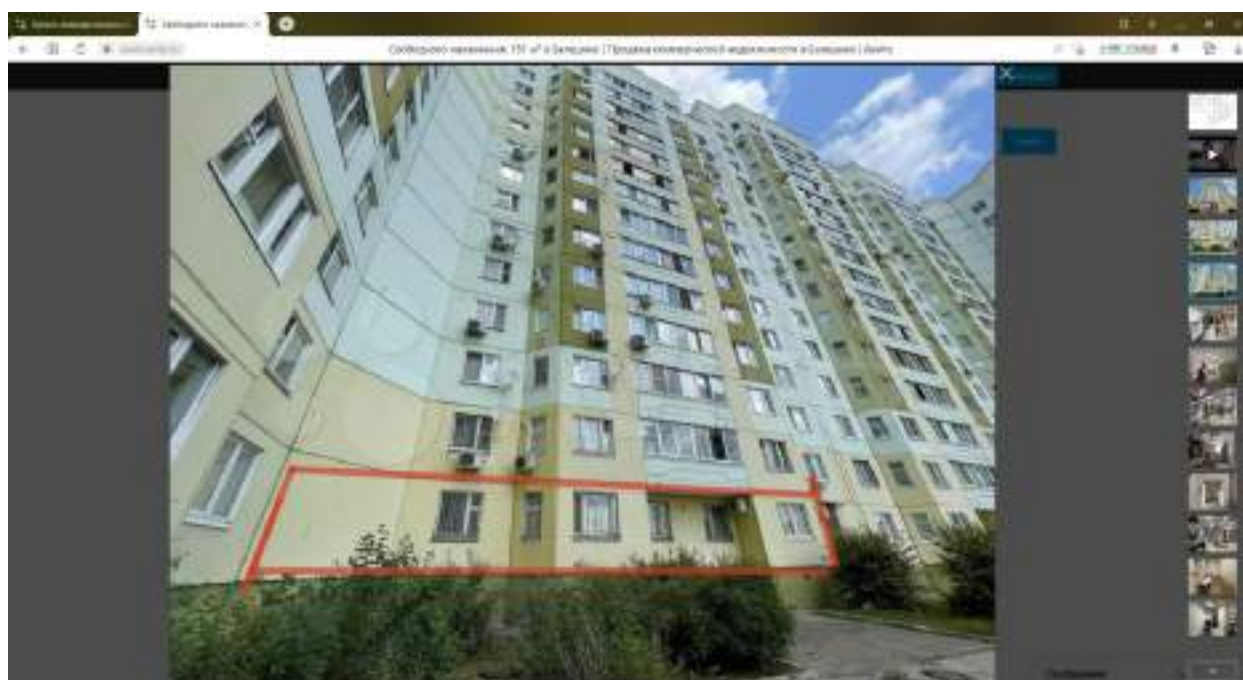


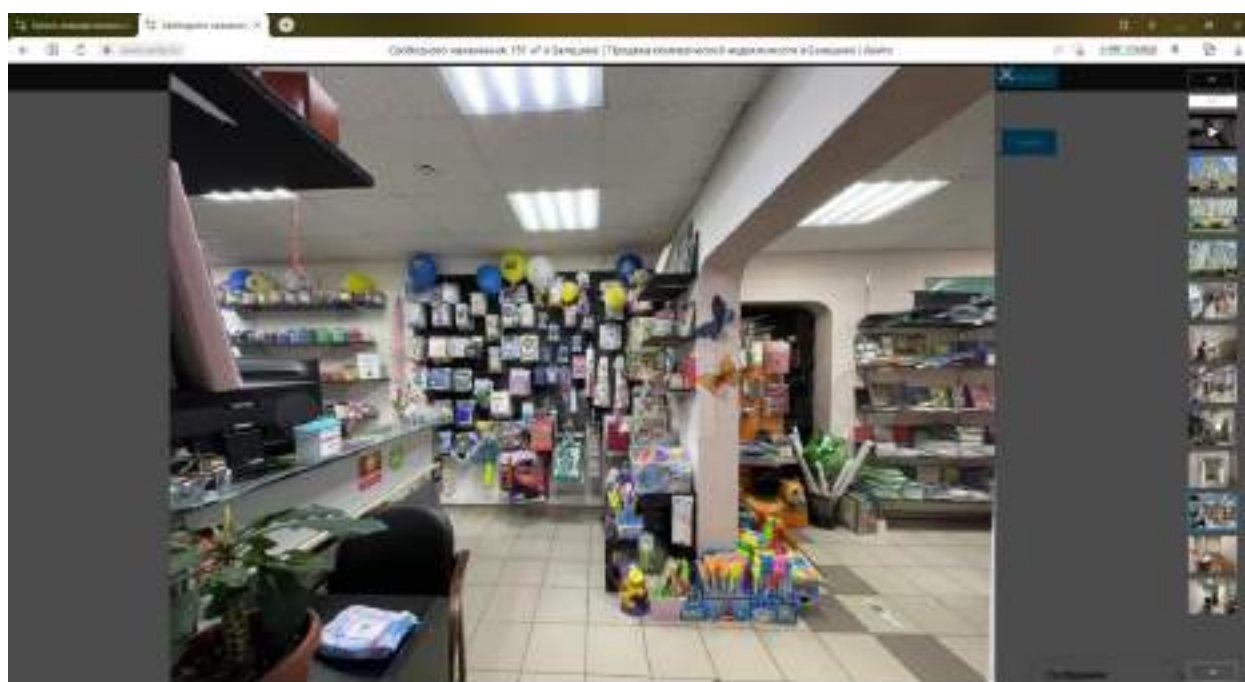
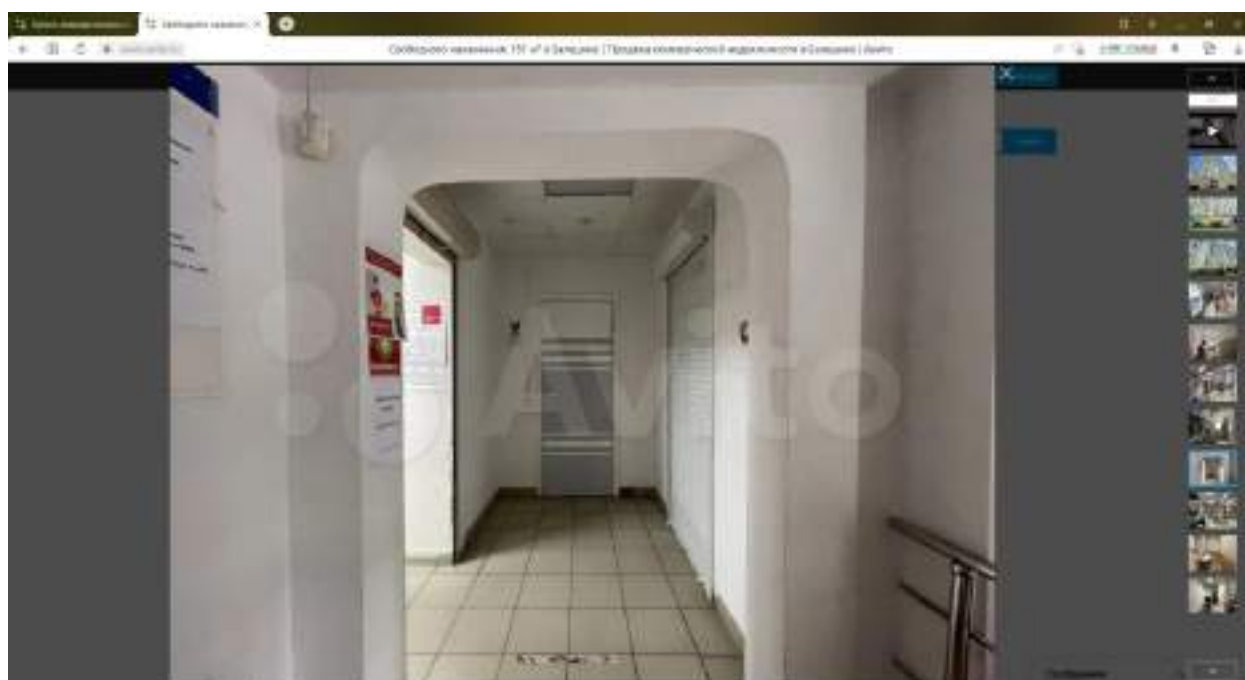
2.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_2186044207



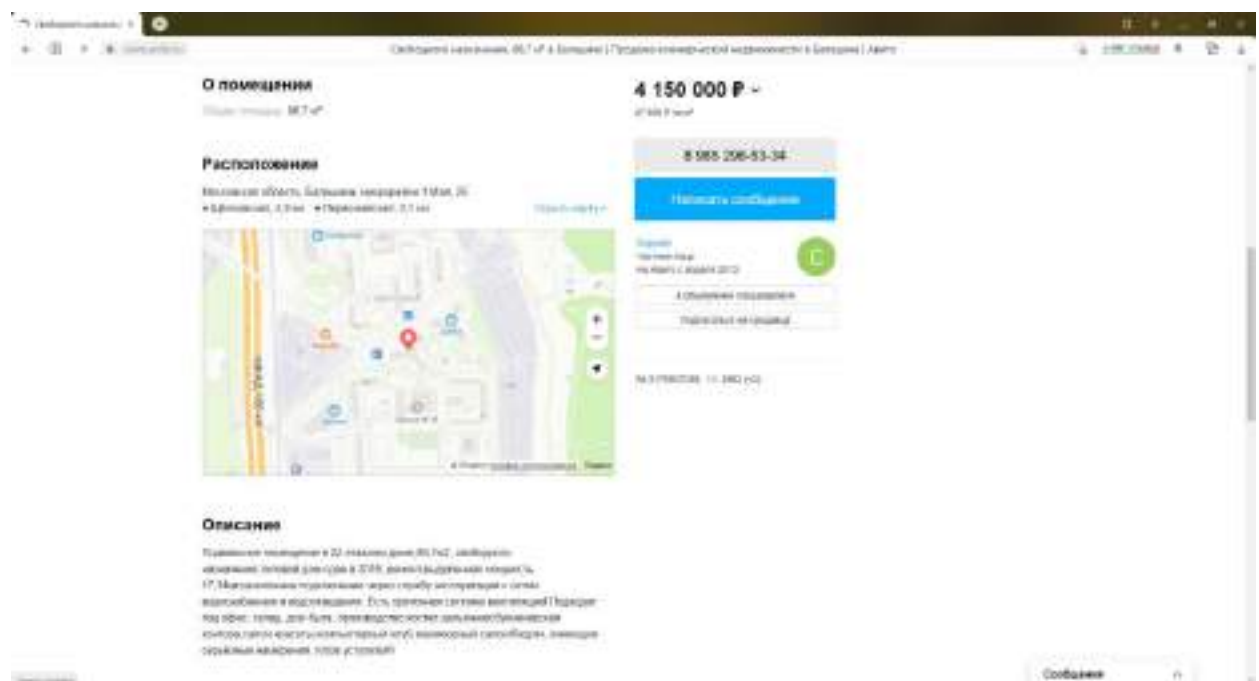
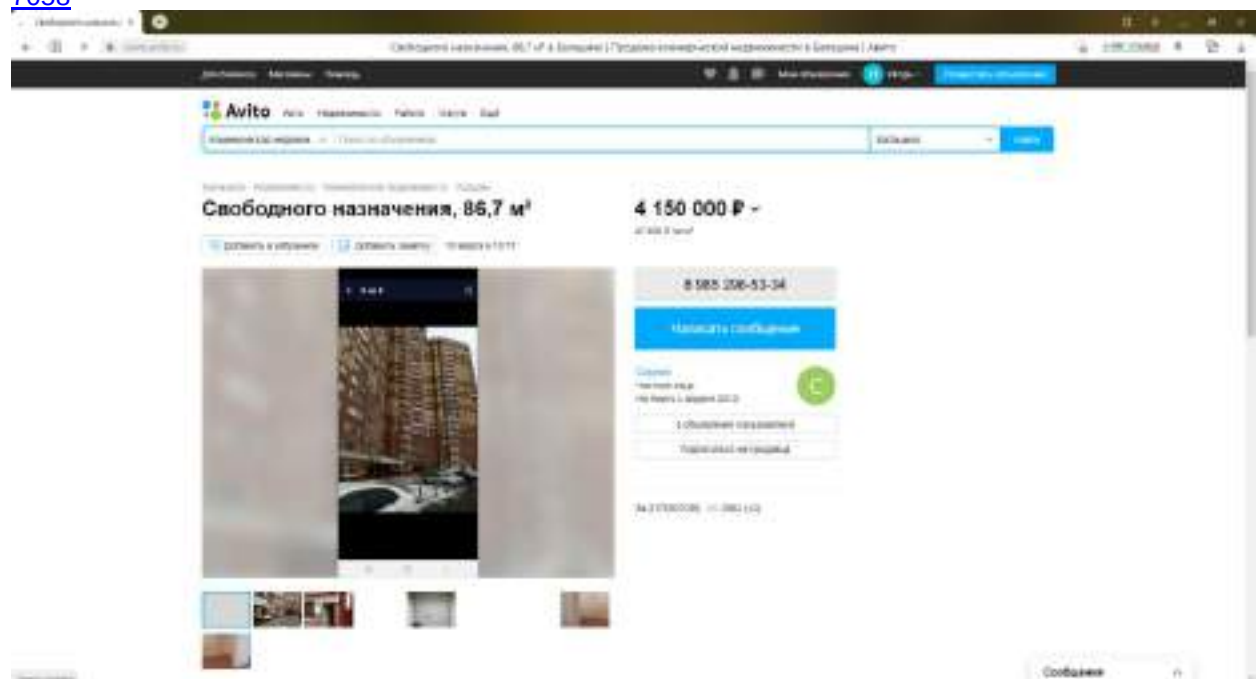


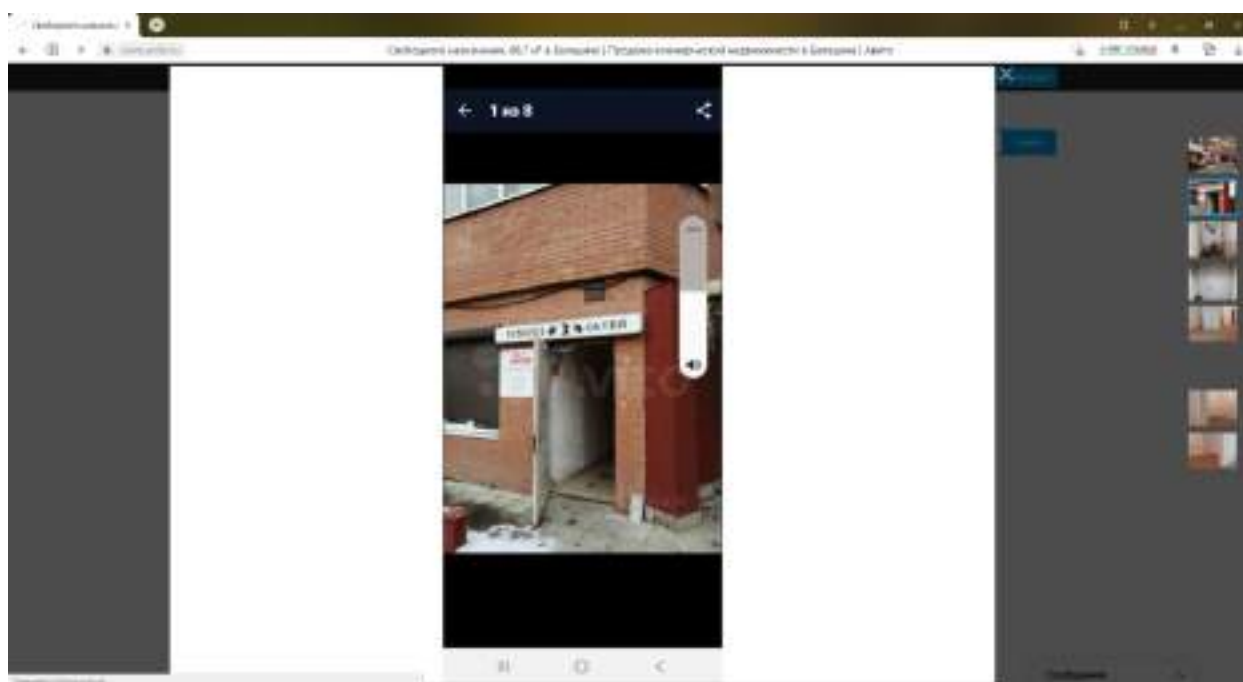
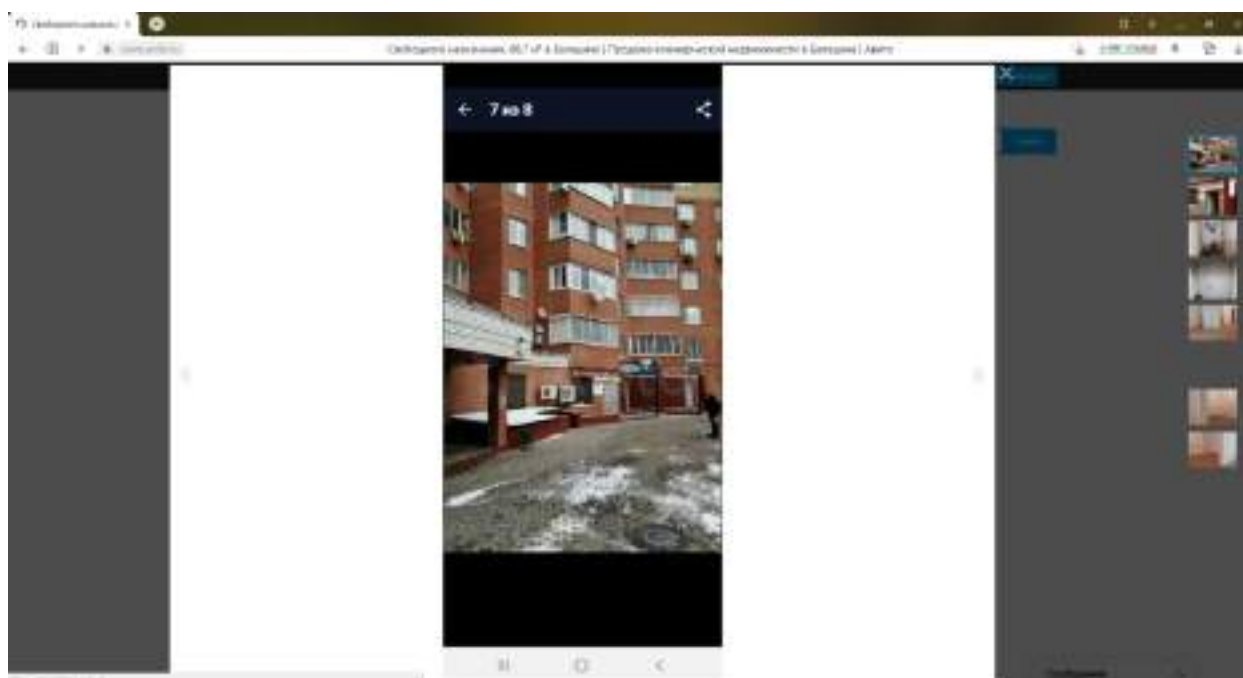


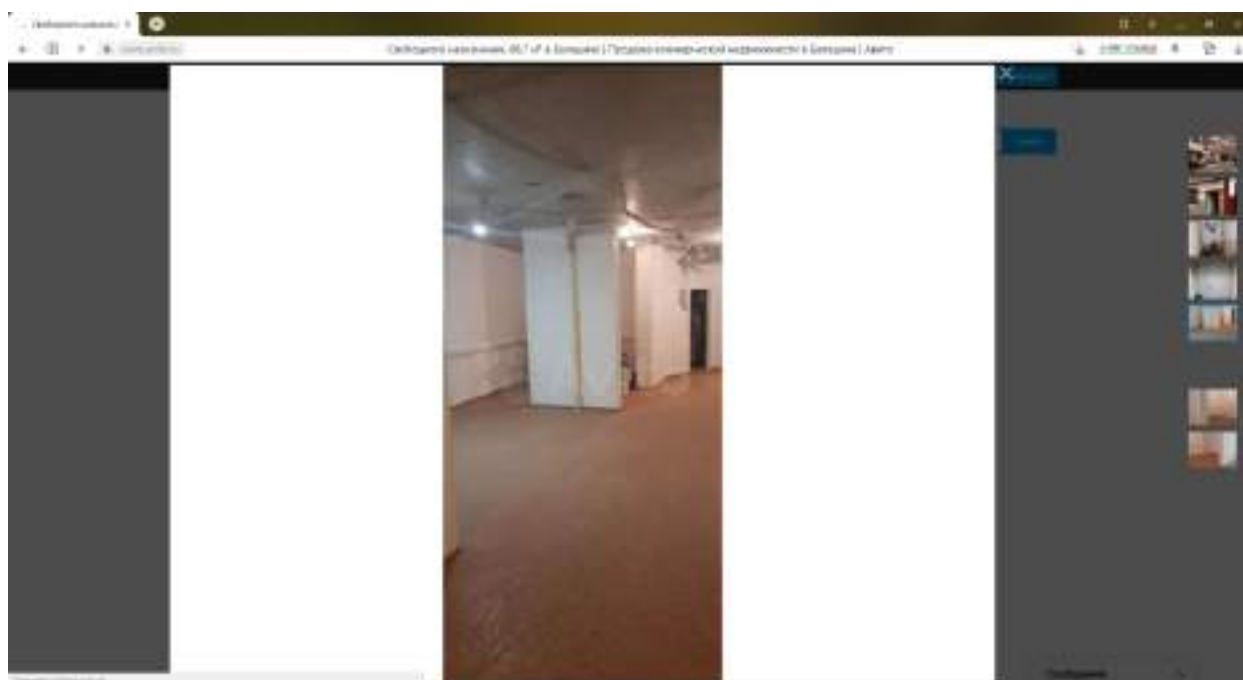


3.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_867_m_2176907058

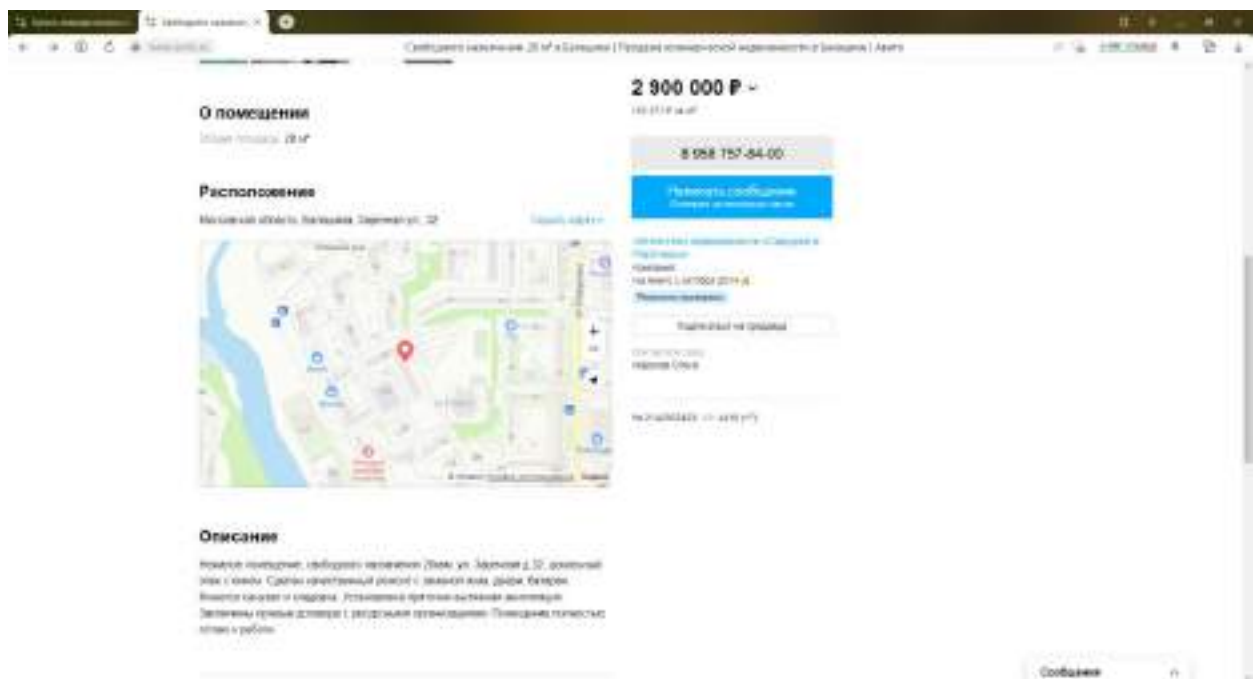
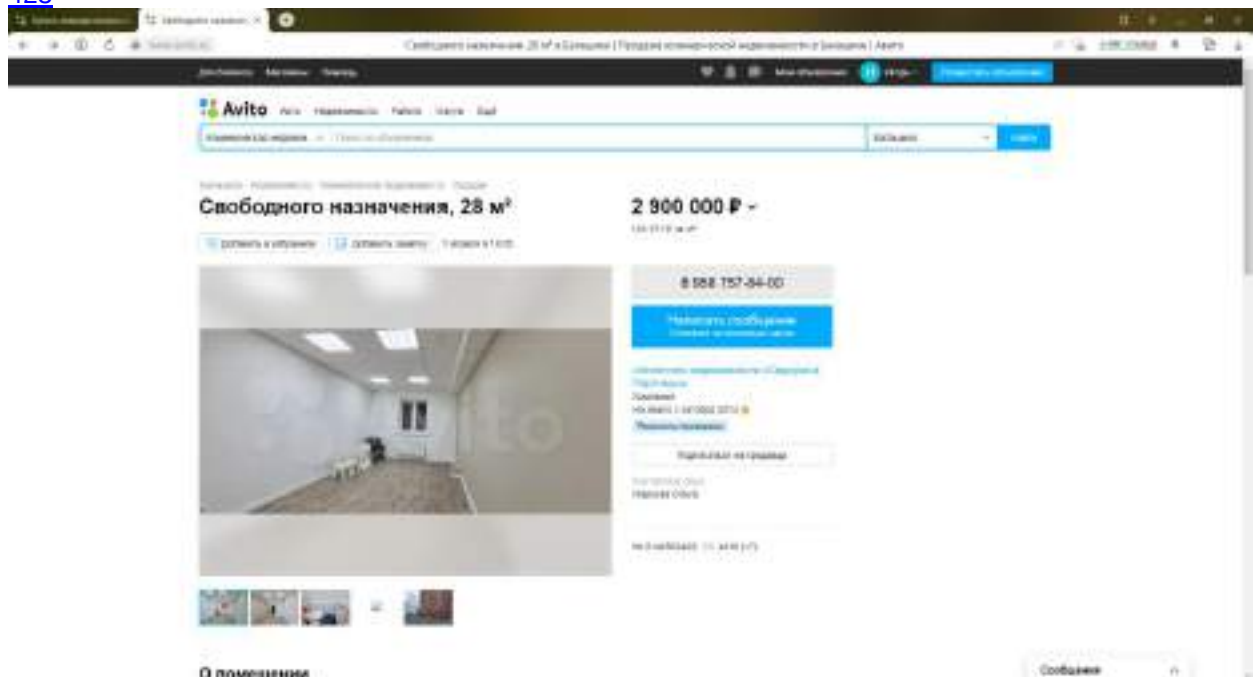


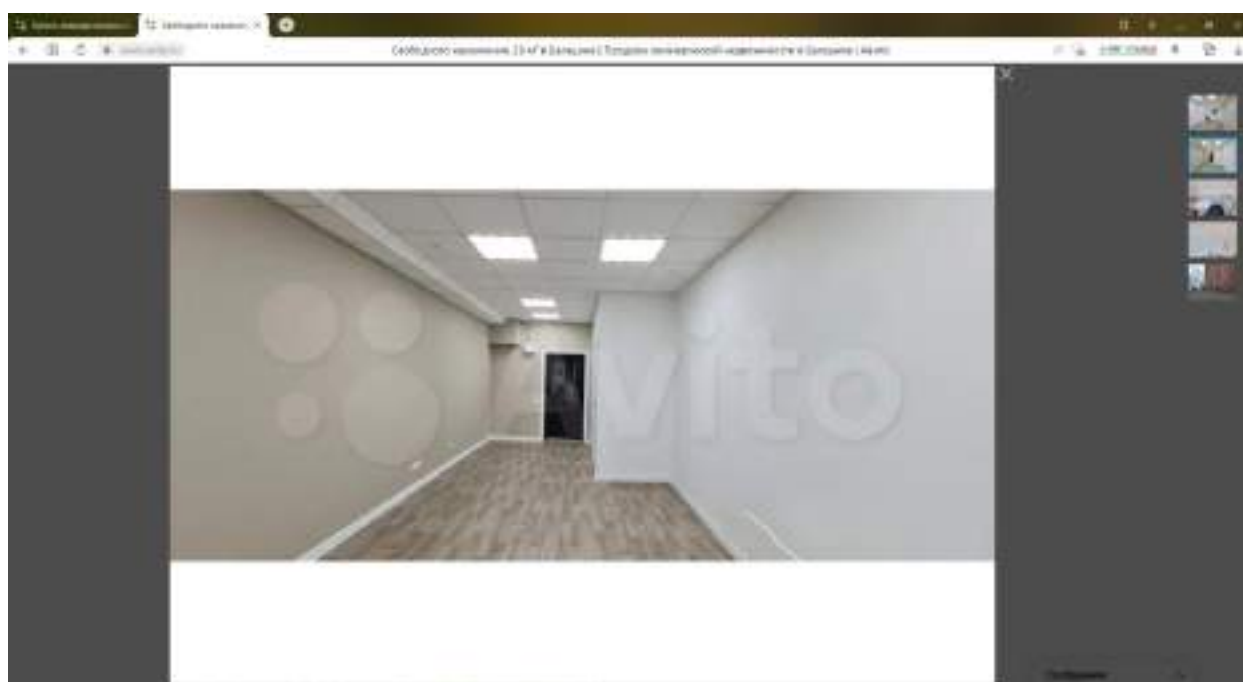
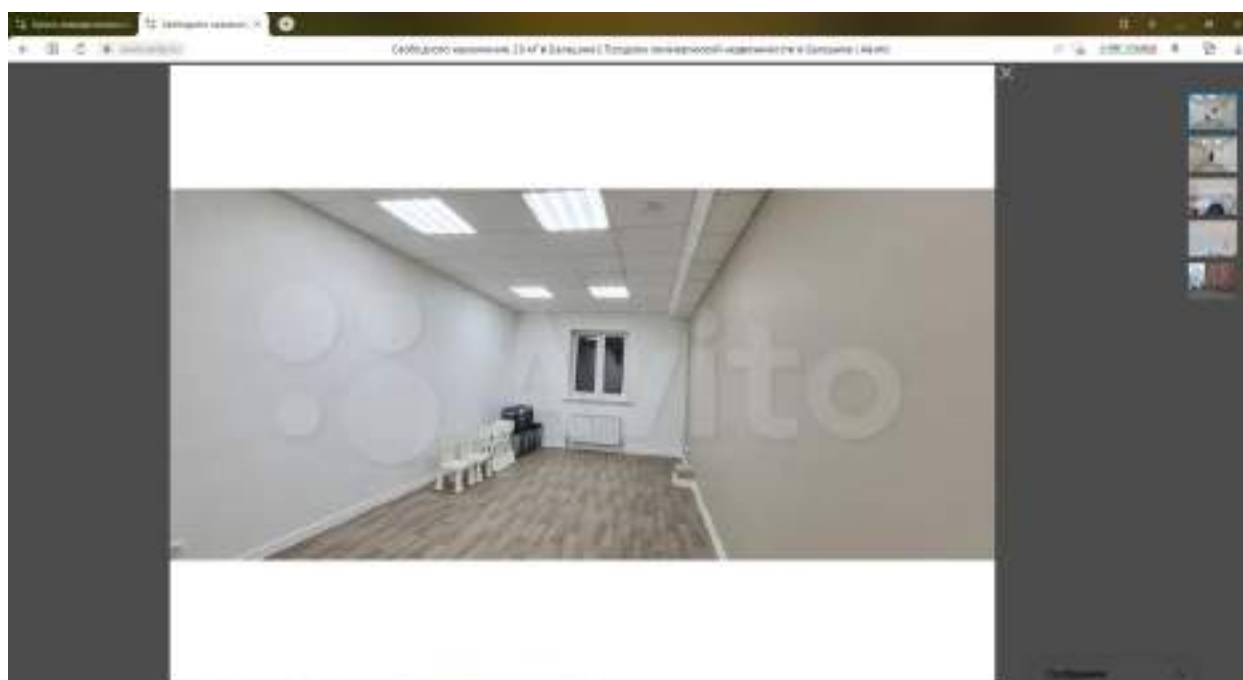


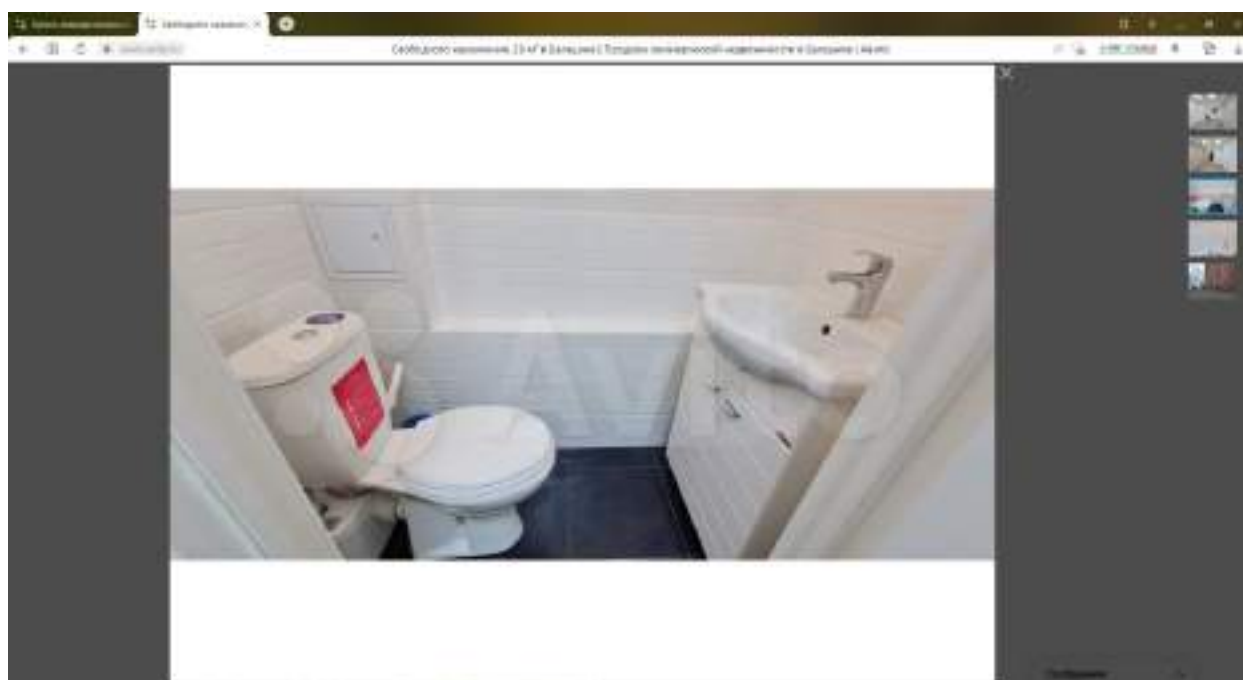


4.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28_m_2142562423

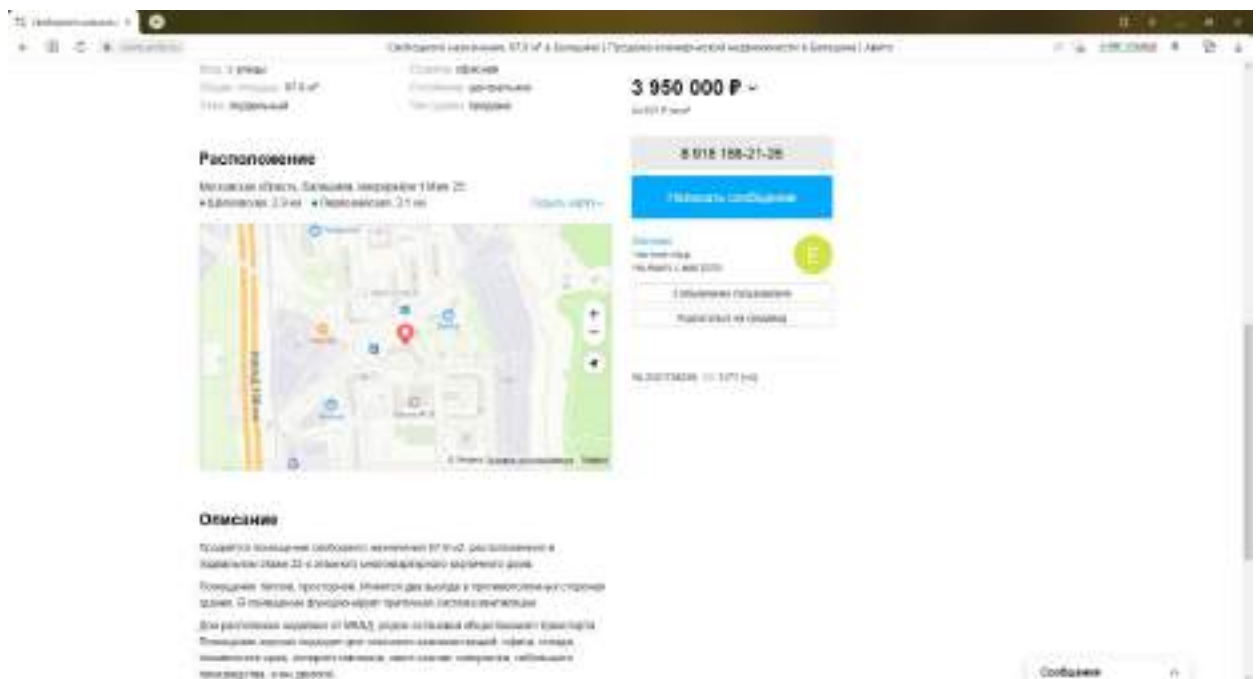
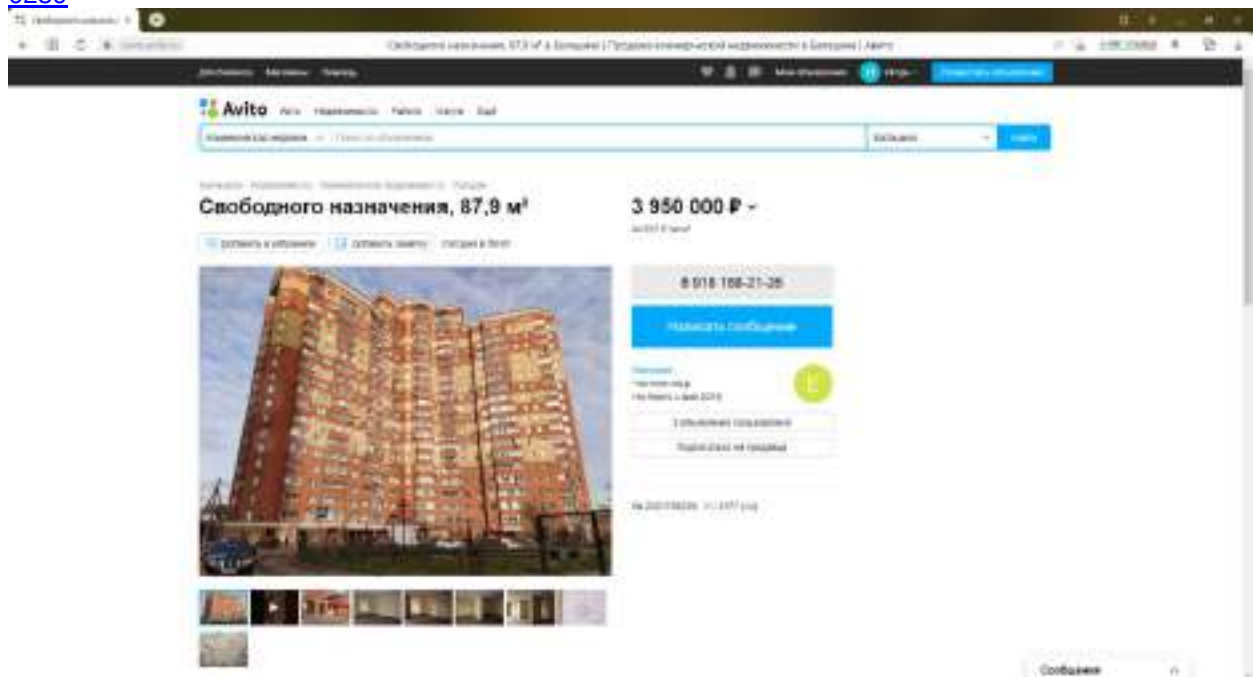






5.

https://www.avito.ru/balashina/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_879_m_2321736239

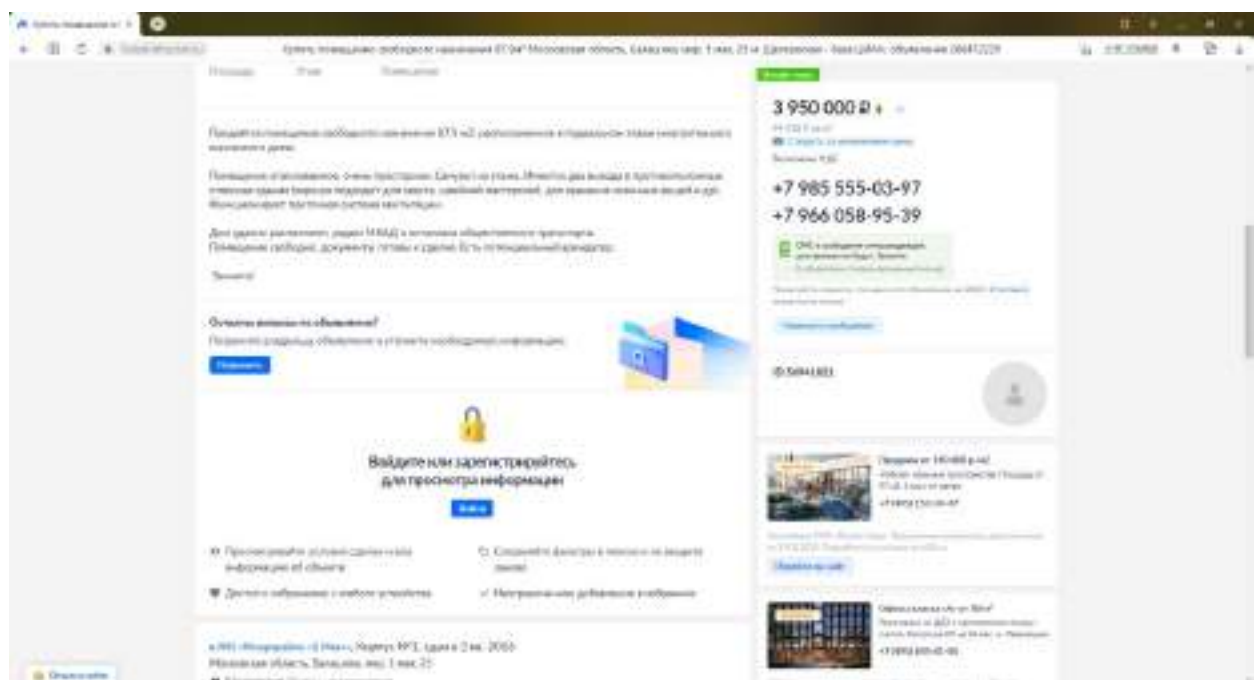
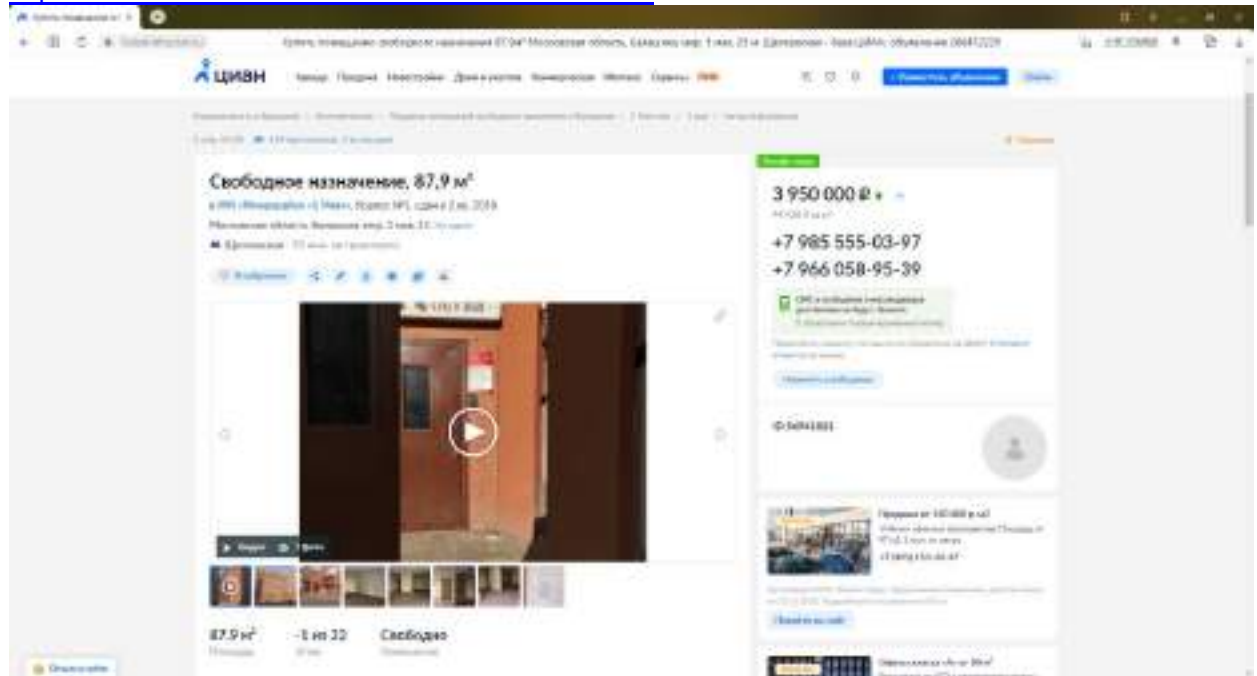






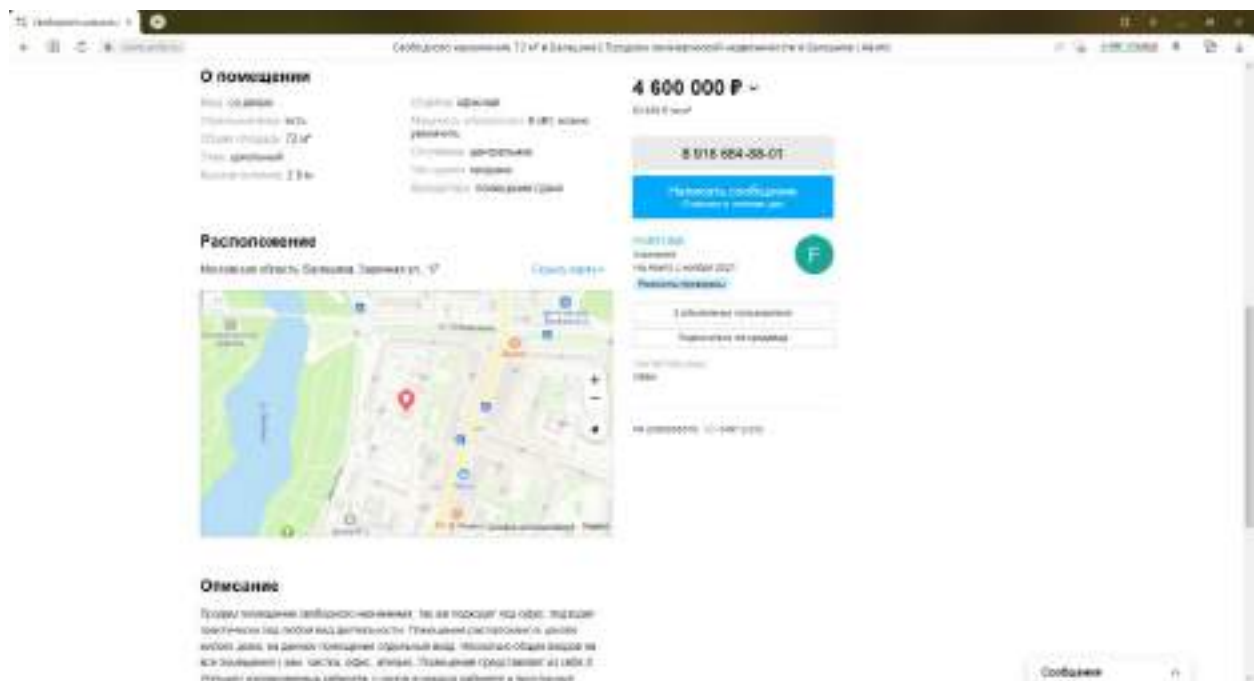
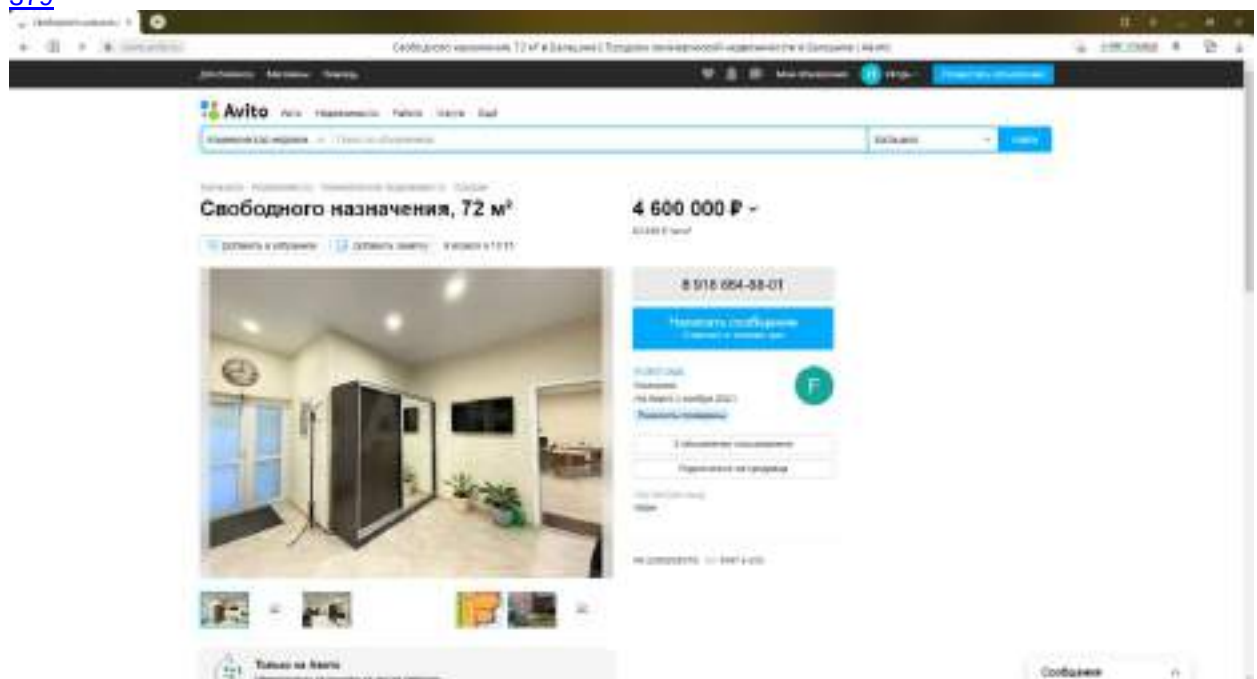


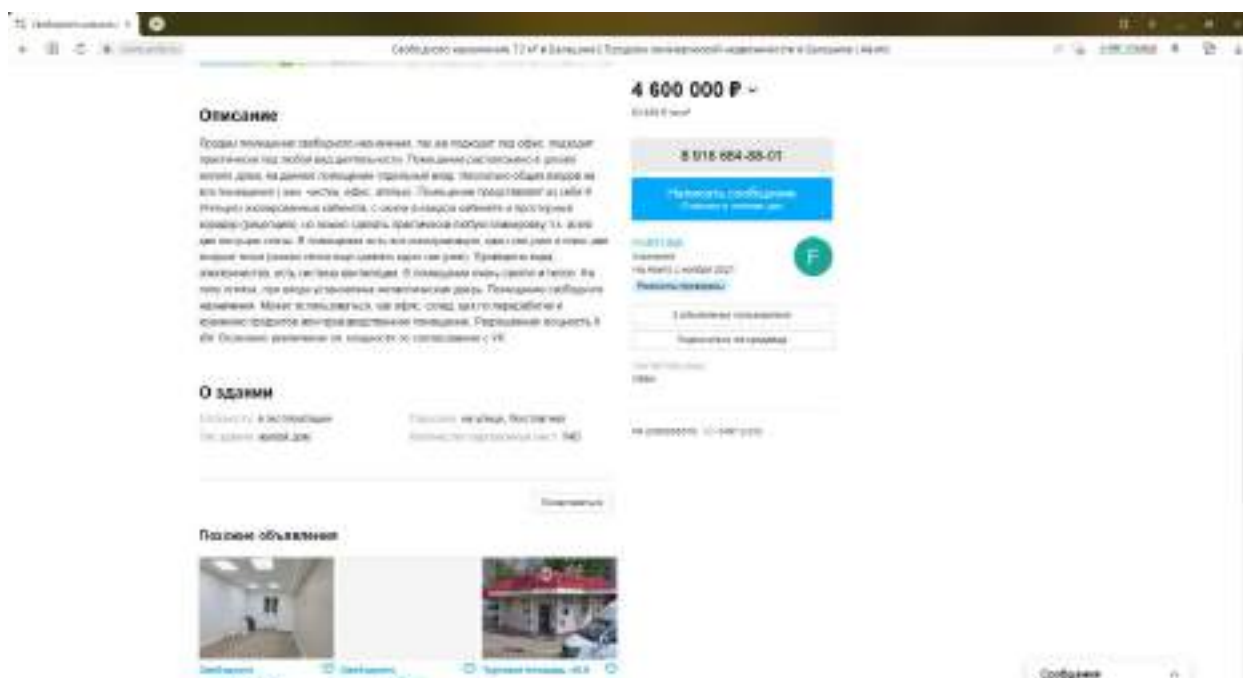
<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/268472220/>

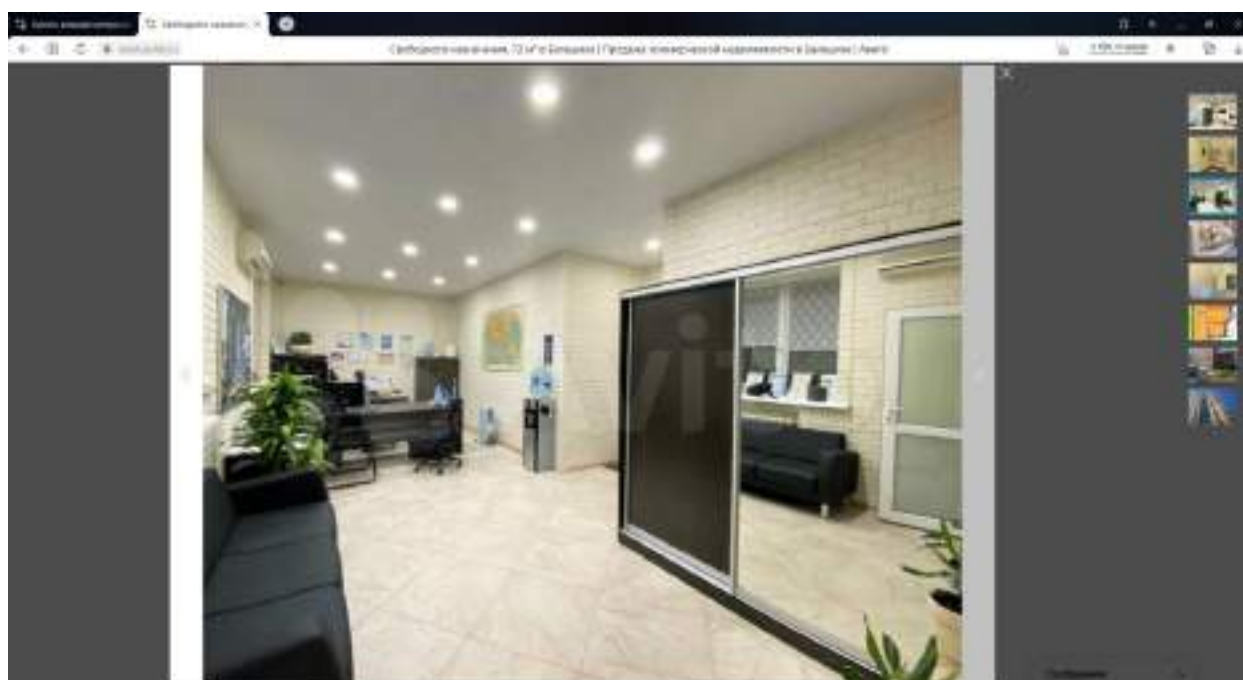


6.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72_m_2289268379

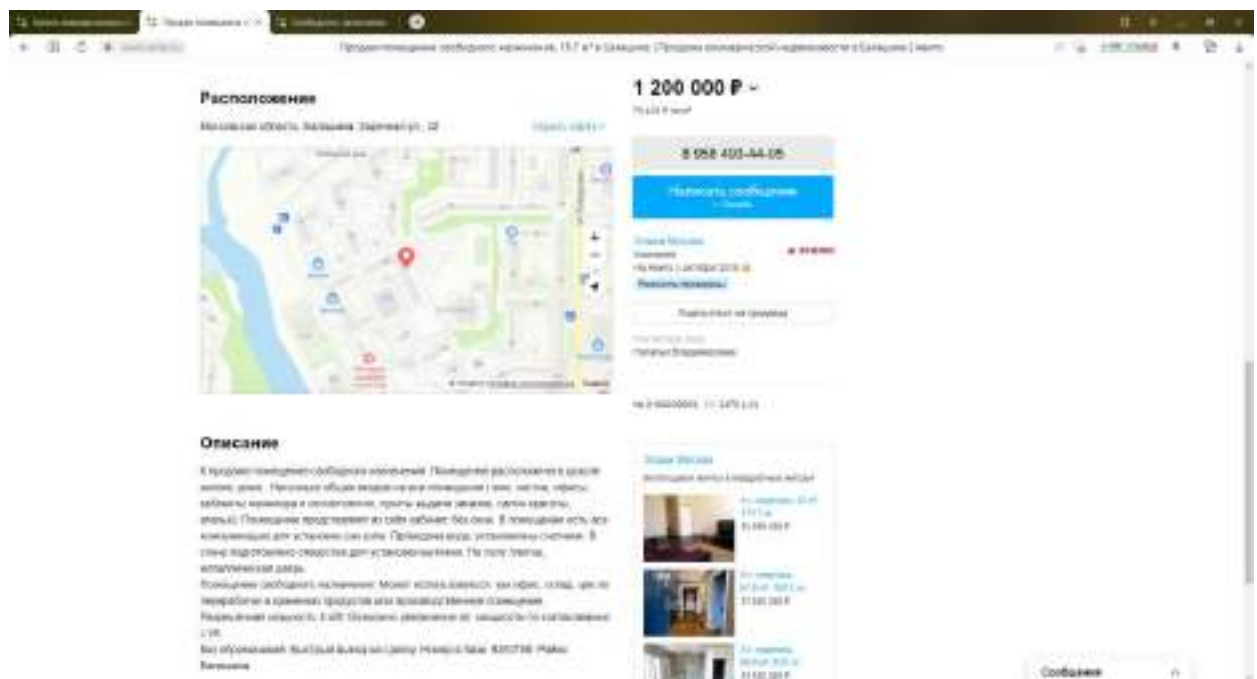
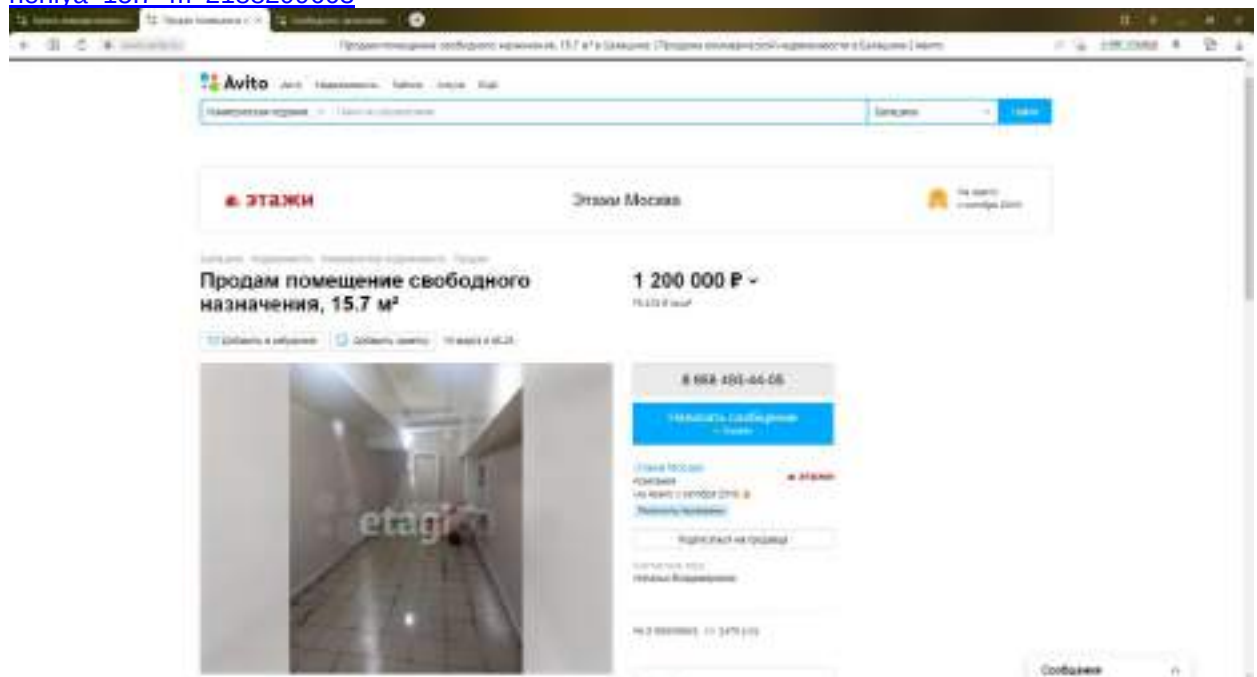


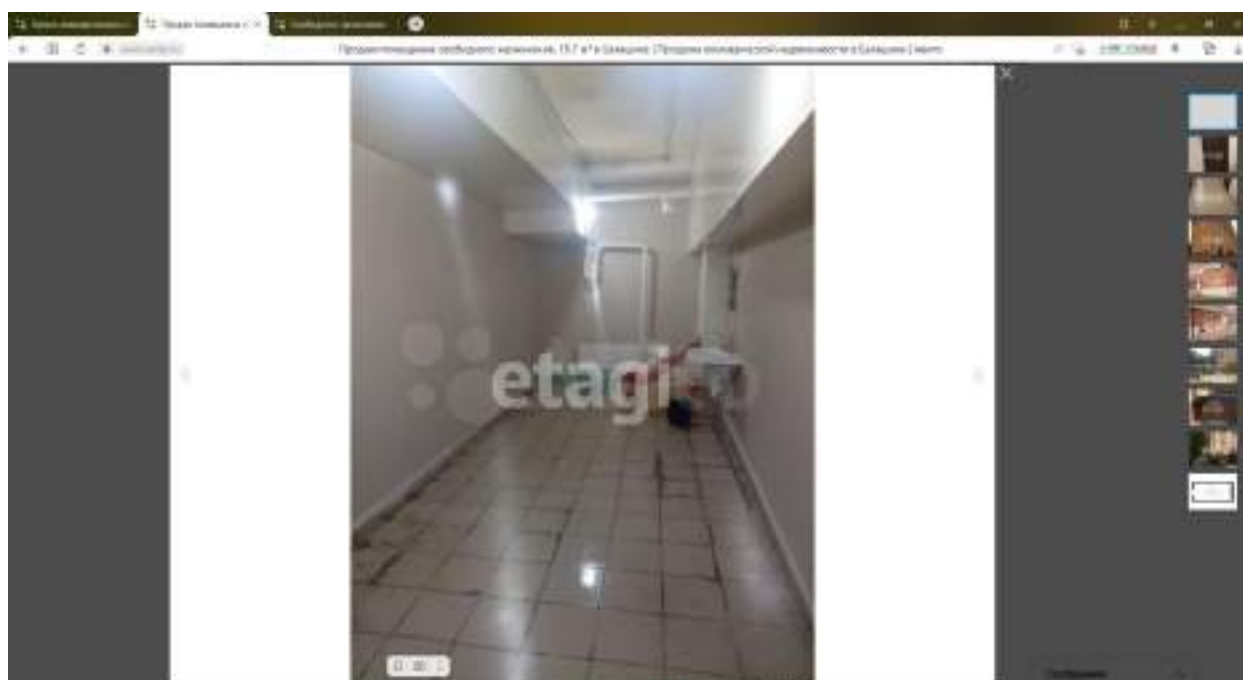




7.

https://www.avito.ru/balashina/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_15.7_m_2188299663

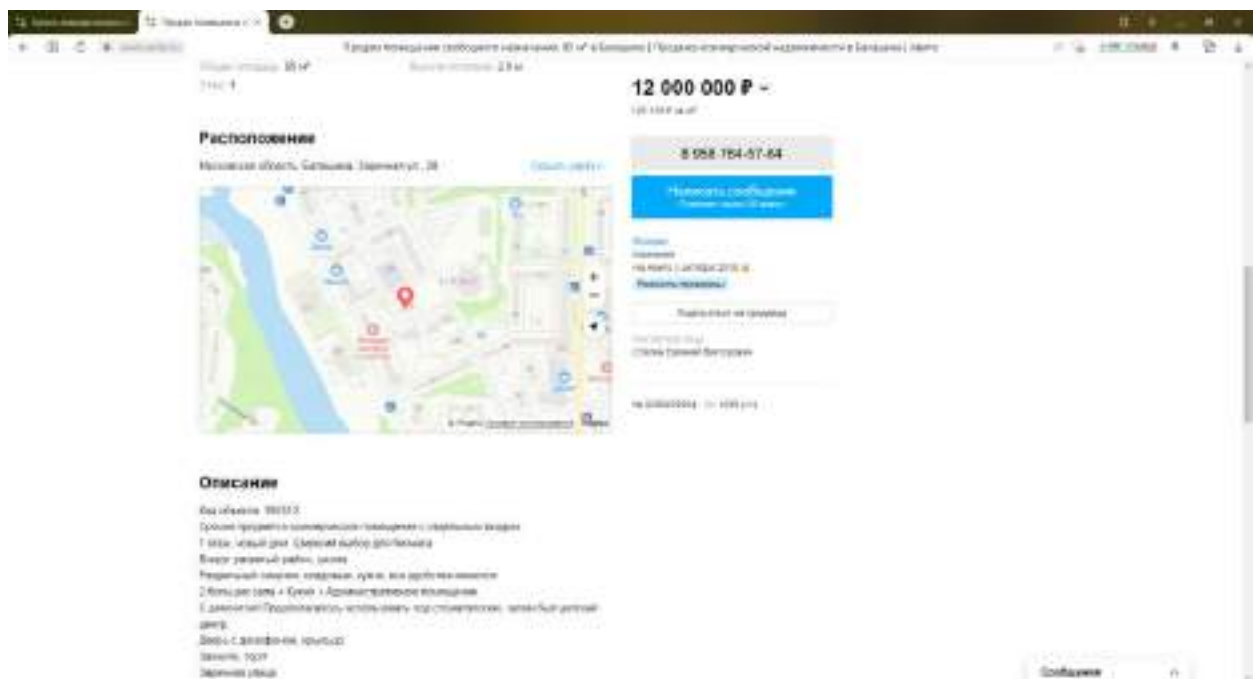
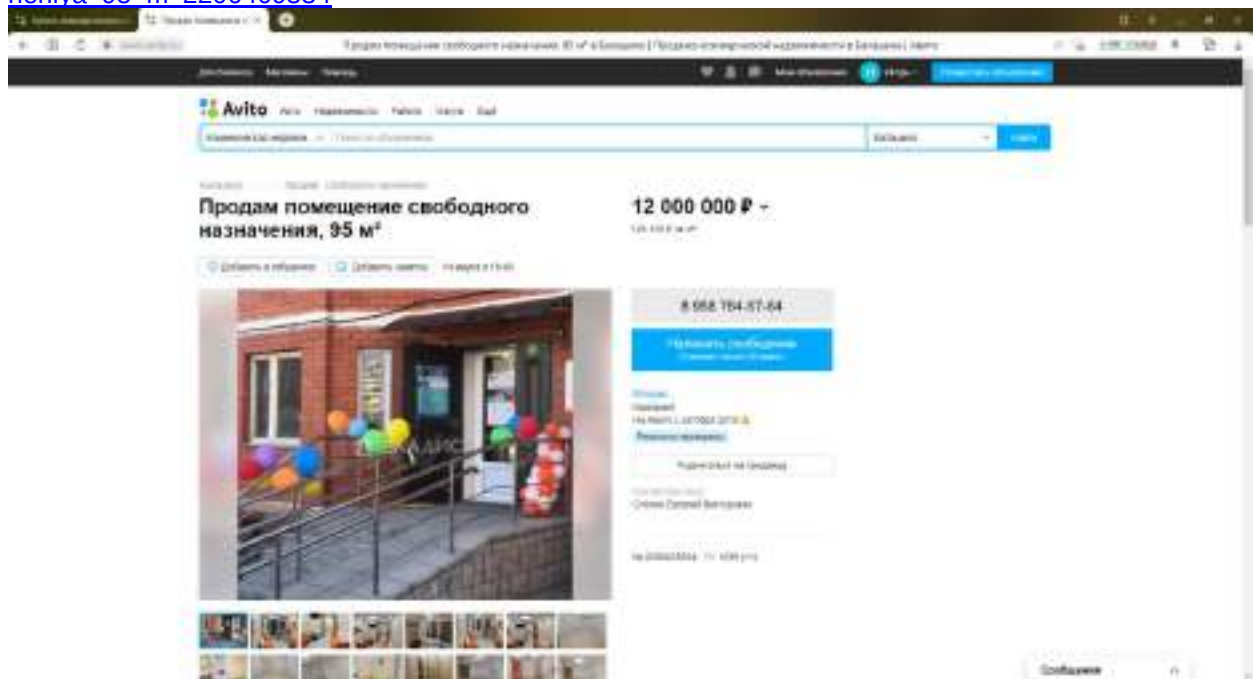


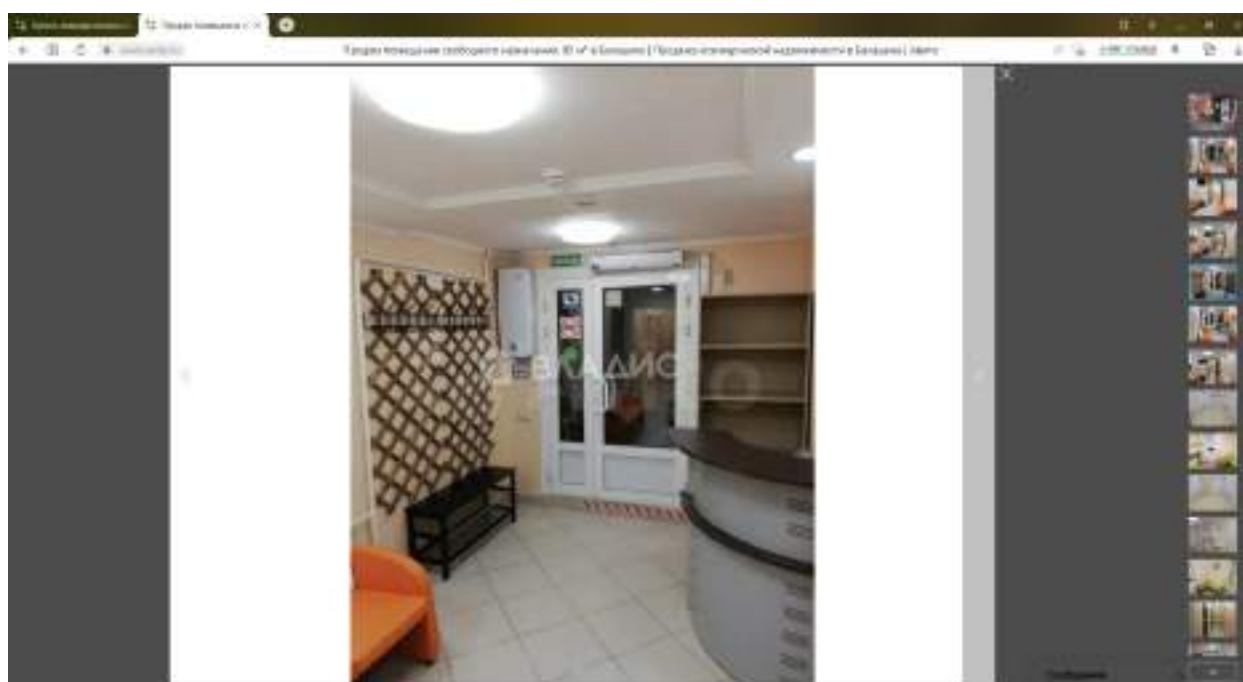
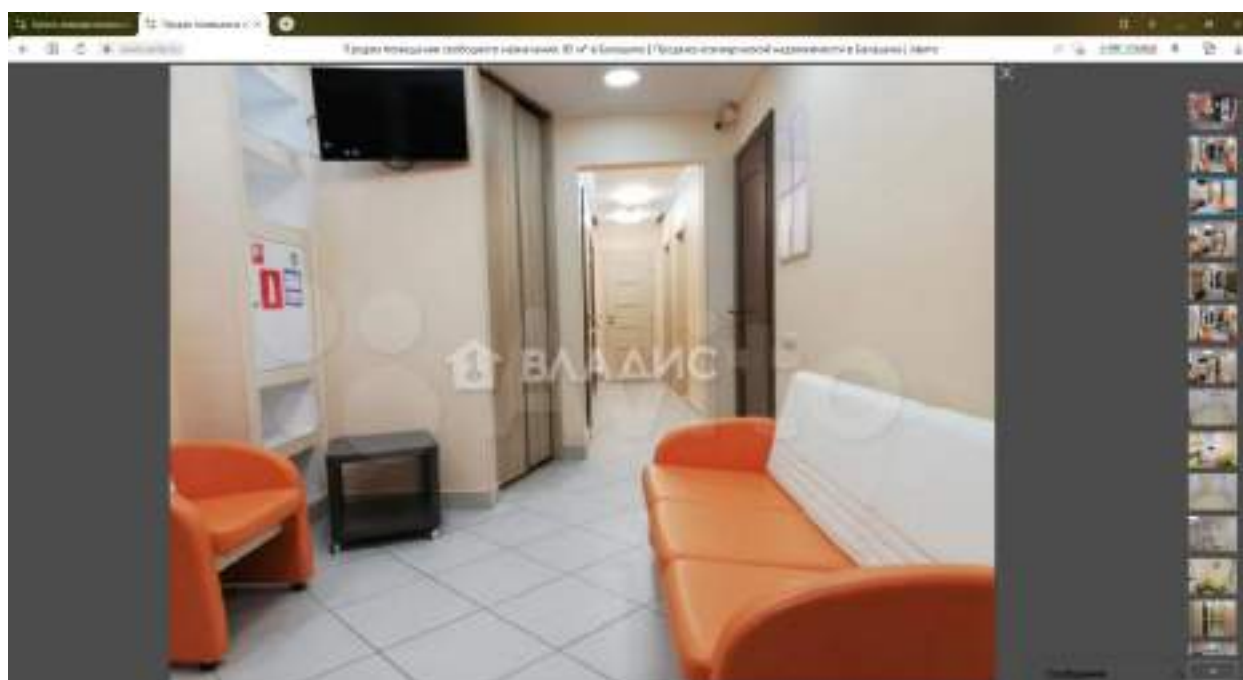


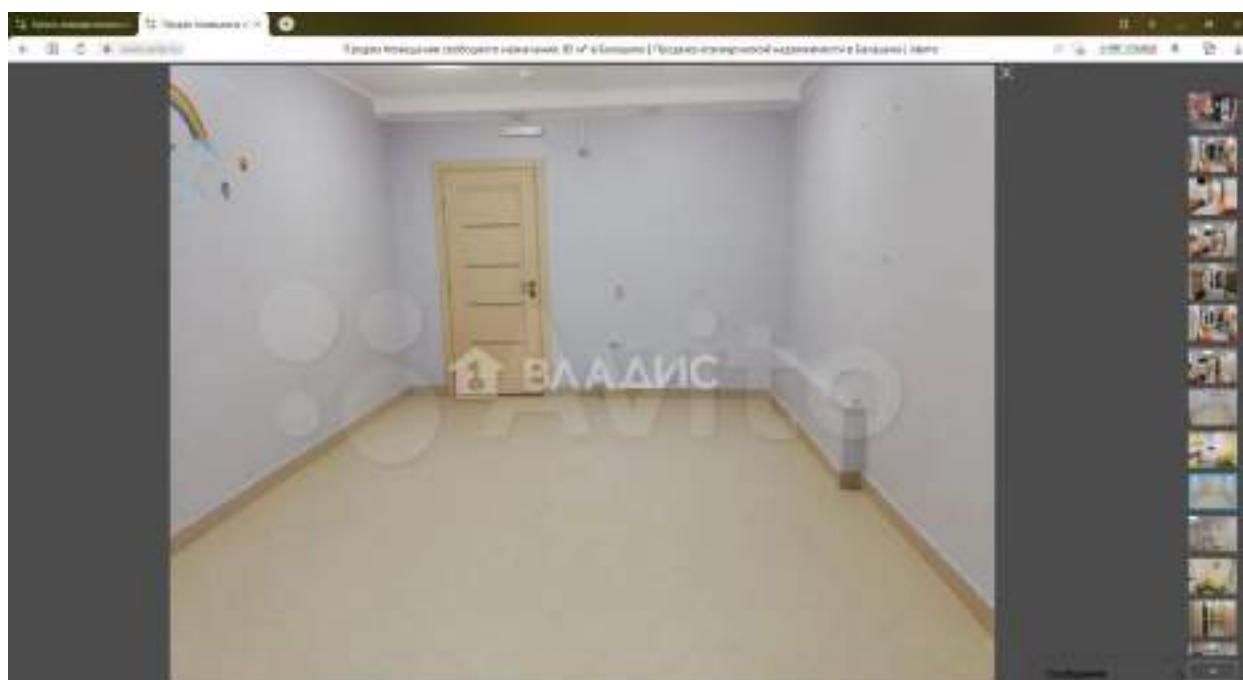


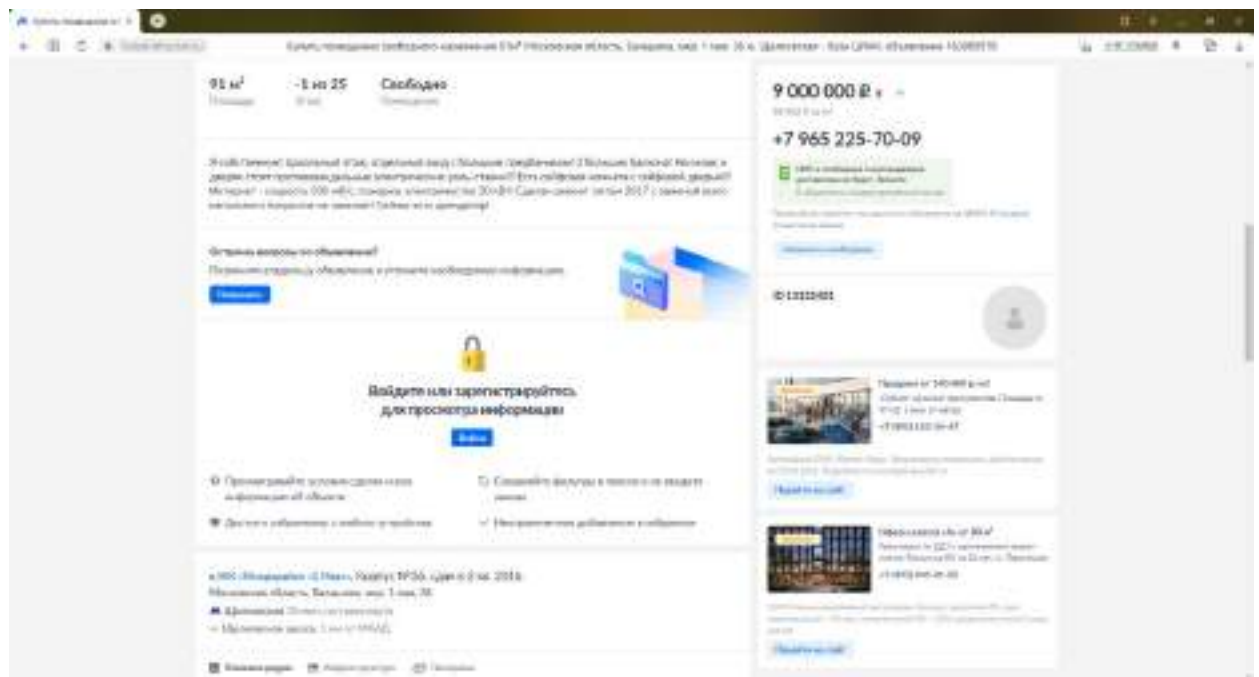
8.

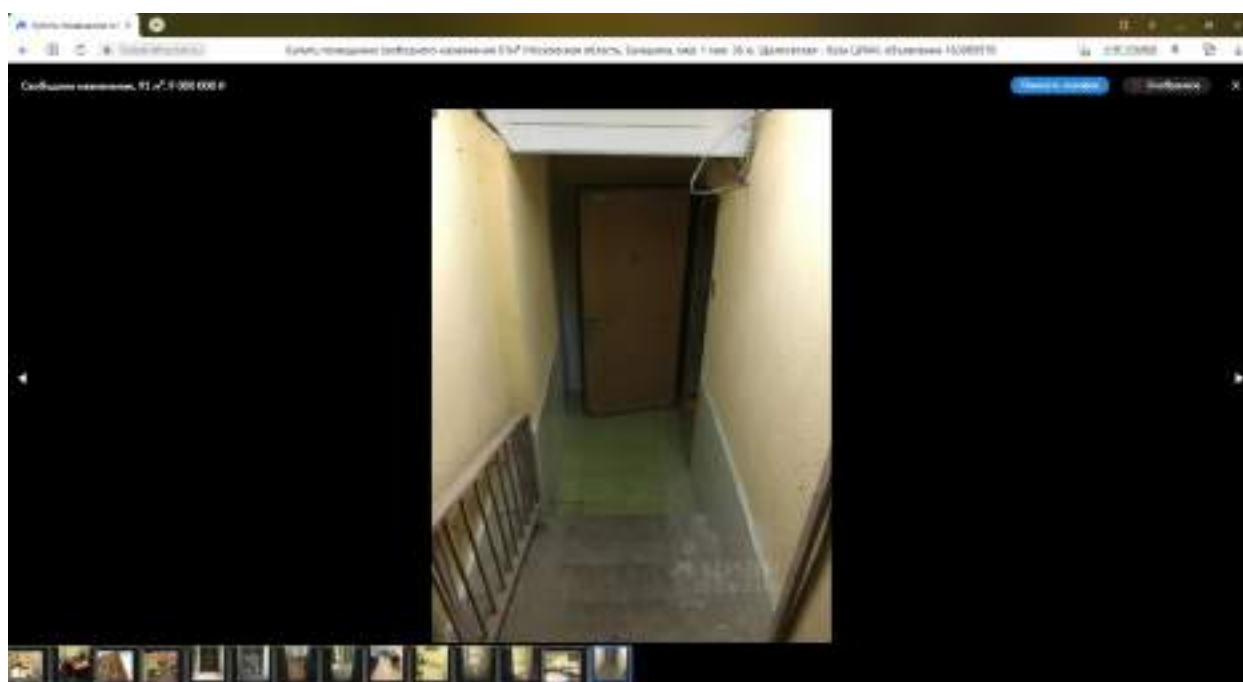
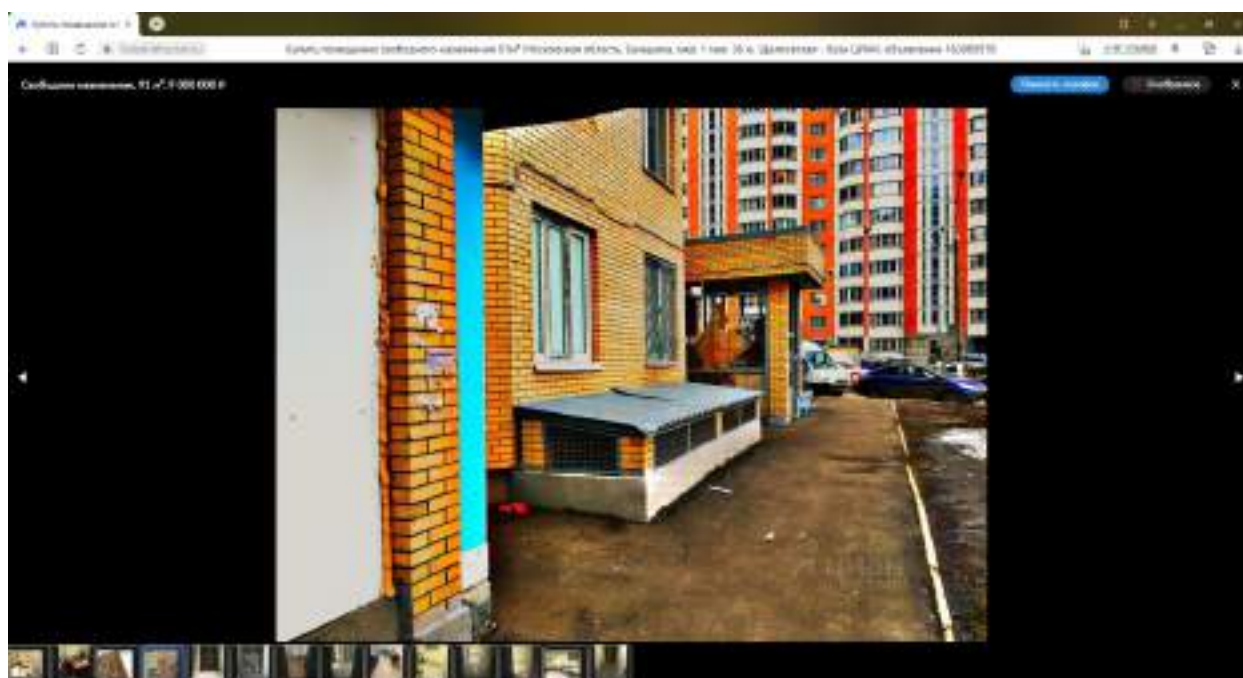
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_95_m_2206409334

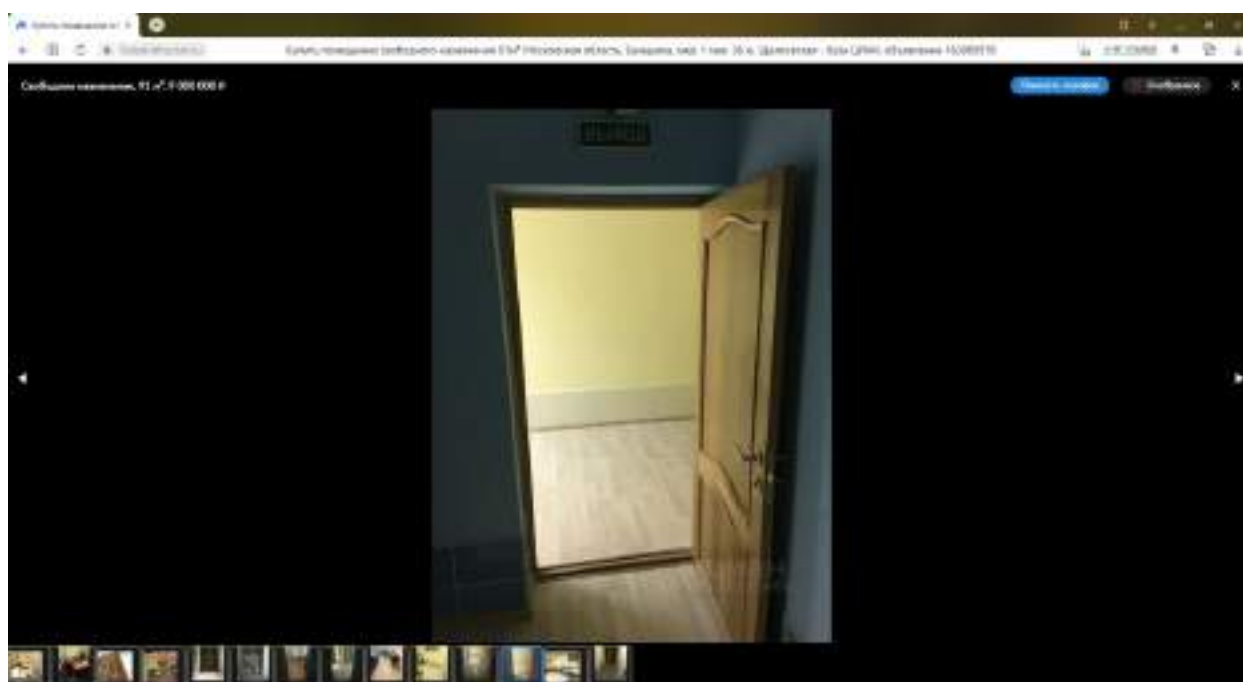
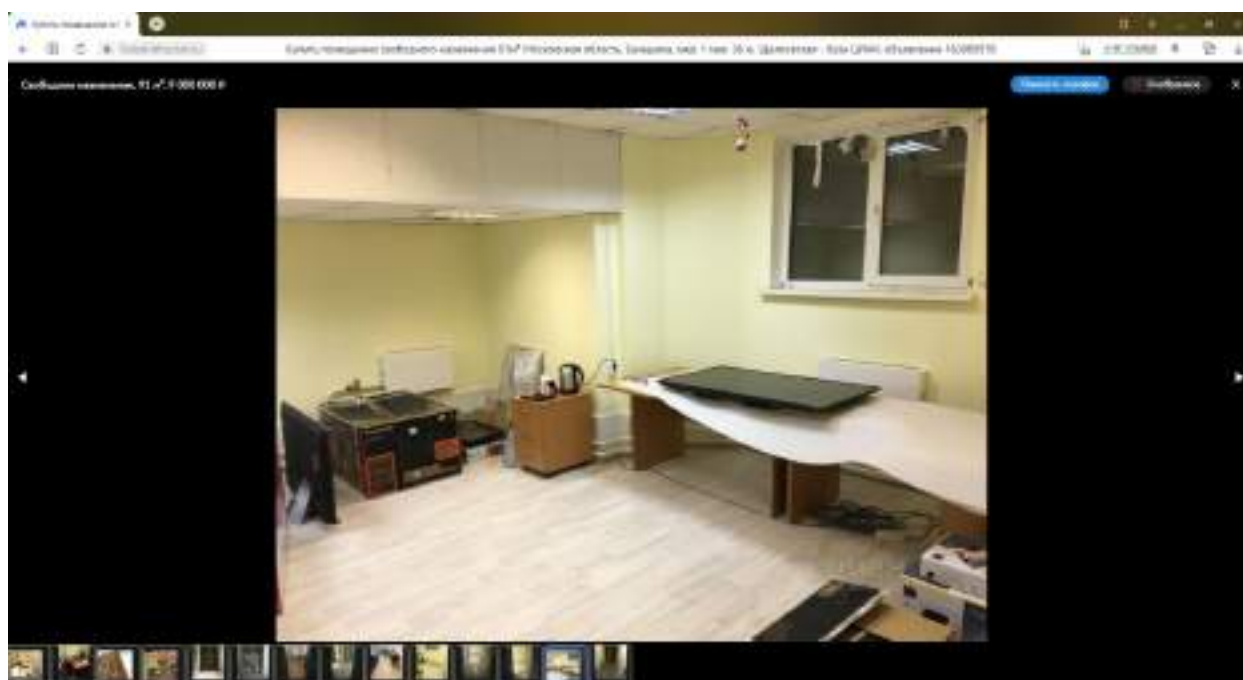


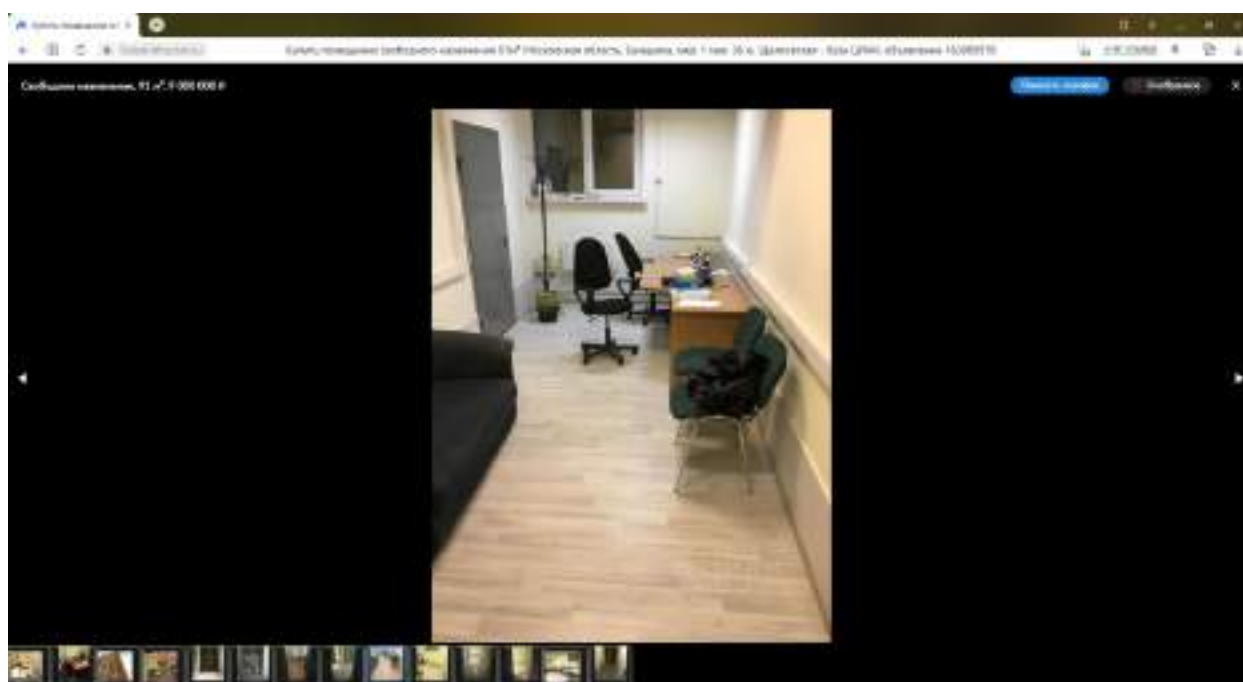
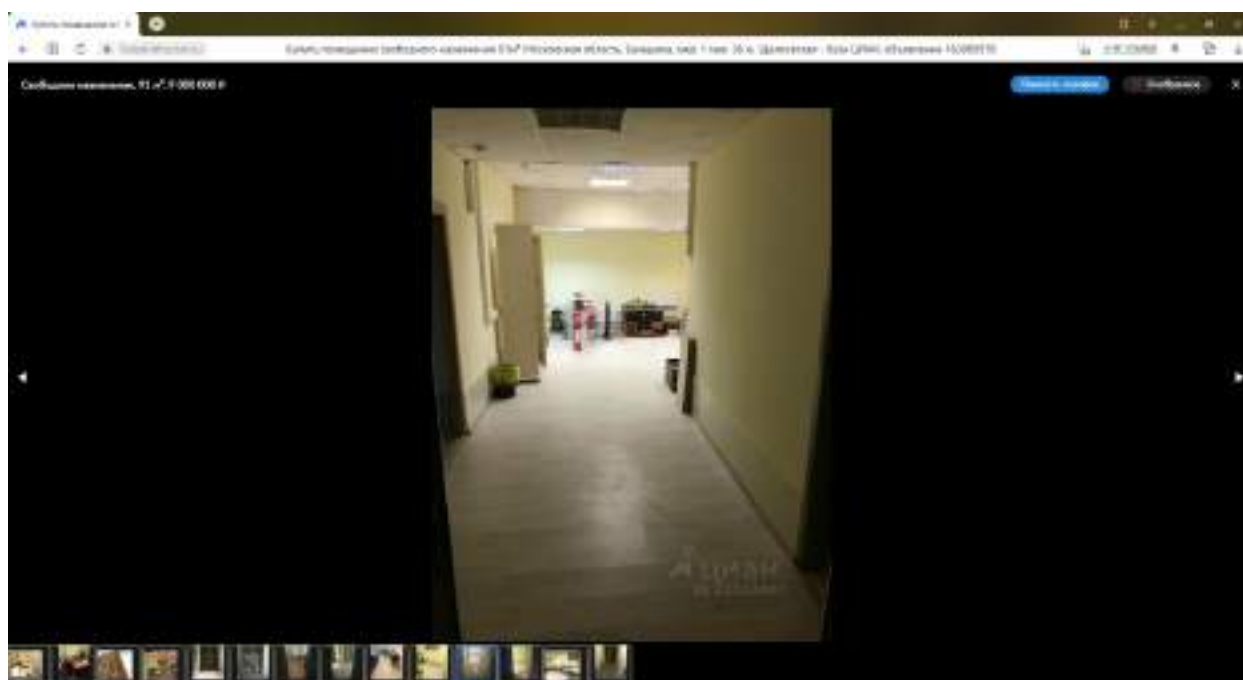


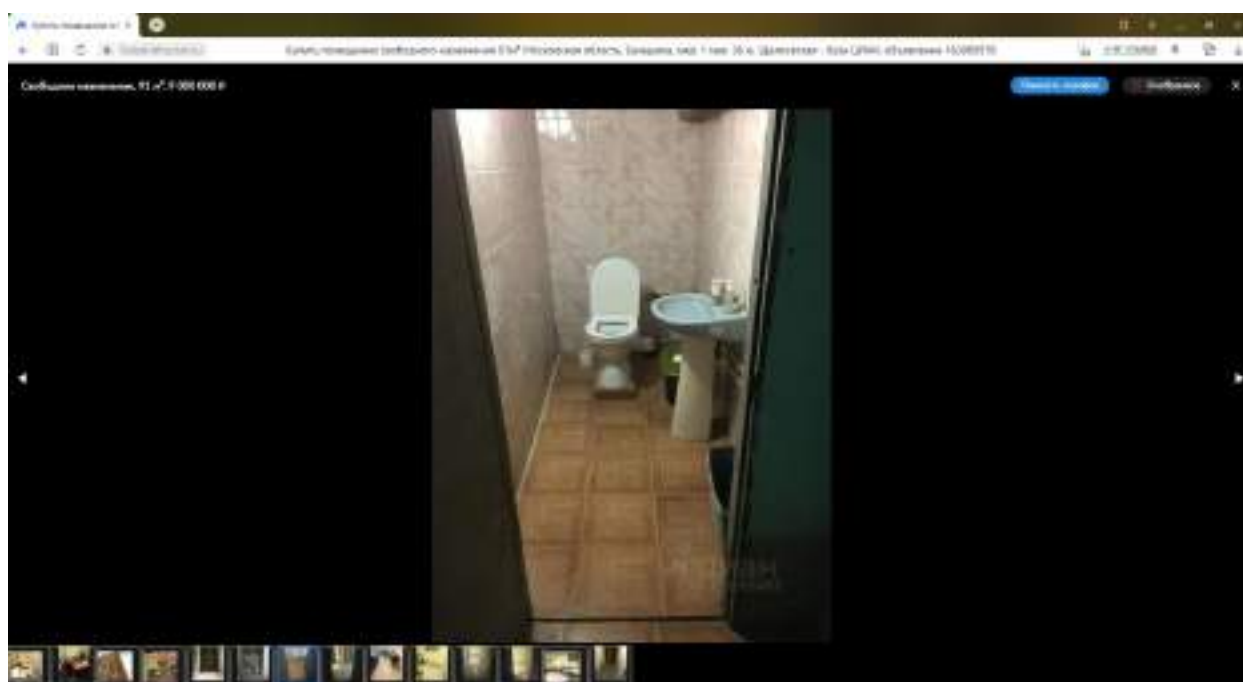
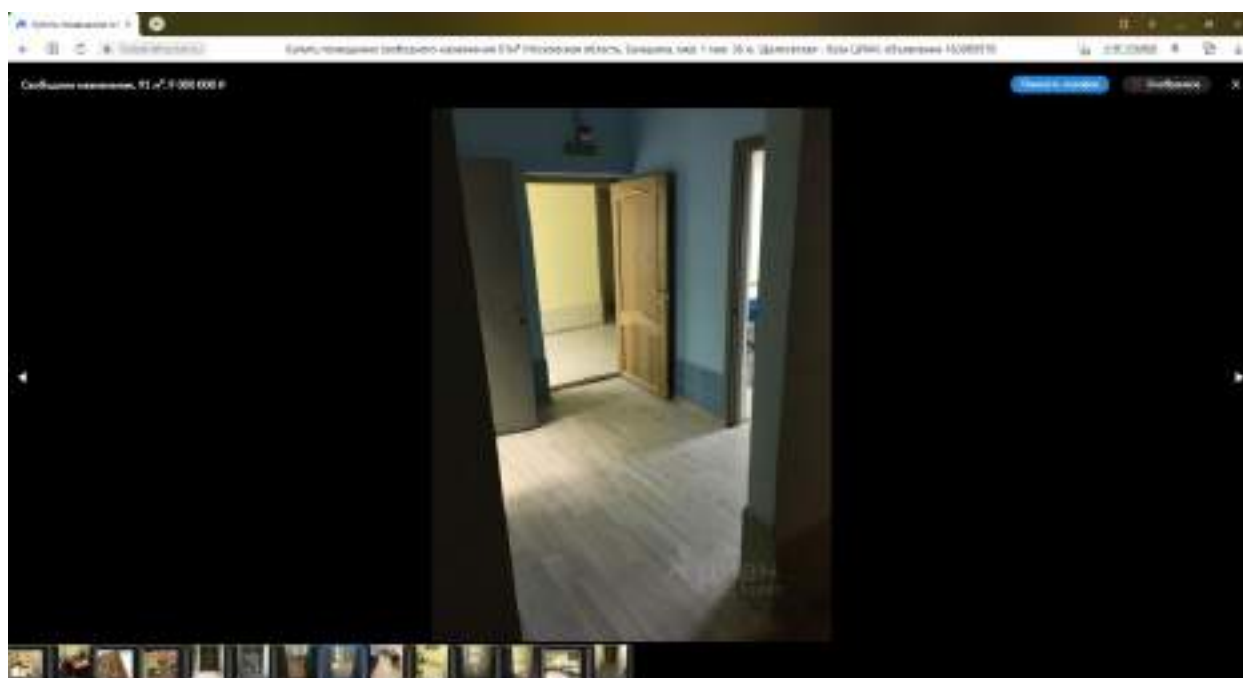


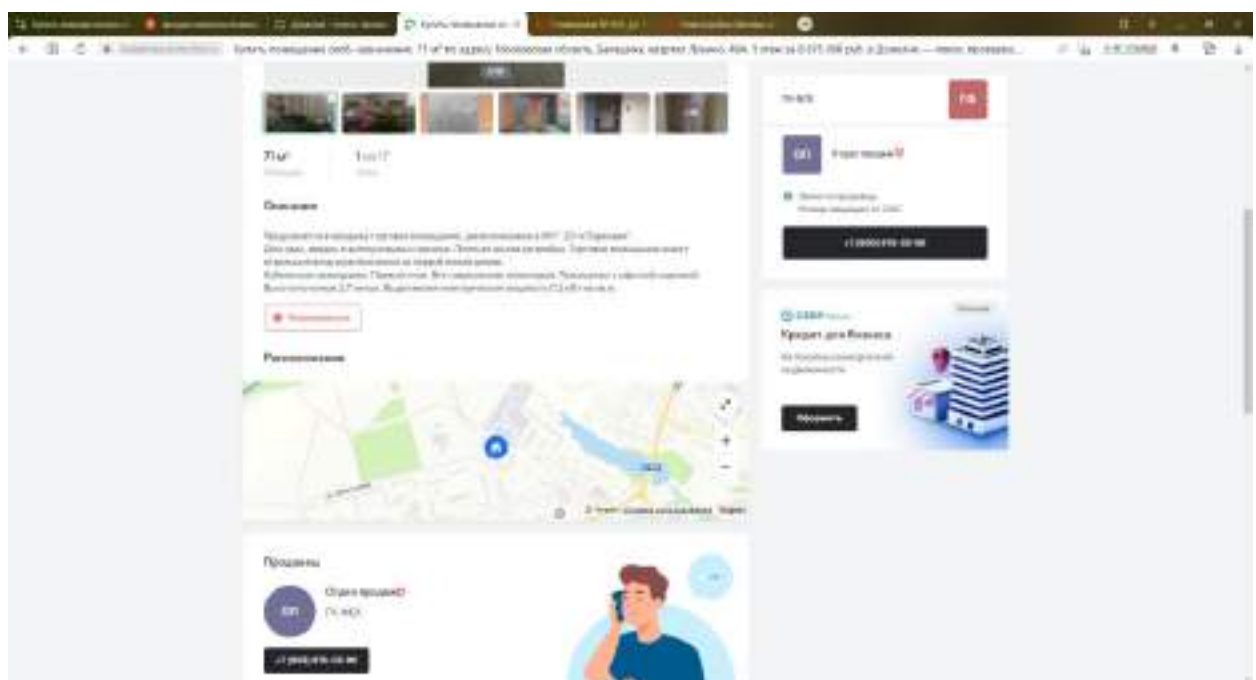
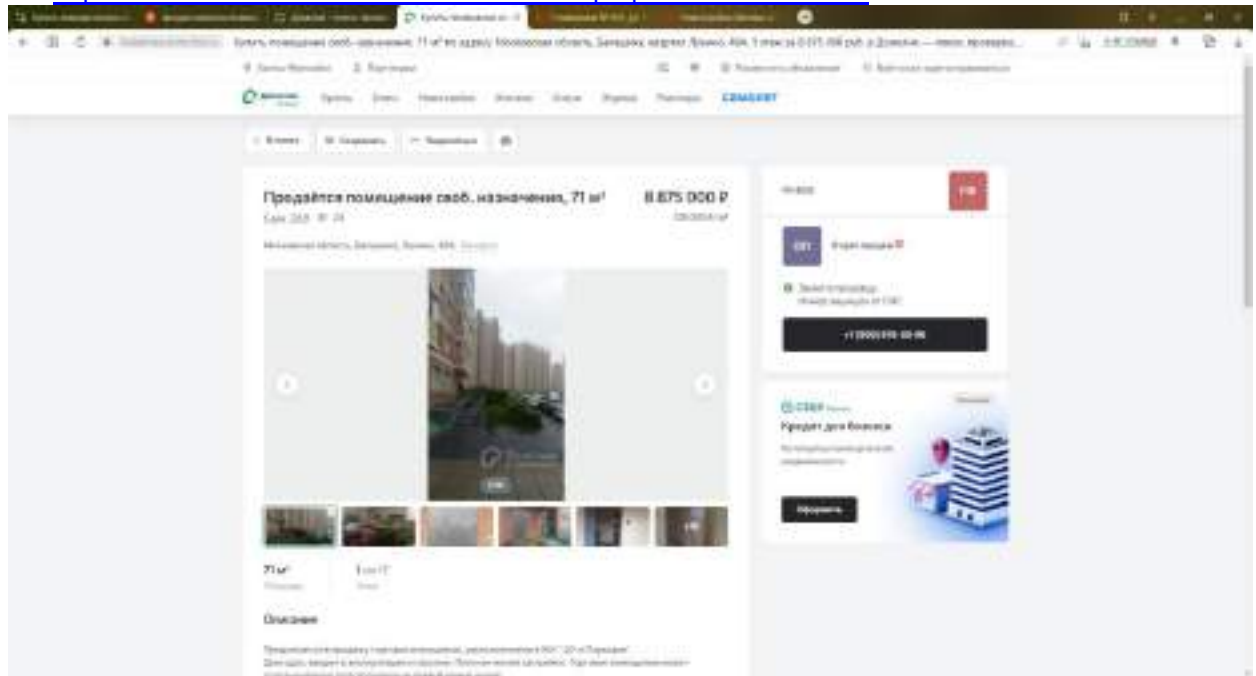
[illegible]

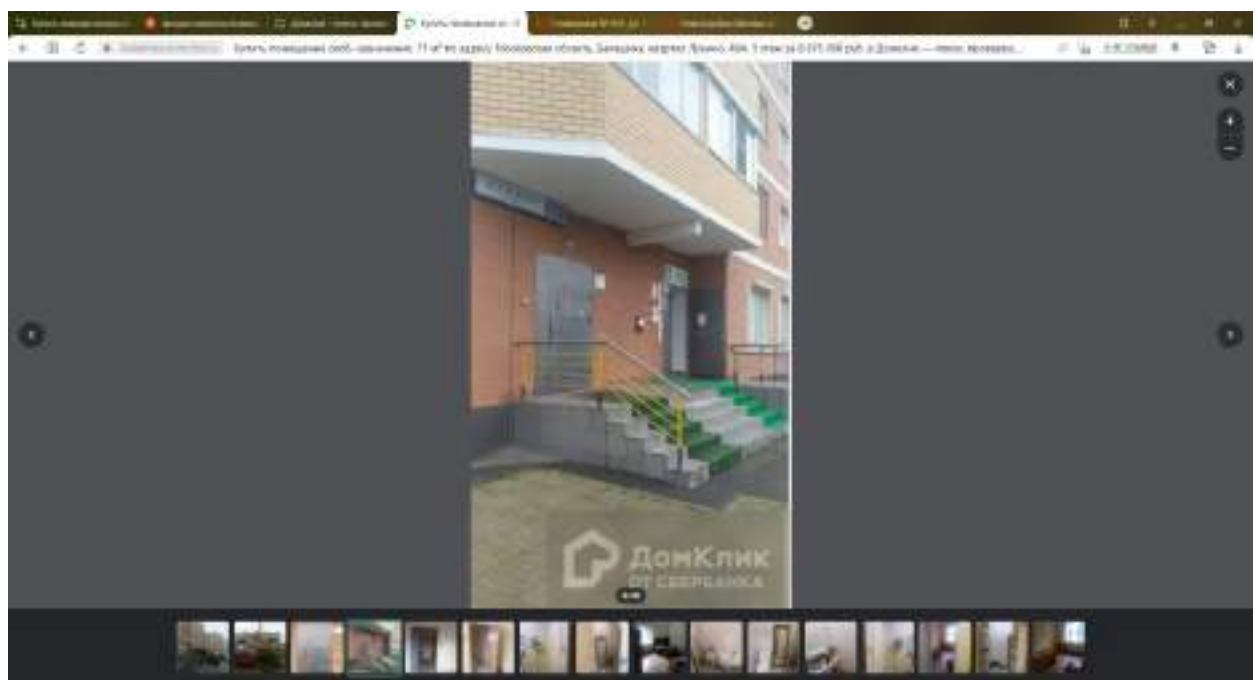
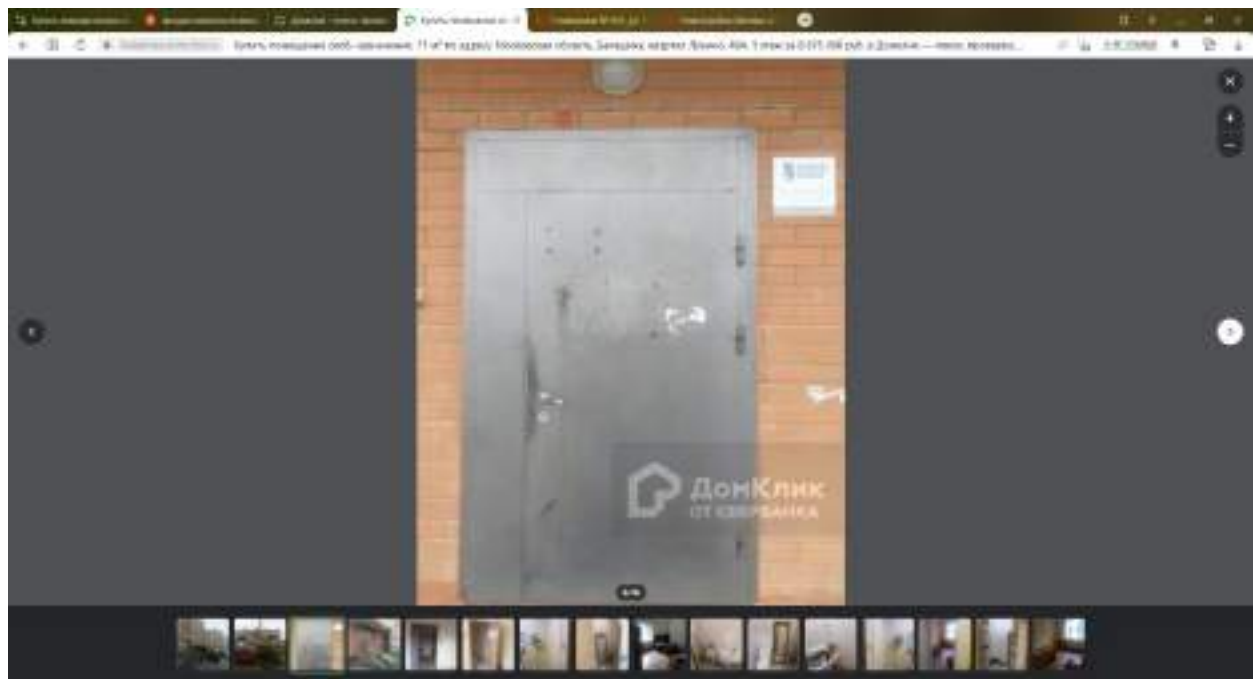


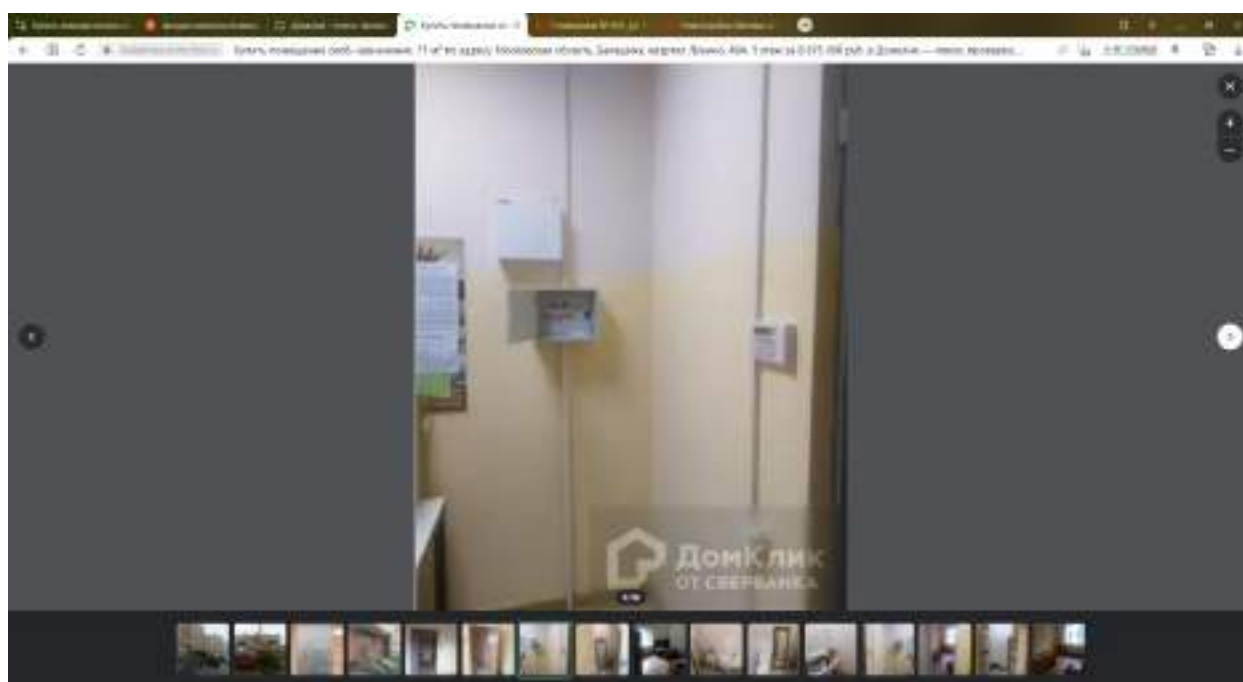
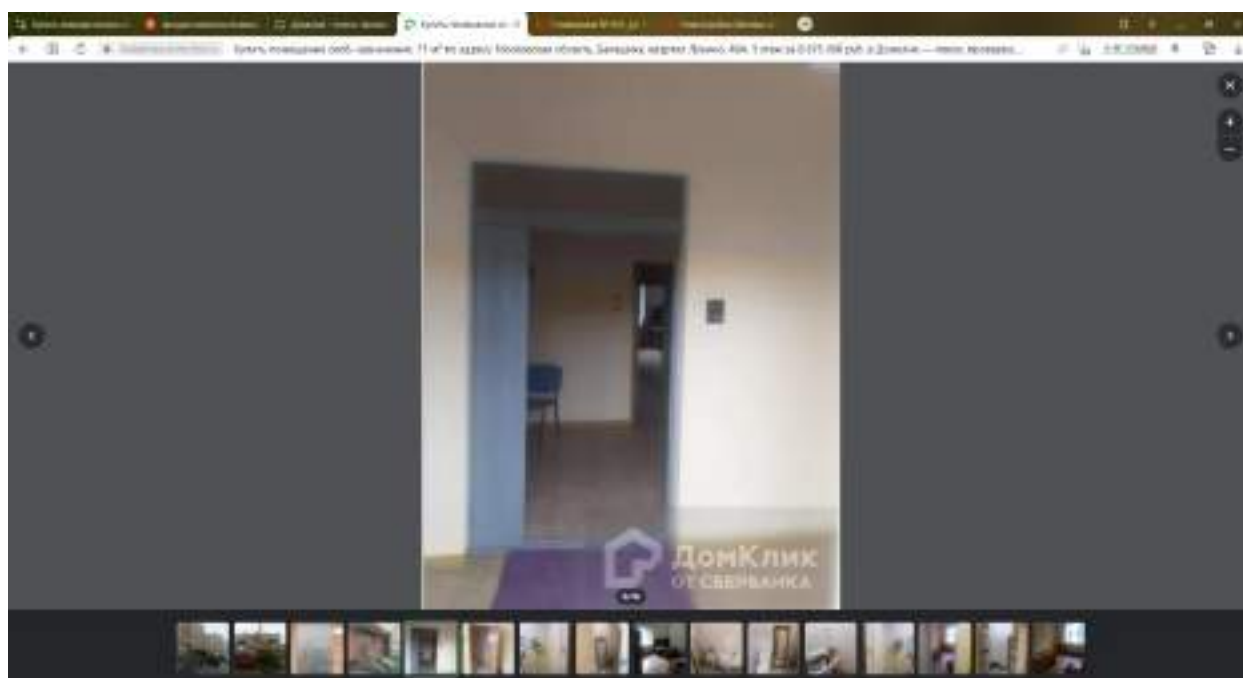


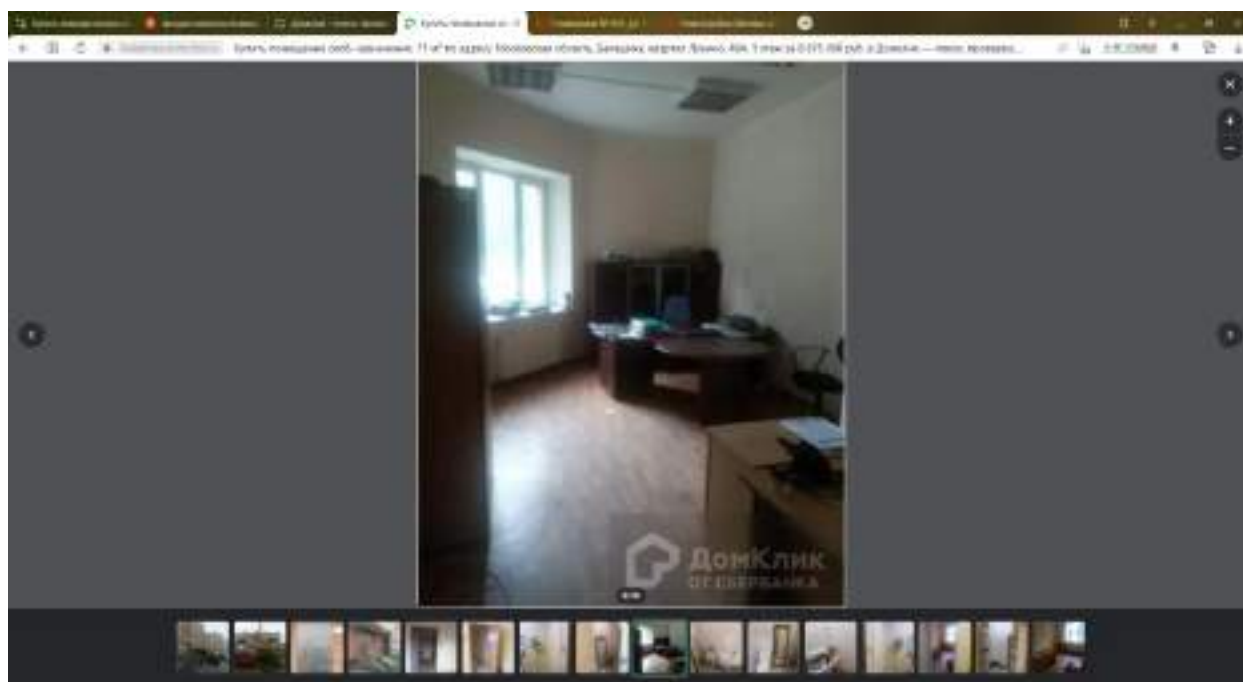


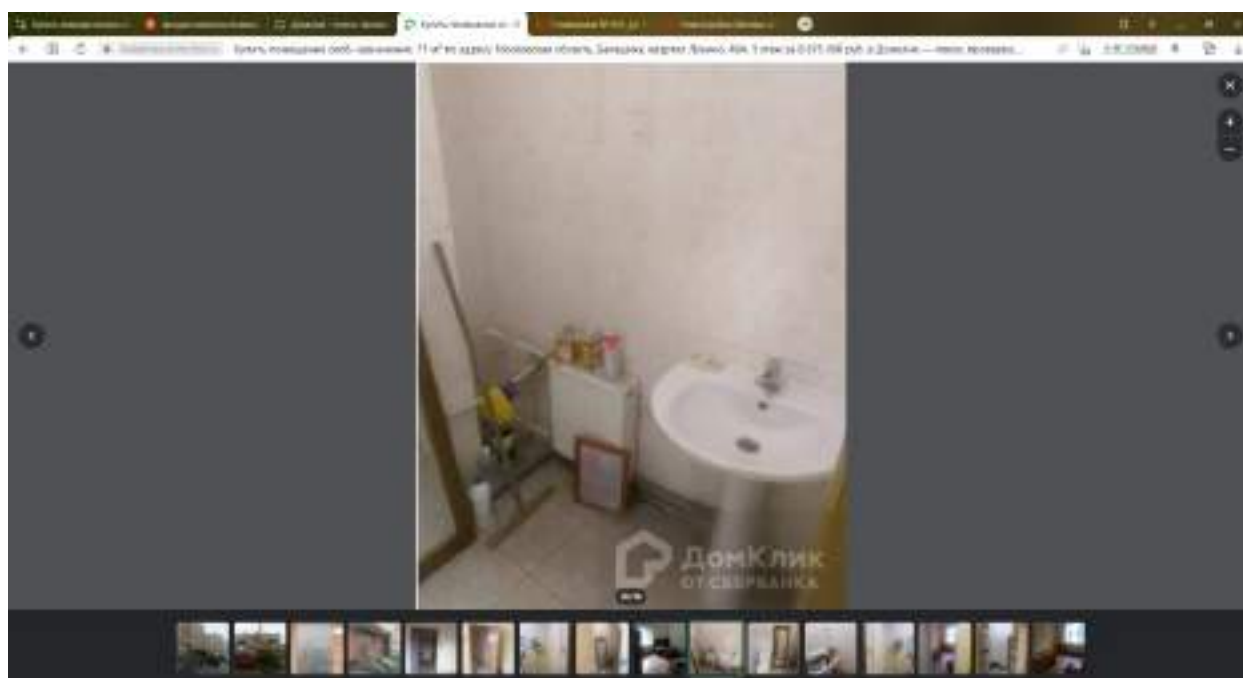


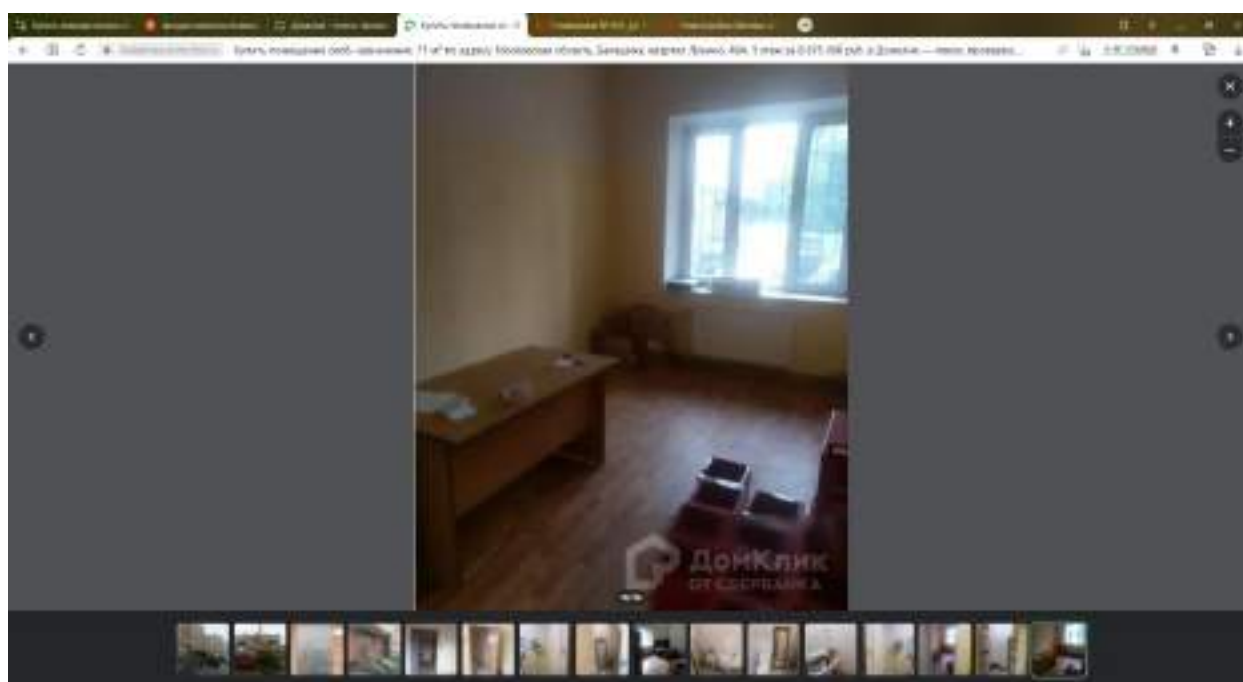
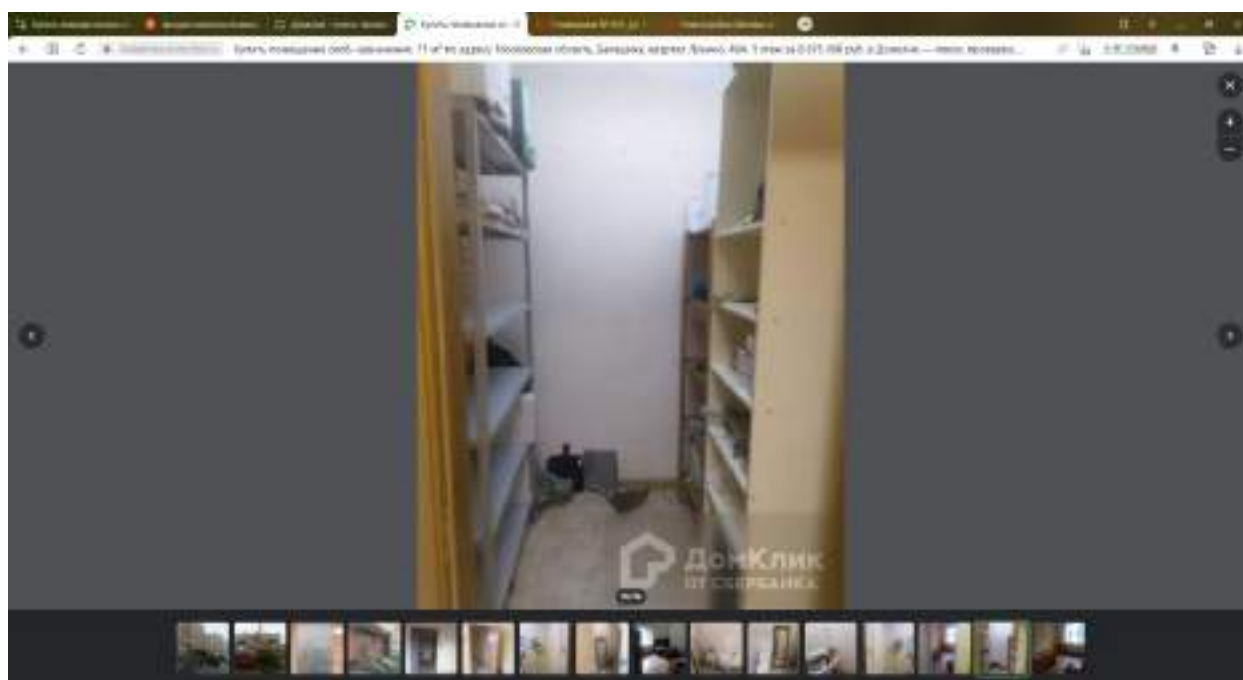
10. https://balashixa.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1489134615



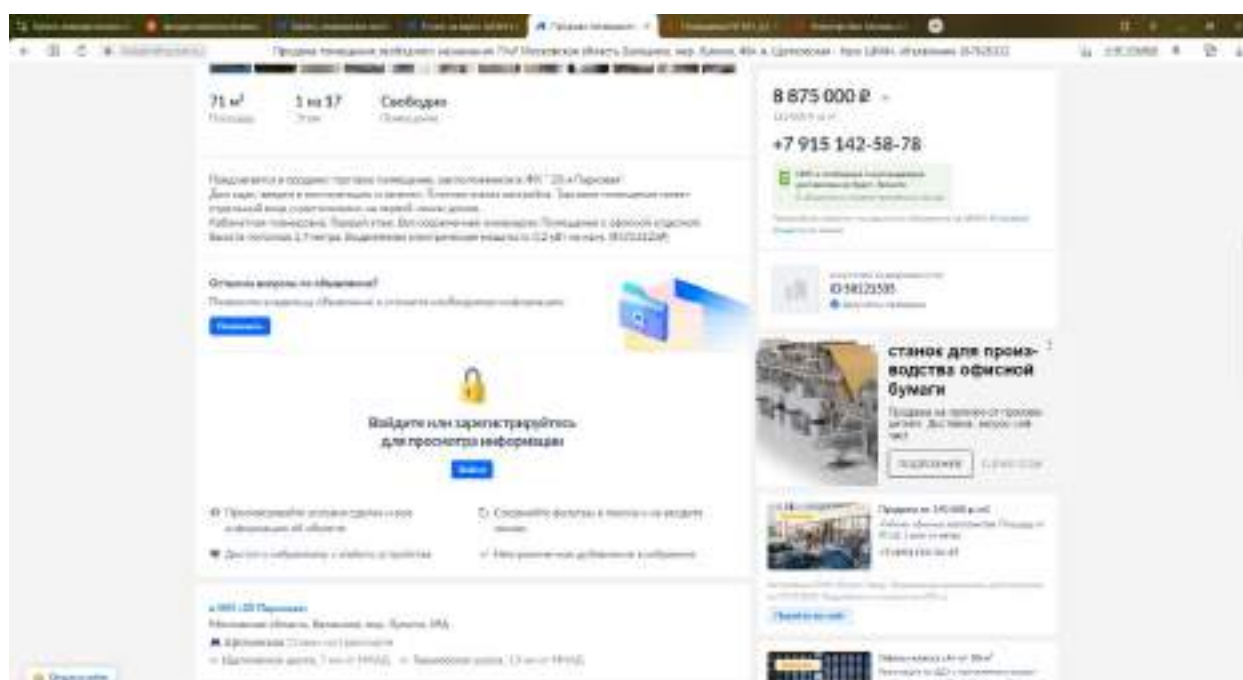
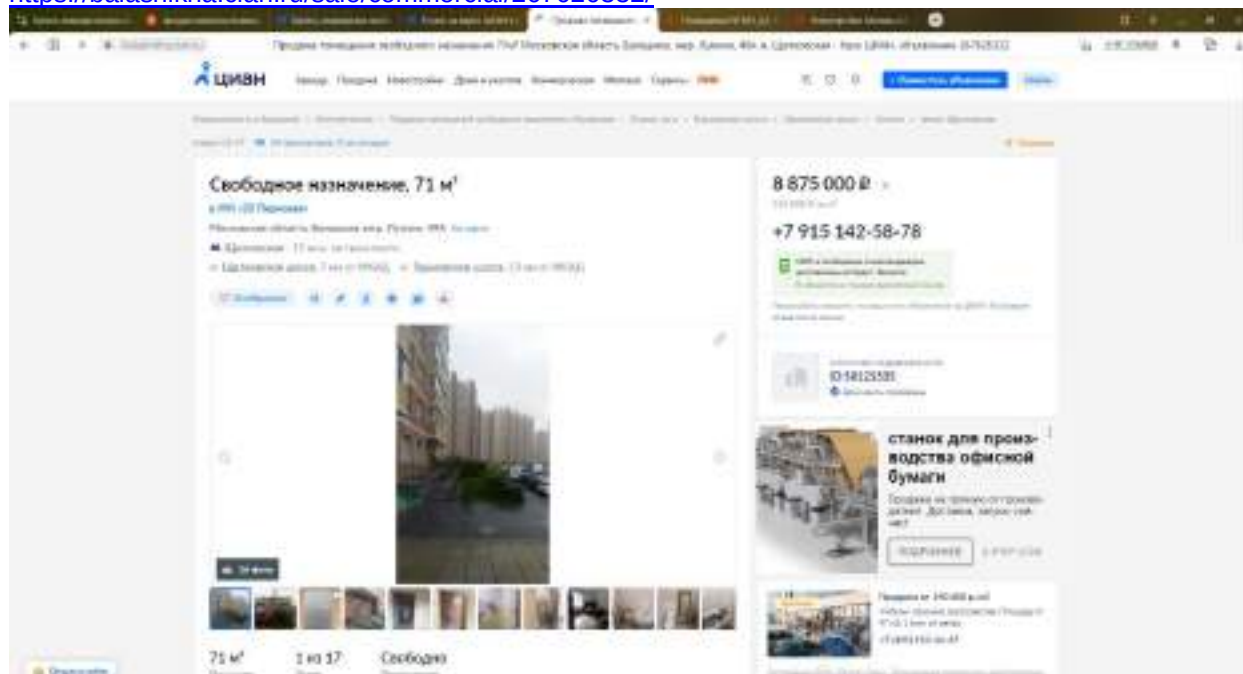




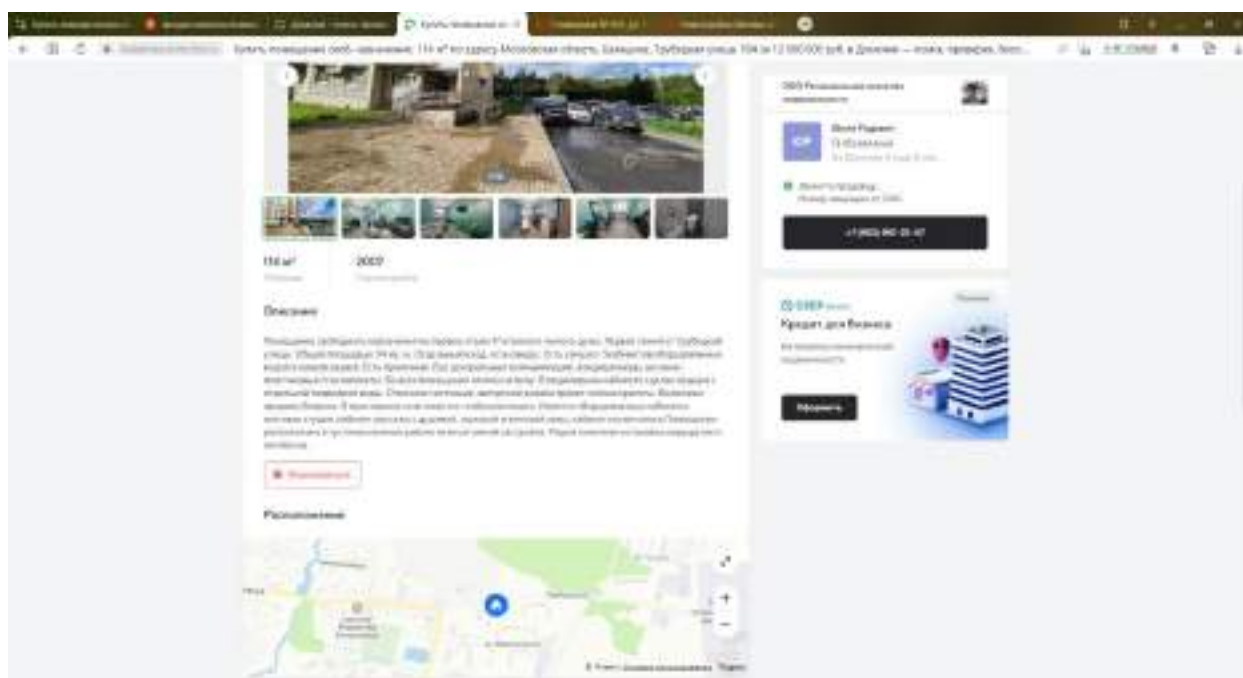
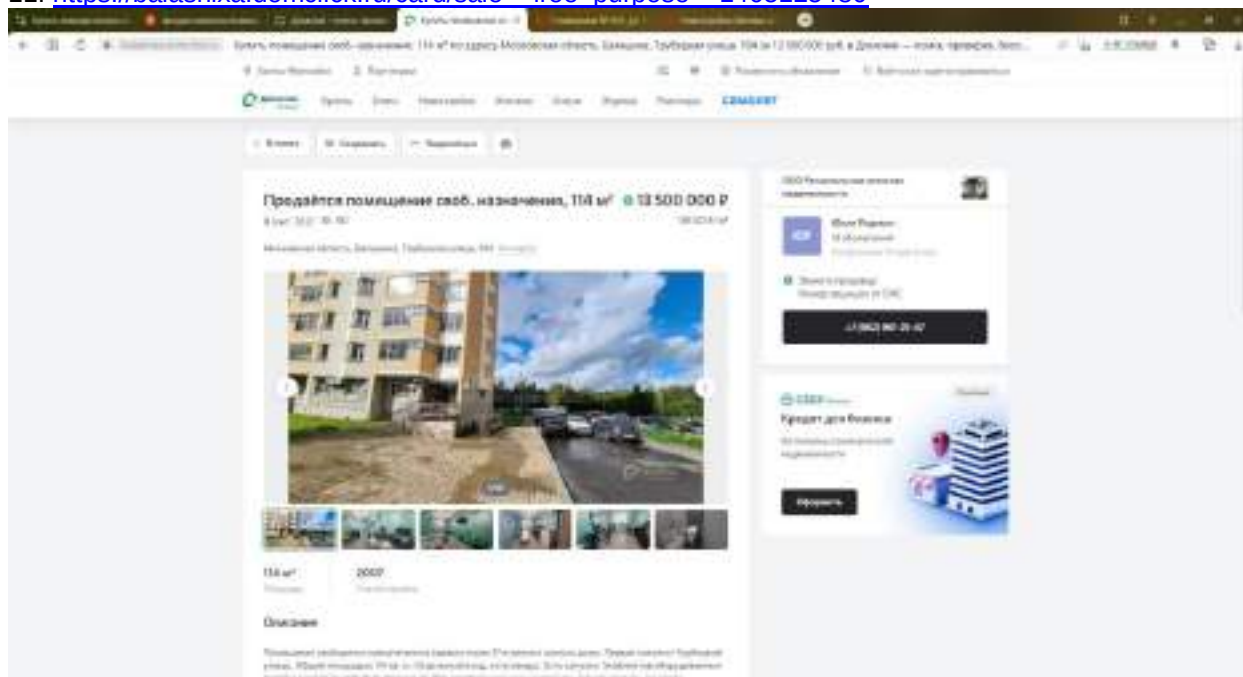


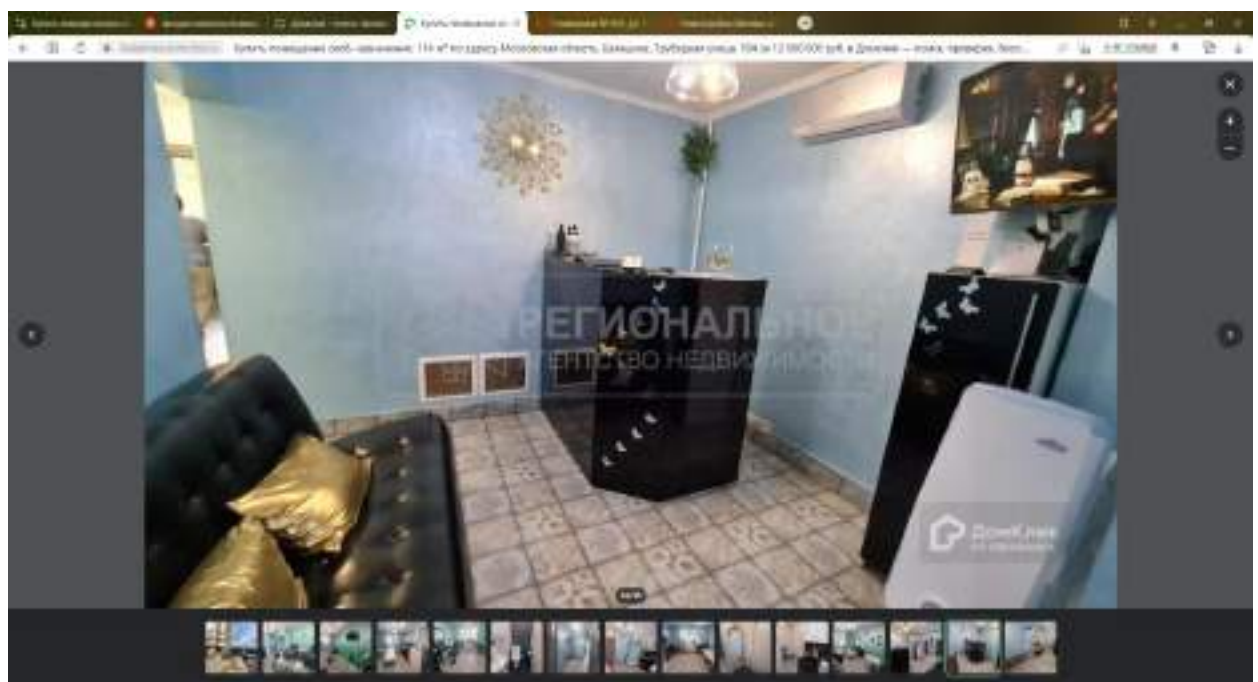
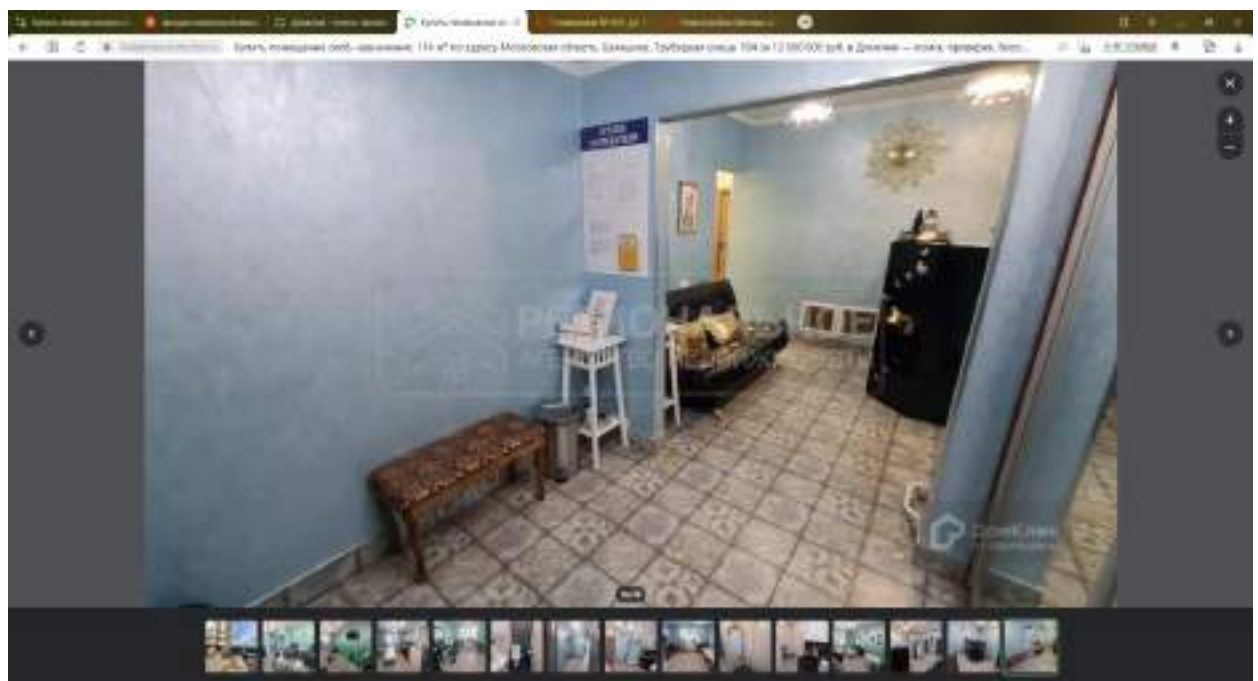


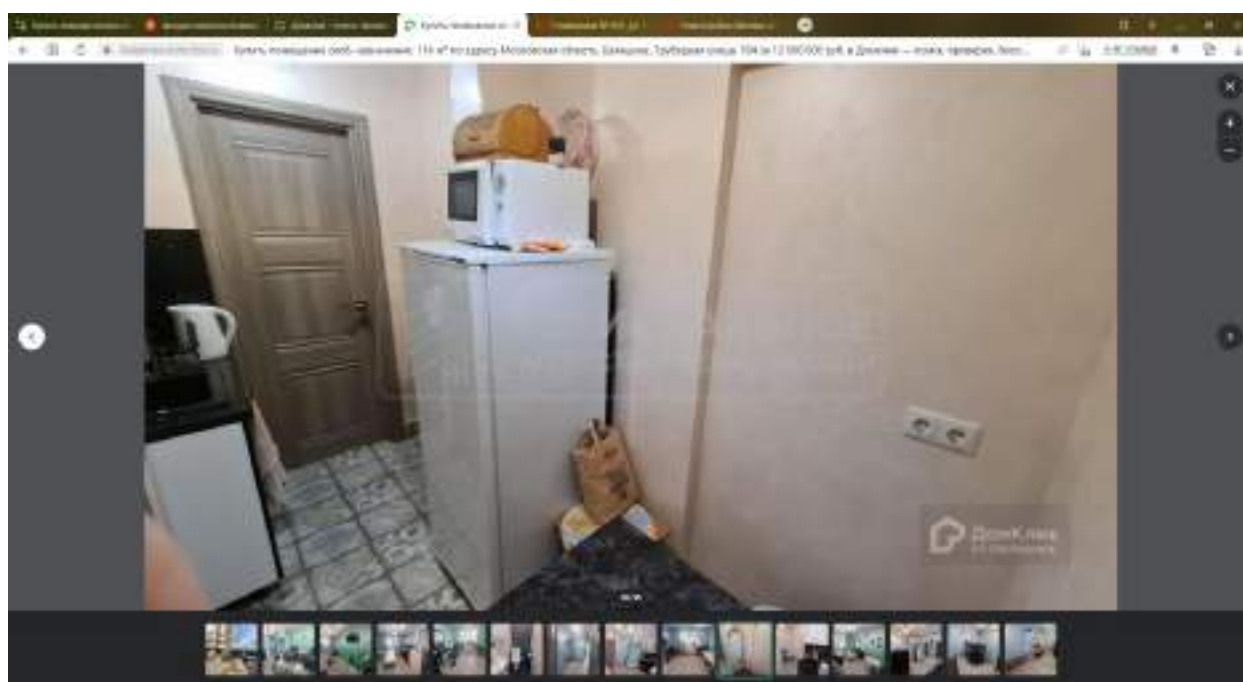
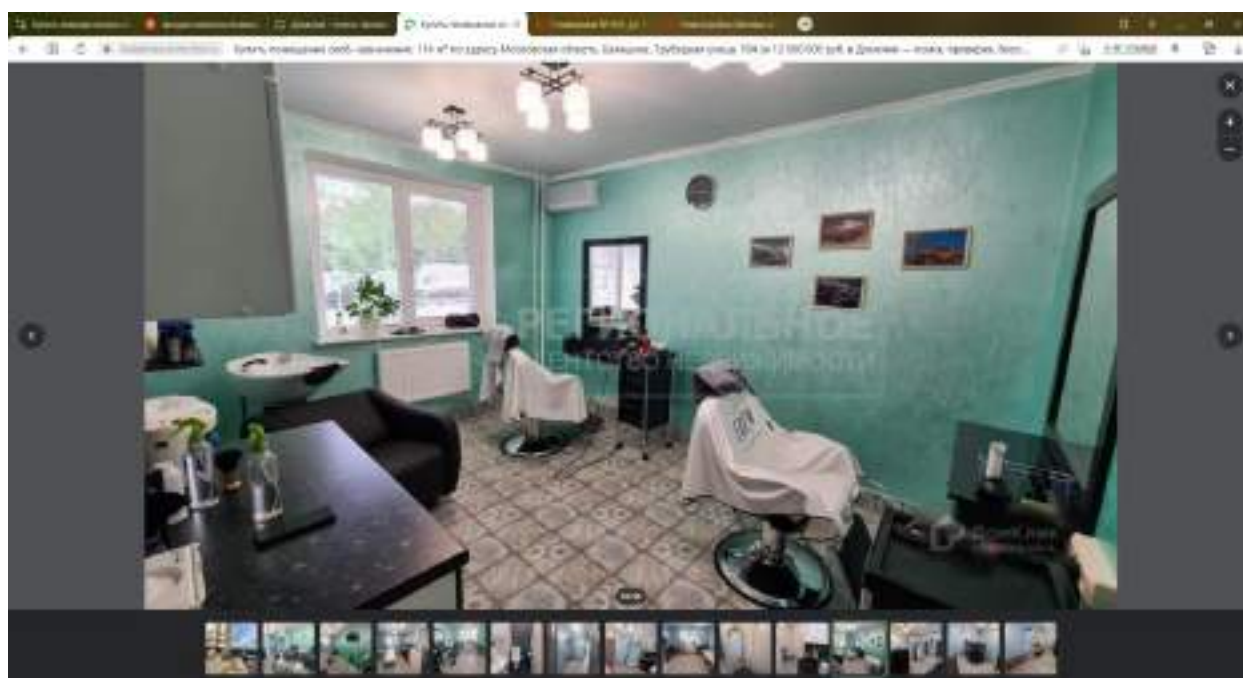
<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/267626332/>

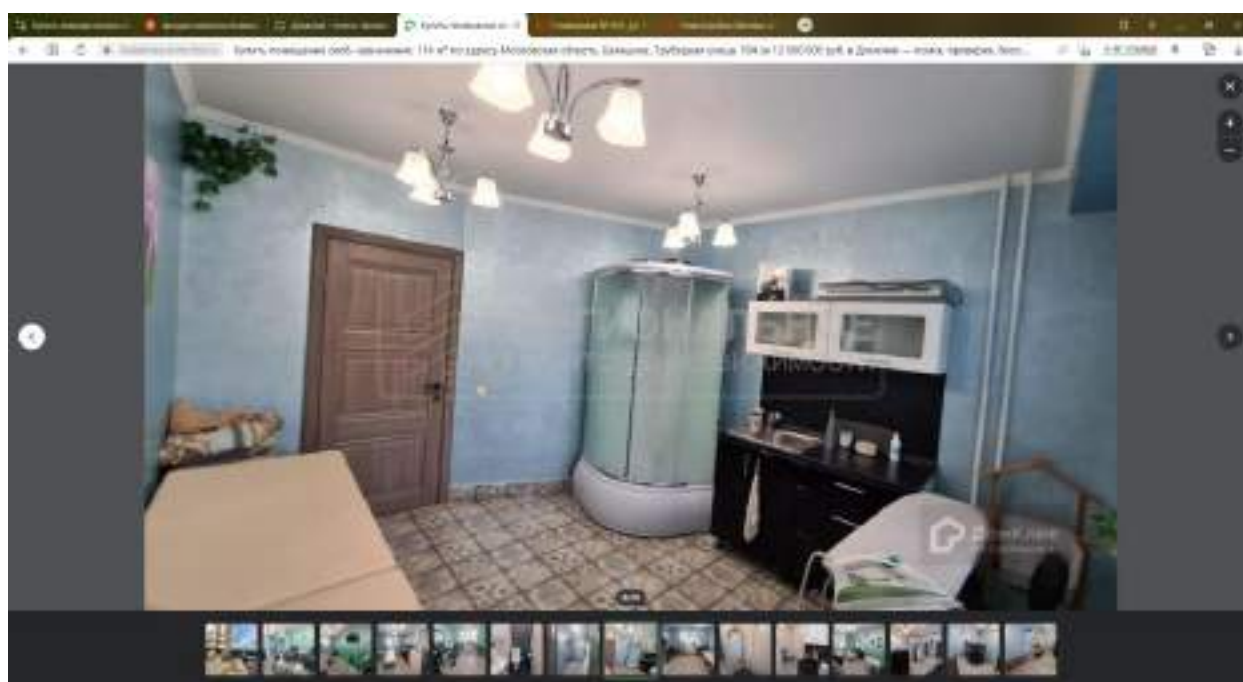
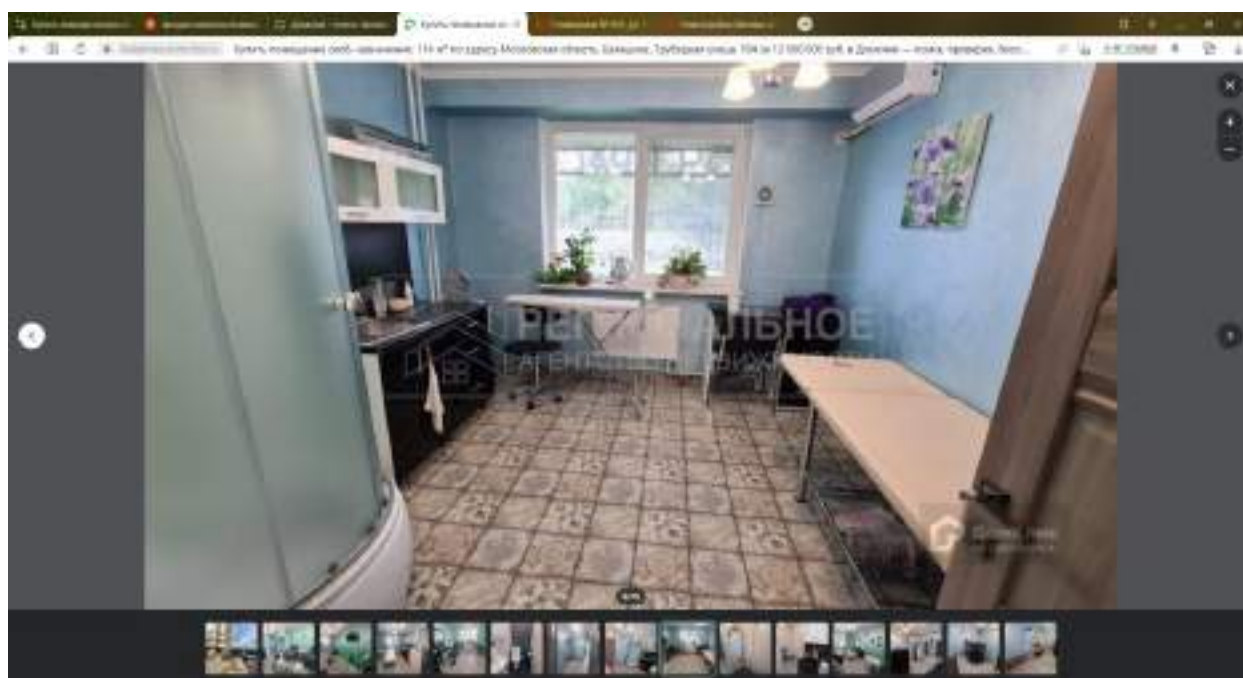


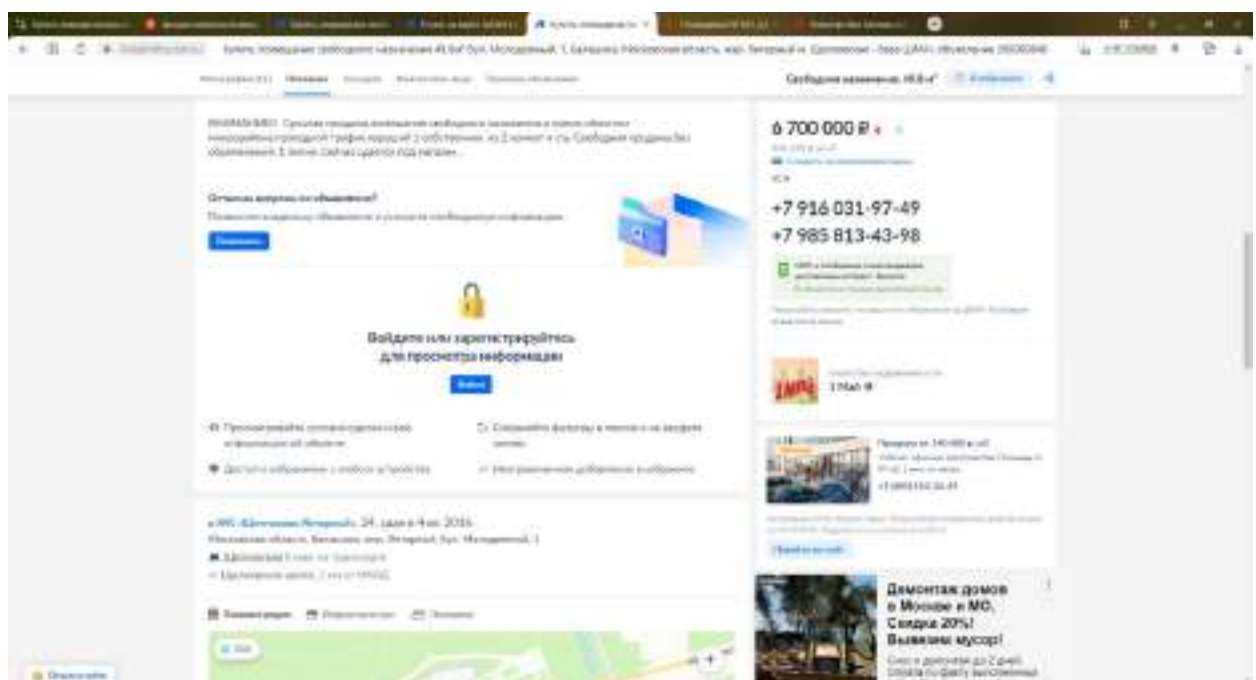
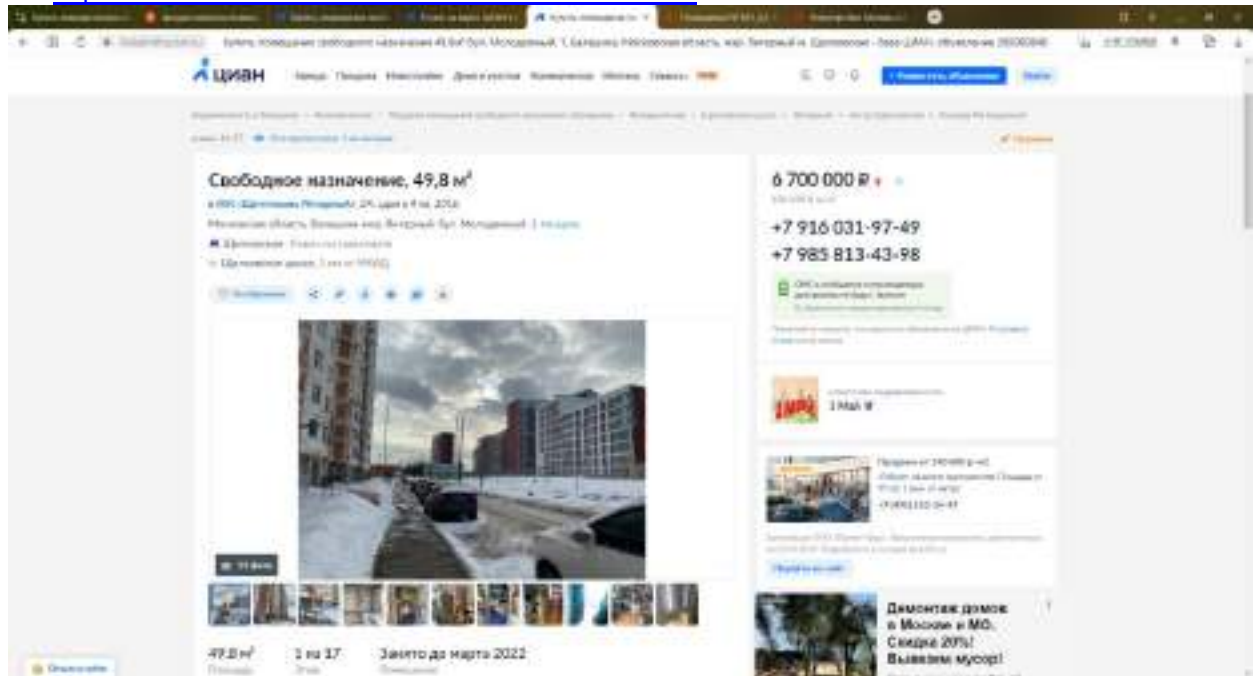
11. <https://balashixa.domclick.ru/card/sale> free purpose 1465125480

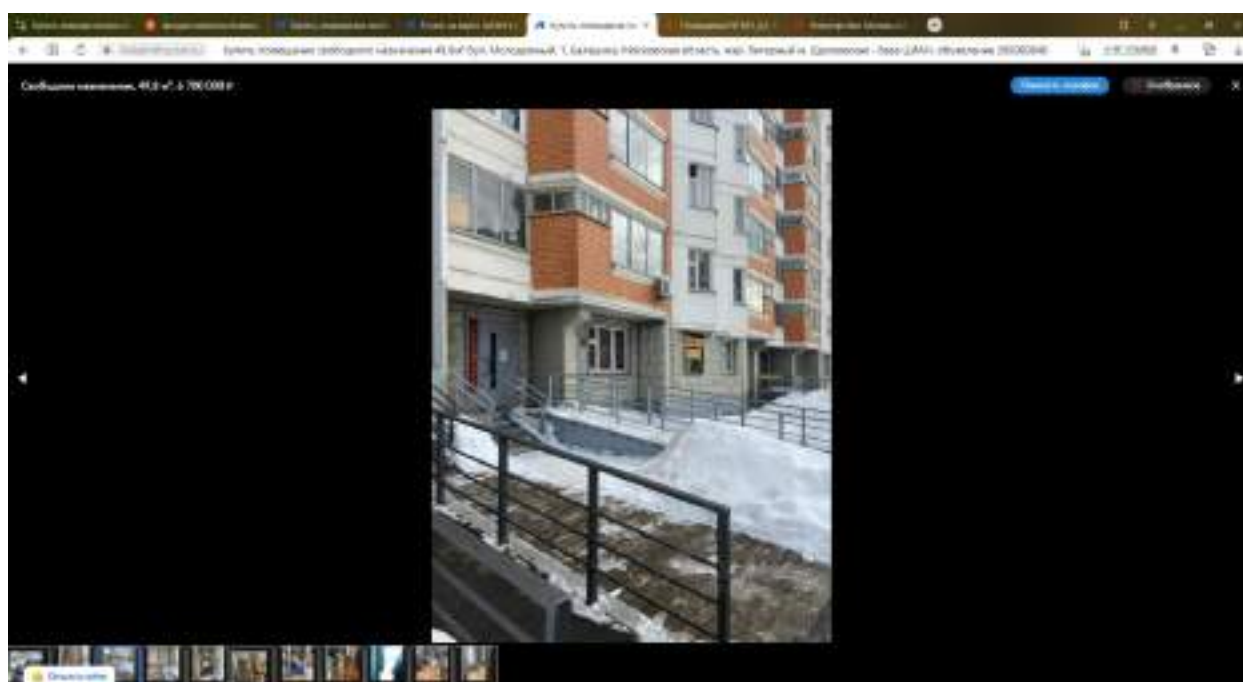
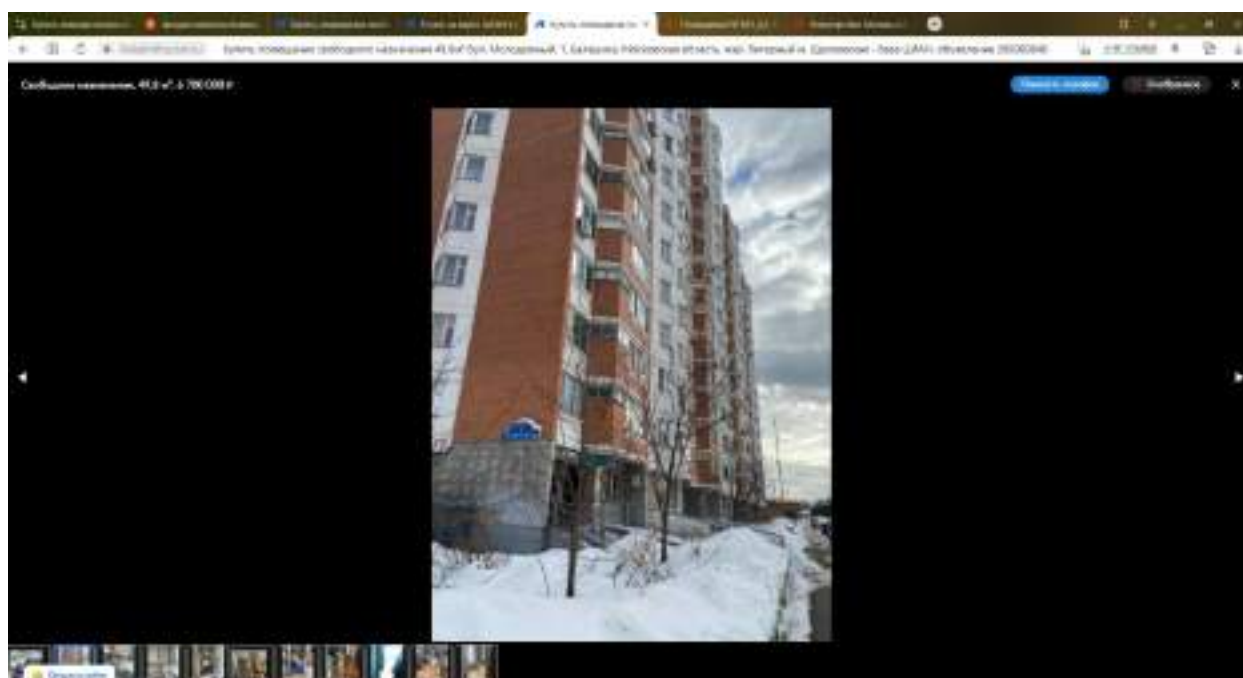


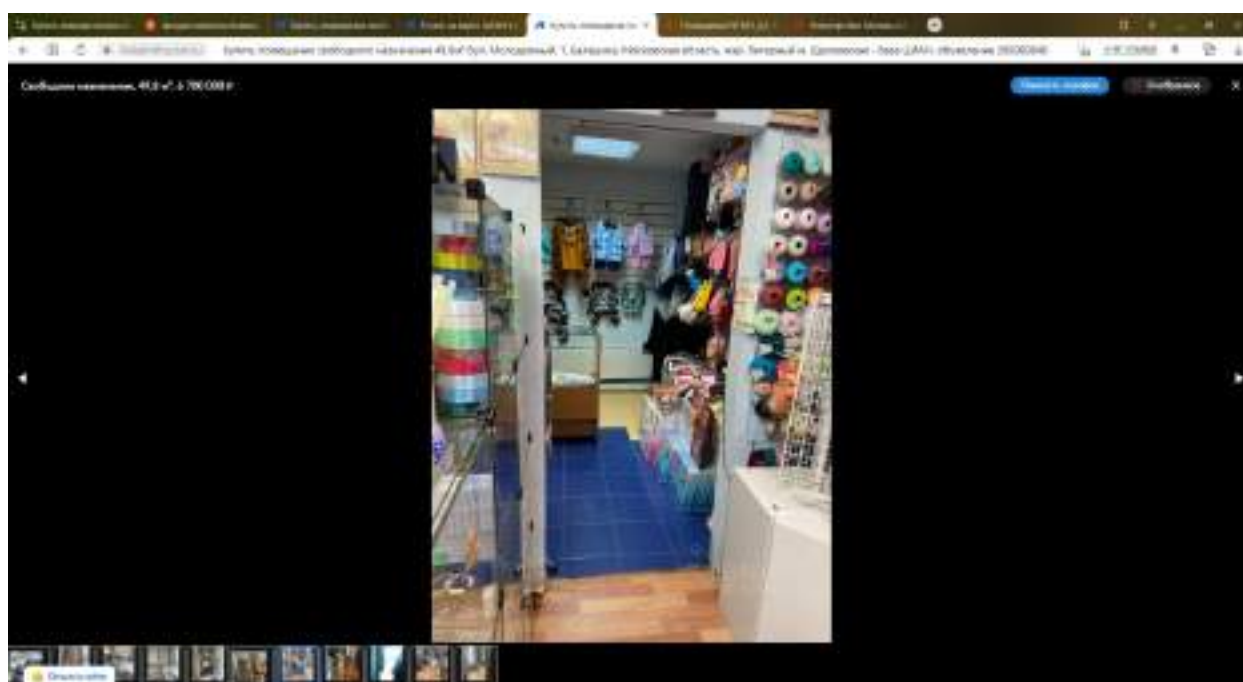
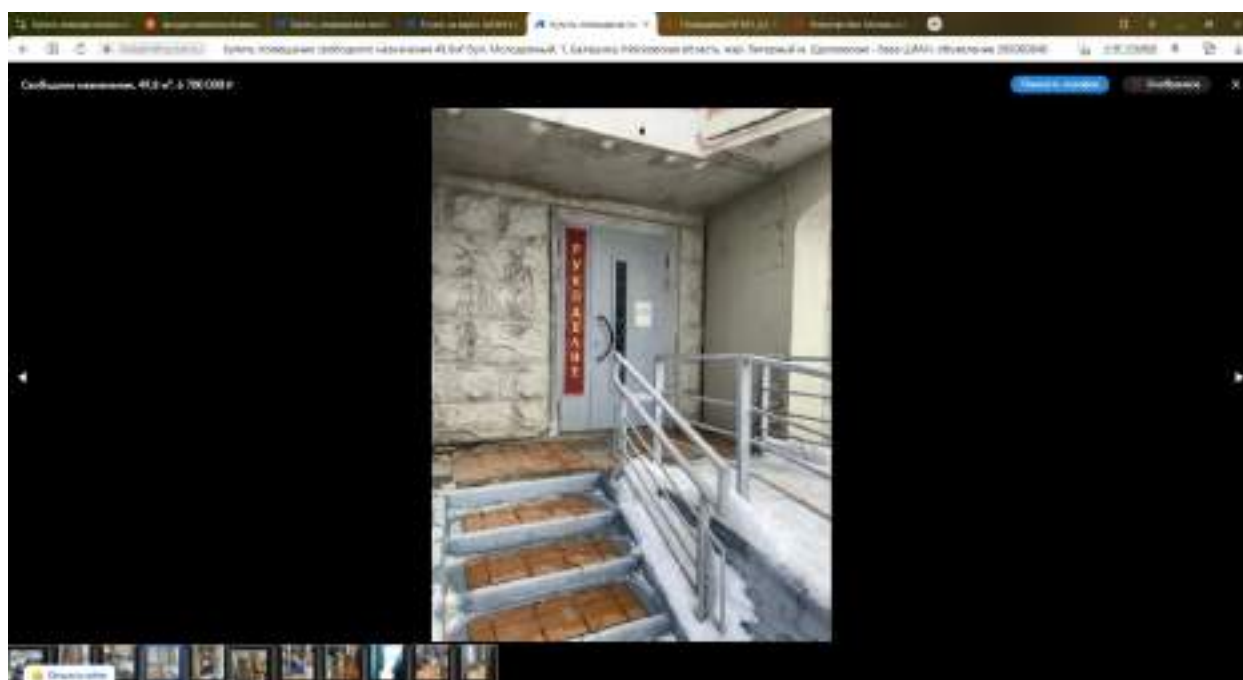


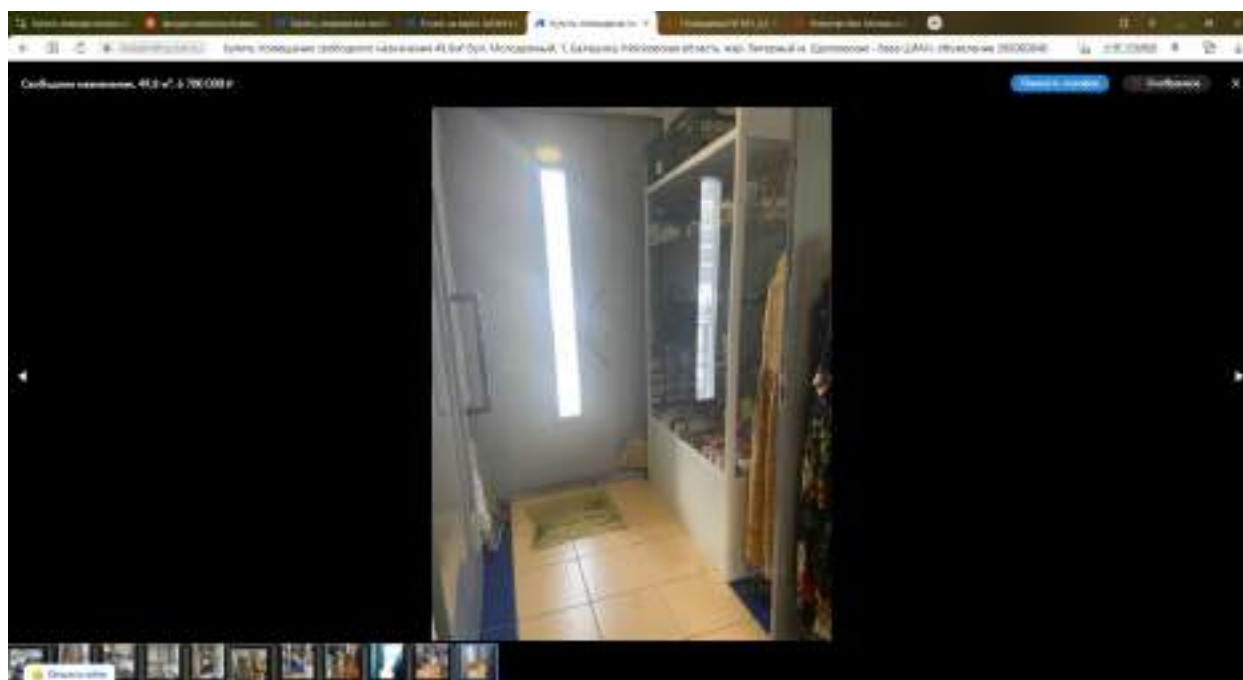




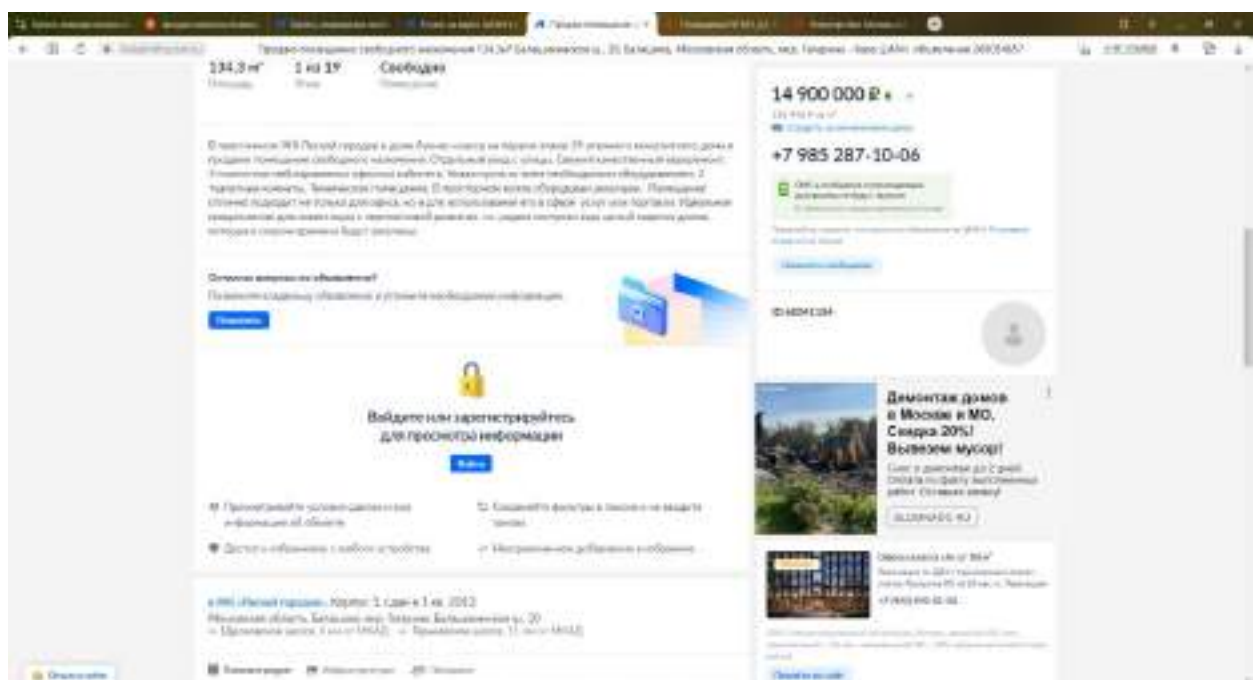
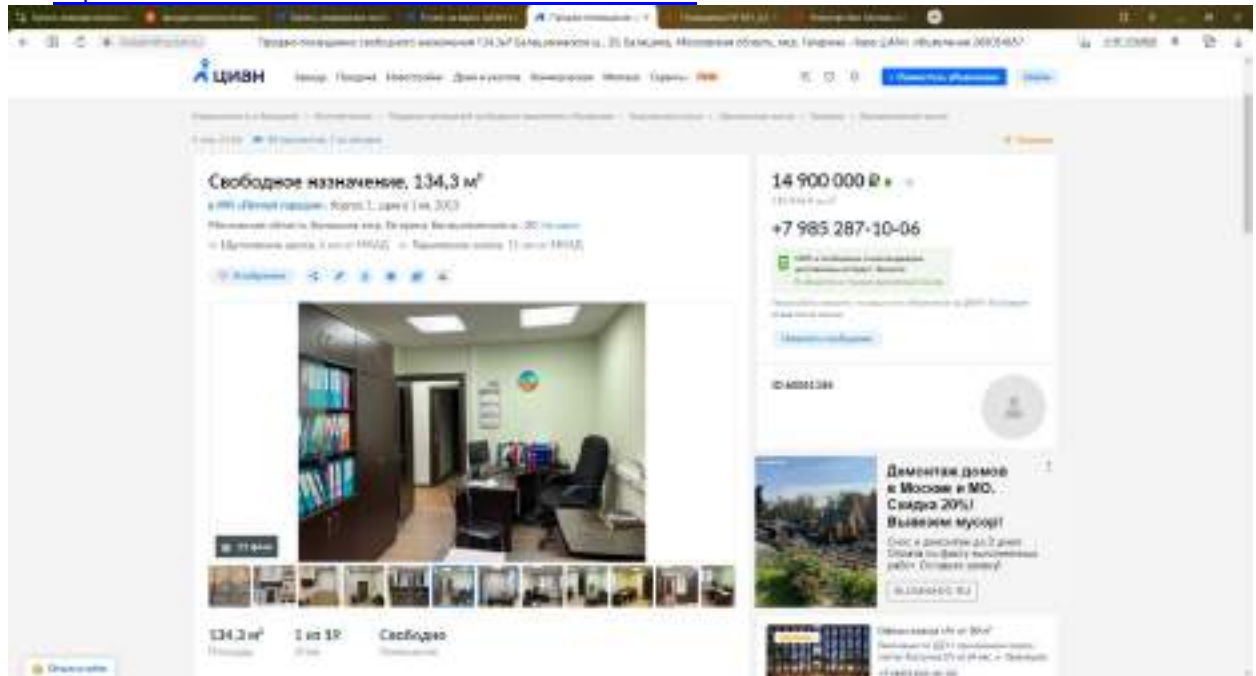
12. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269989848/>

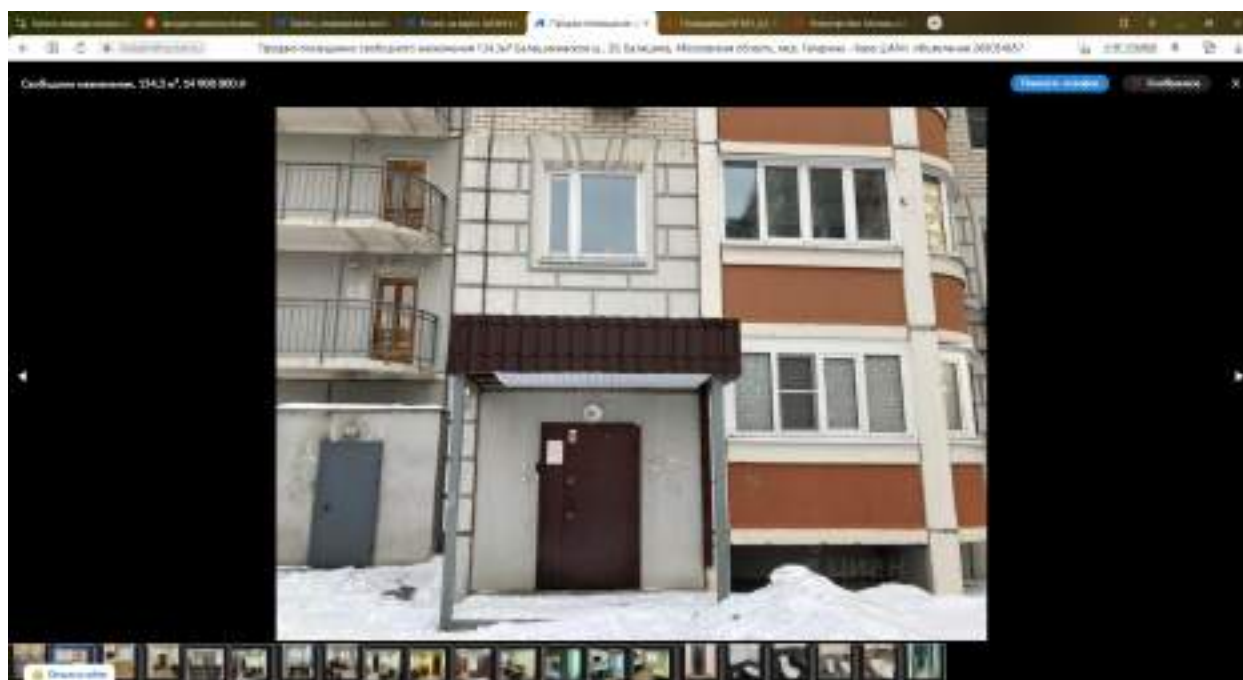
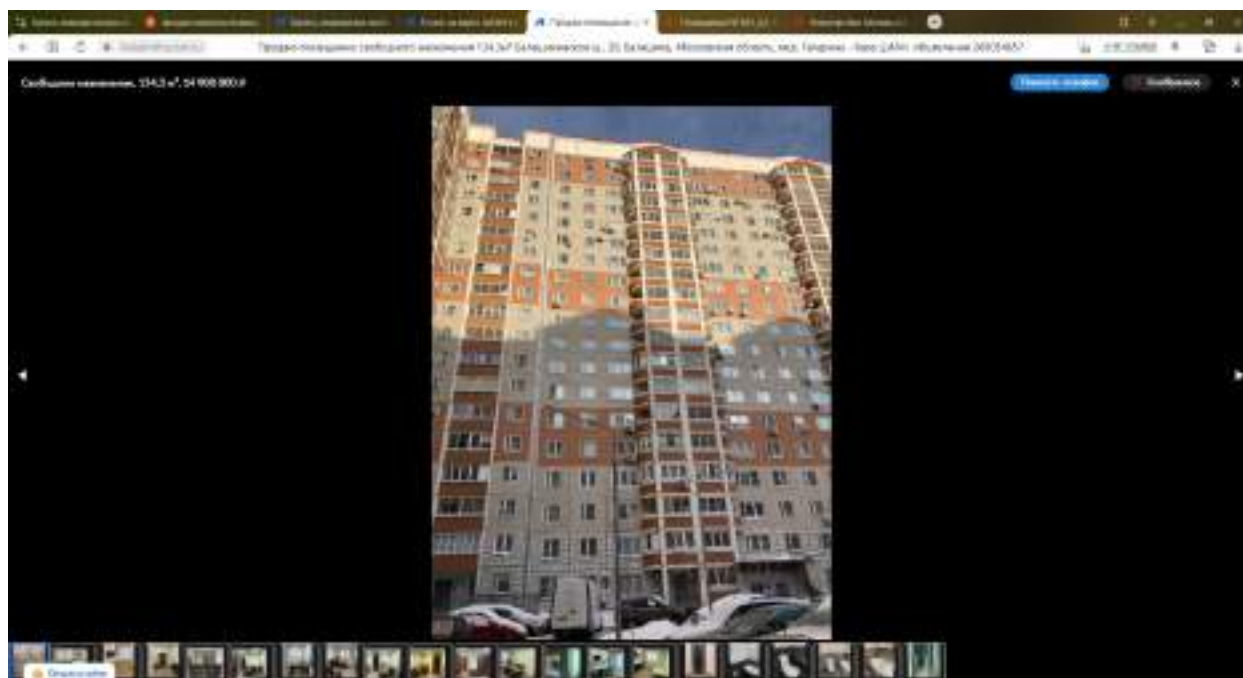


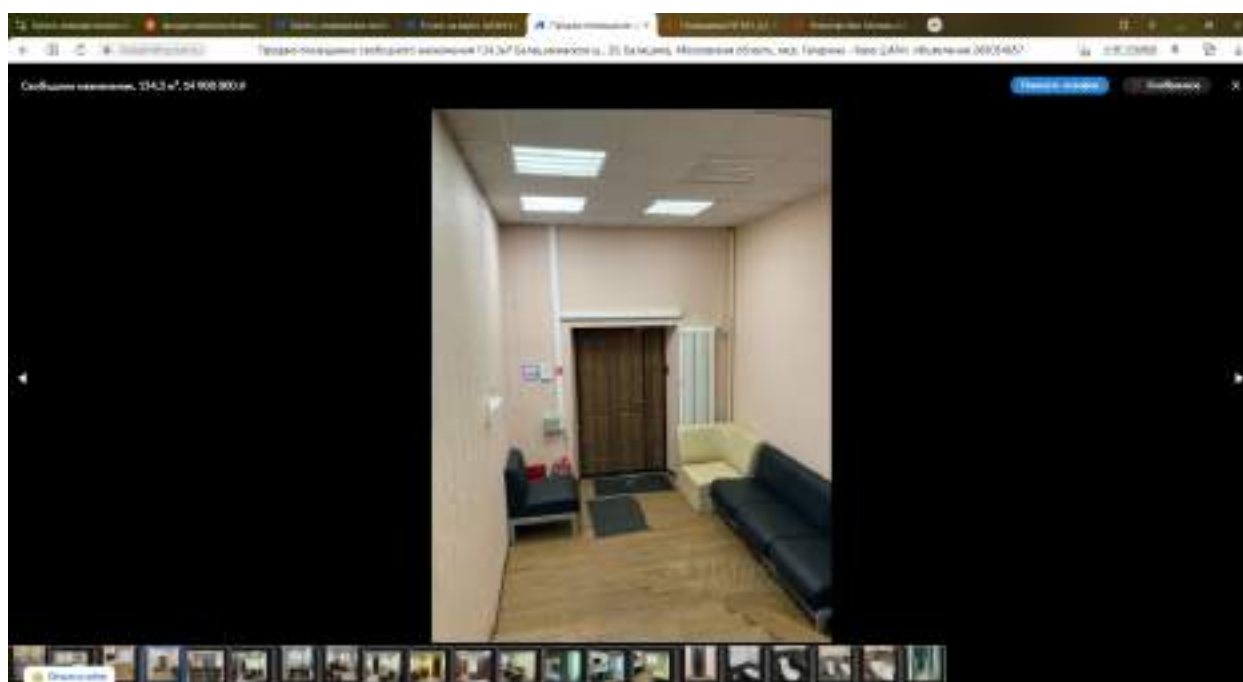
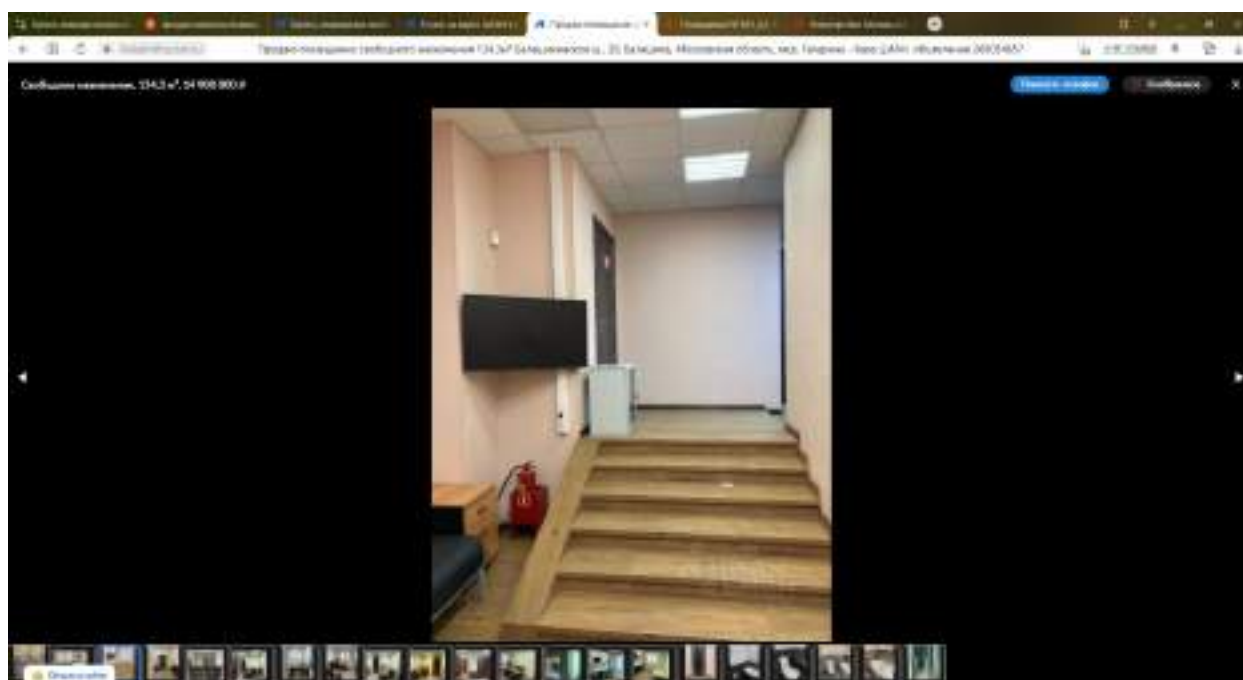


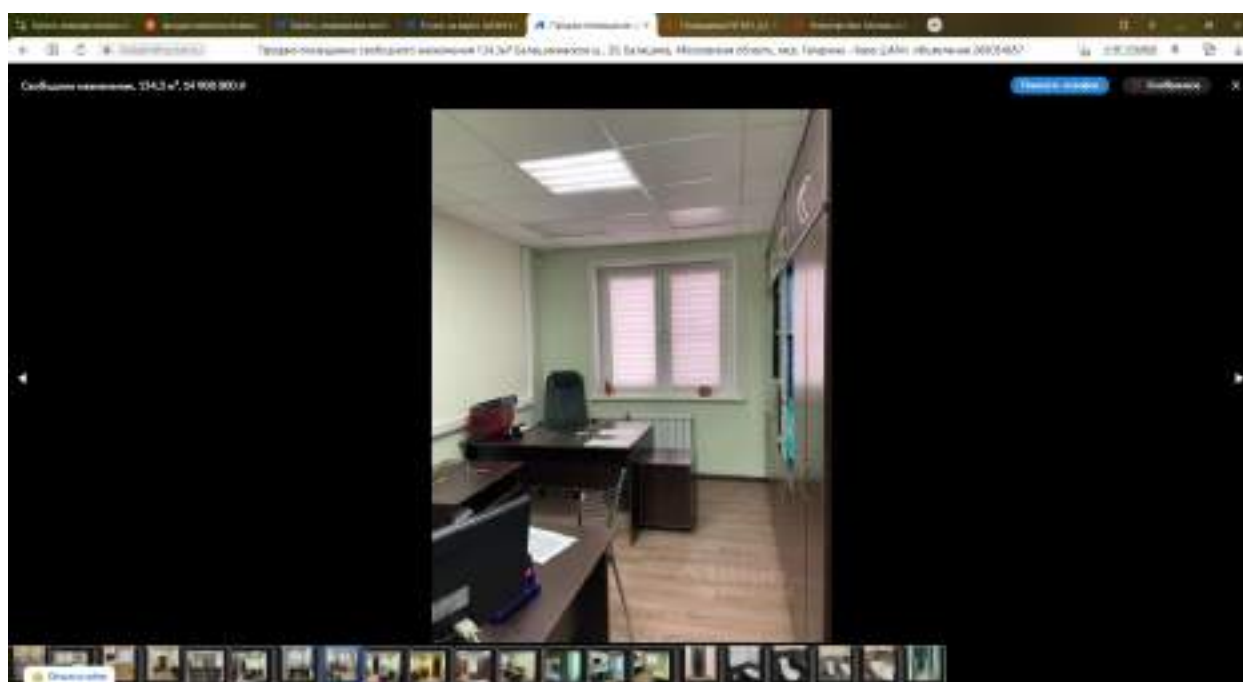
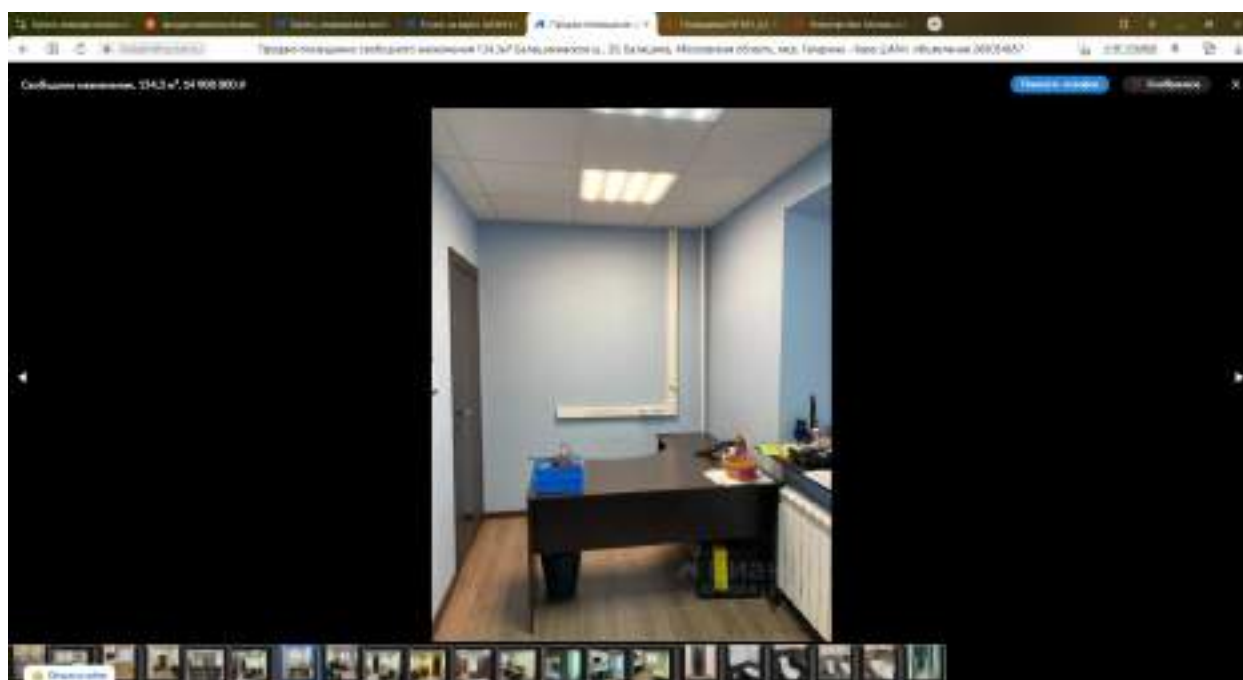


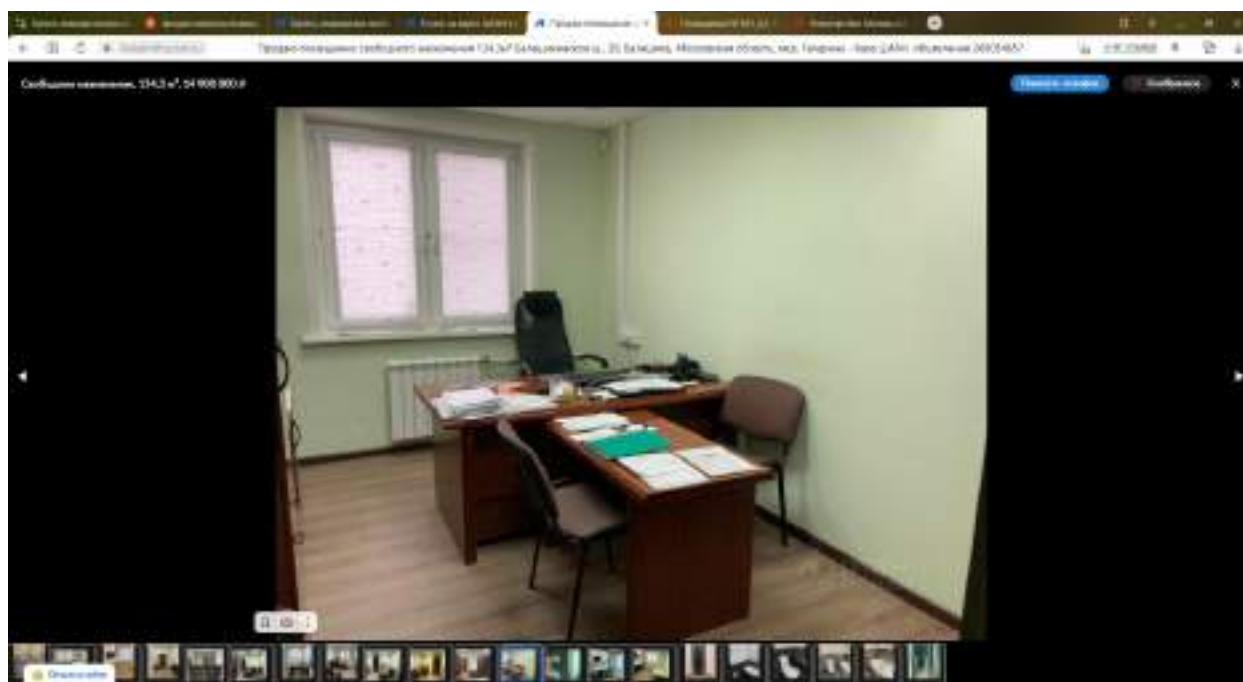
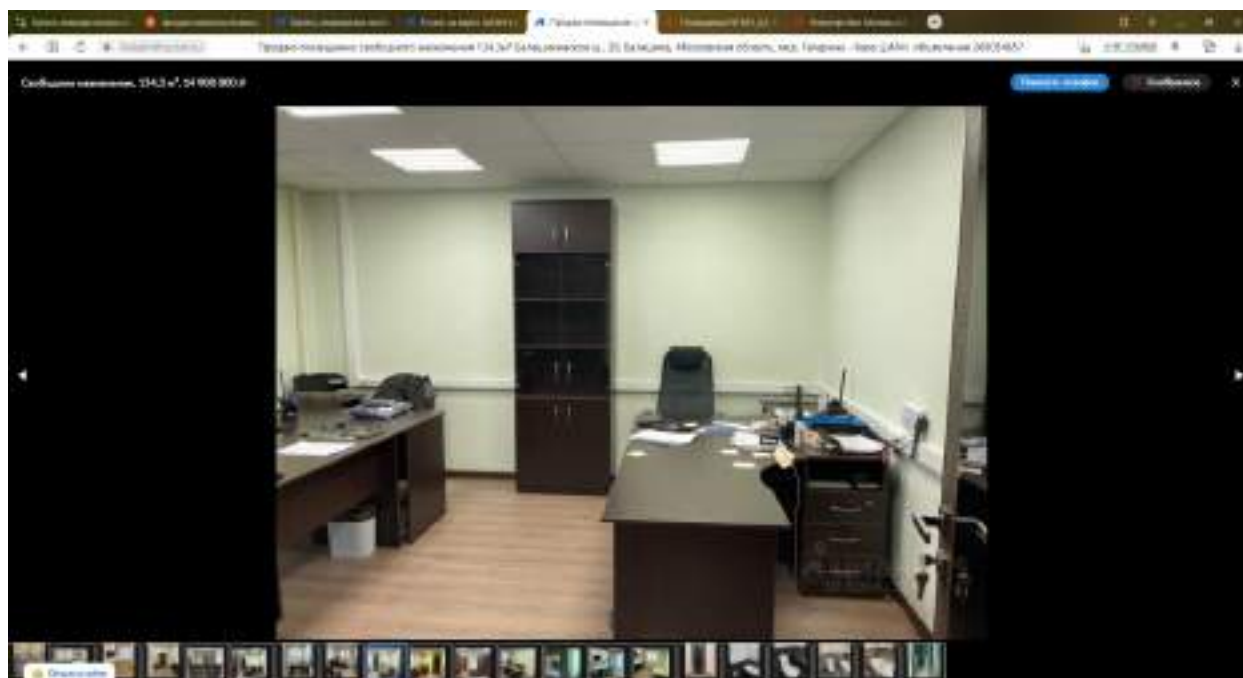
13. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269054657/>

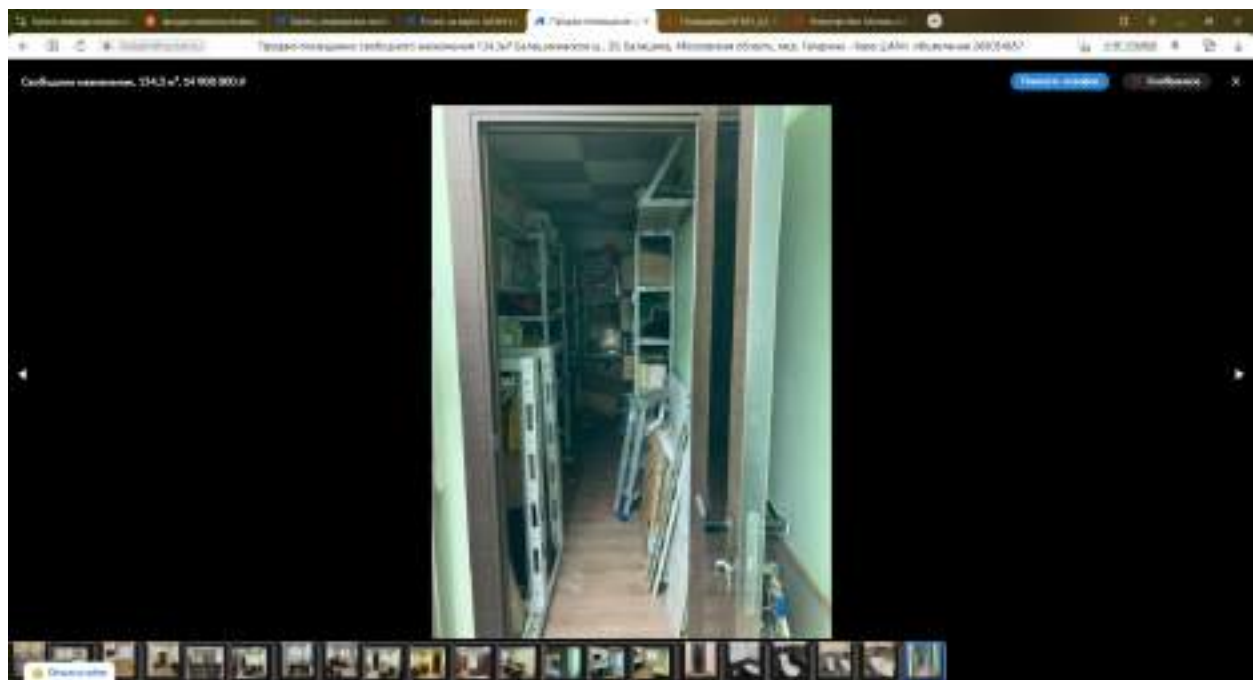


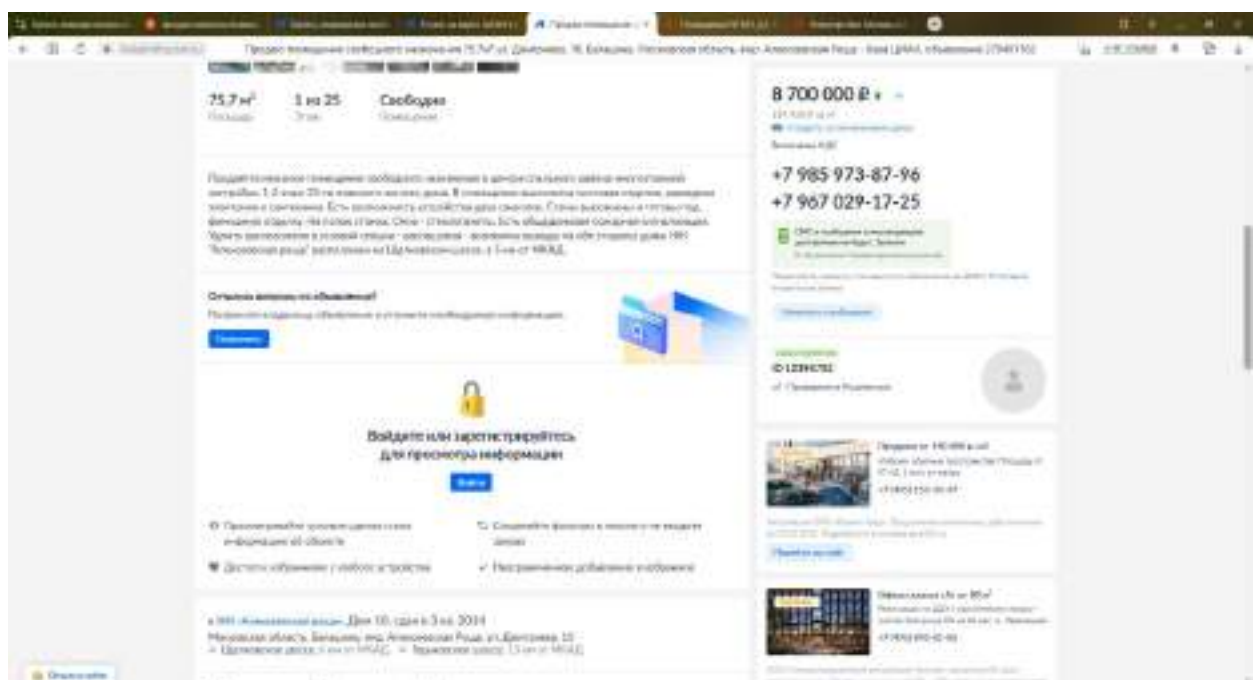
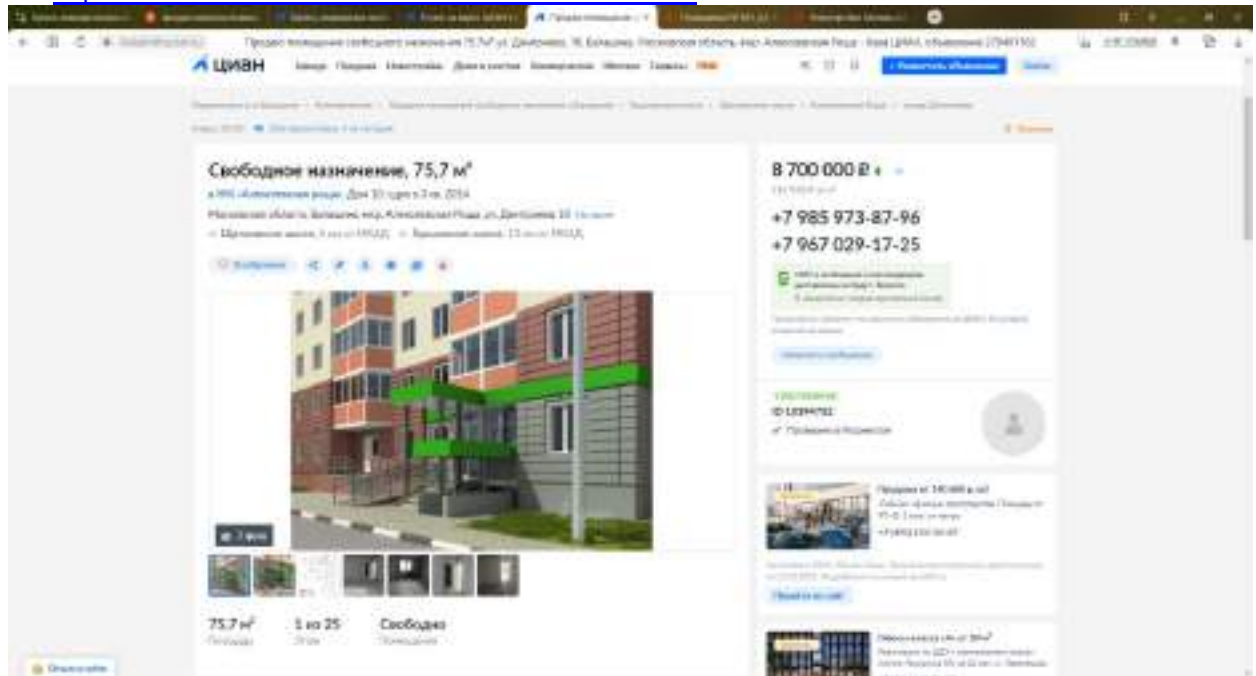


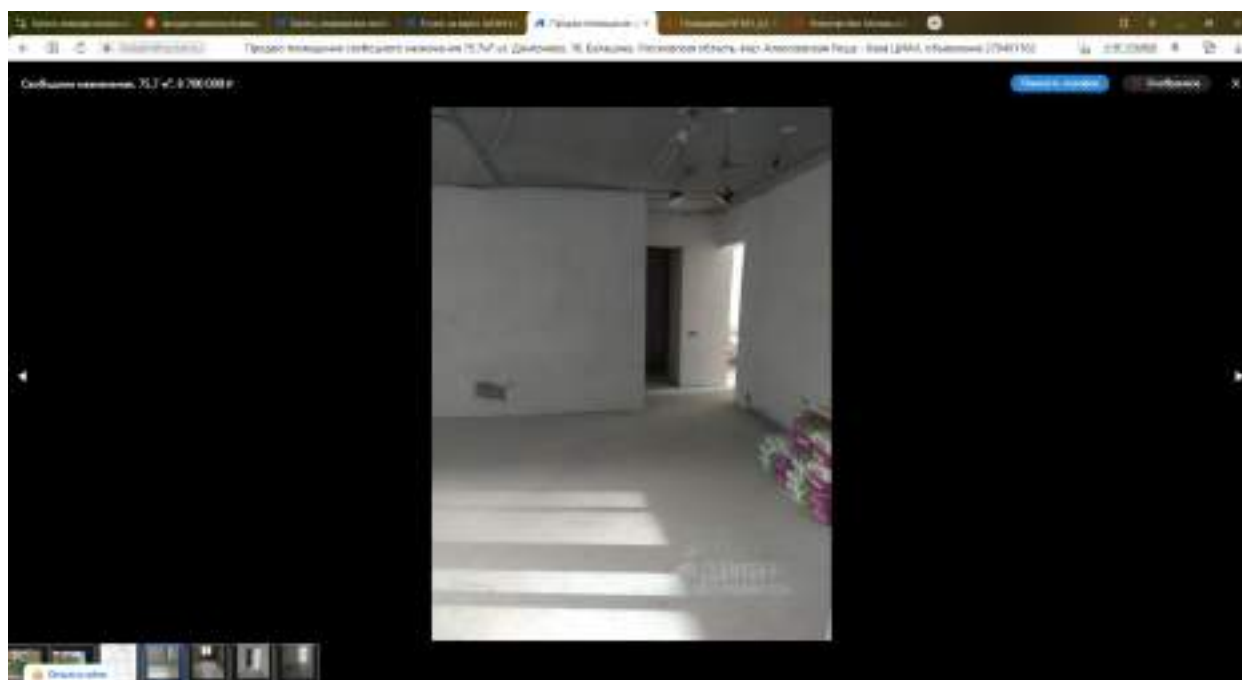


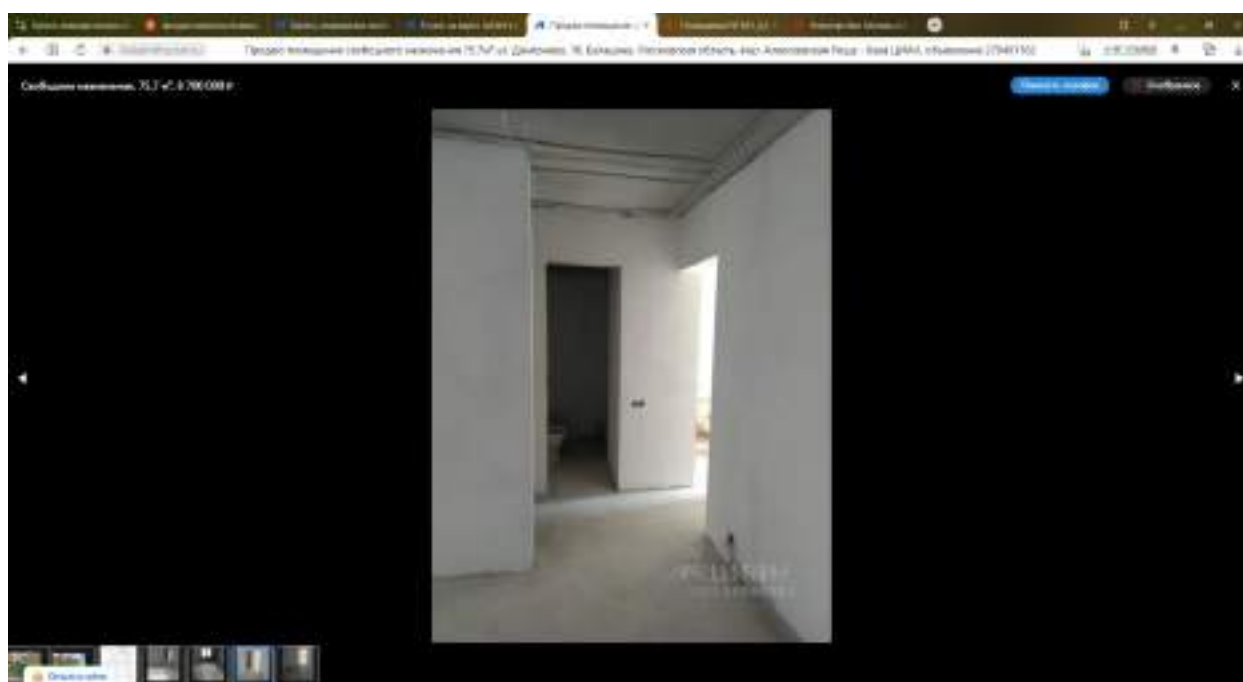
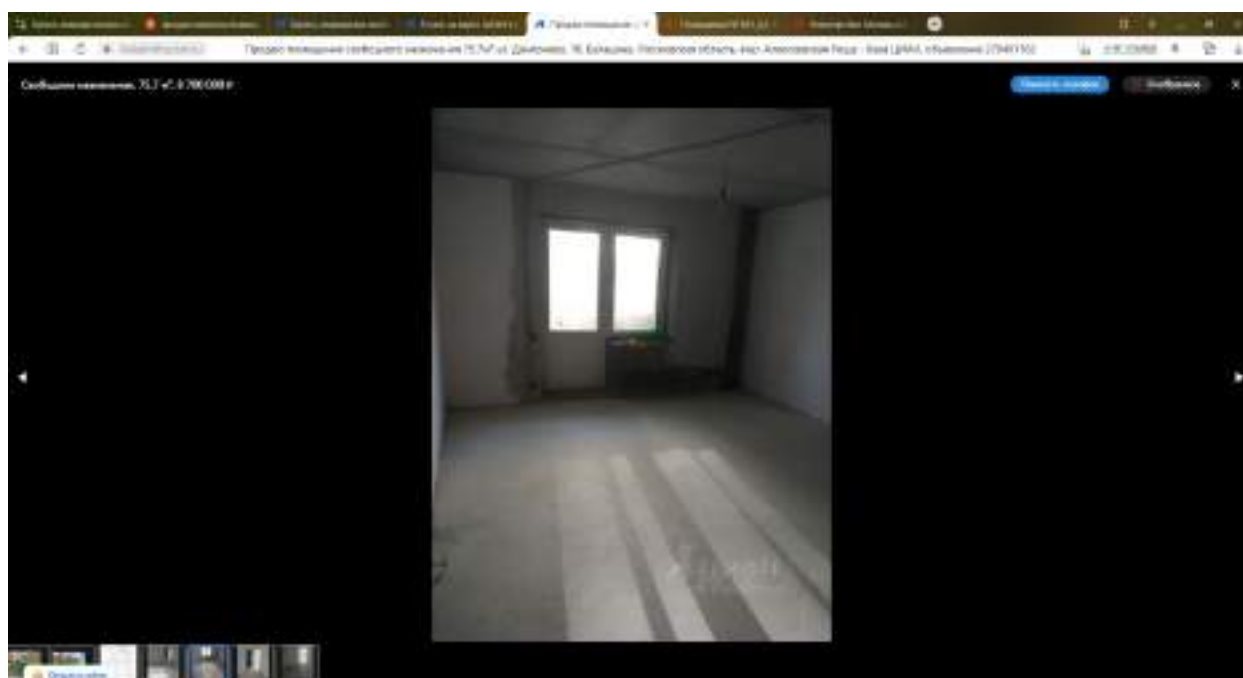






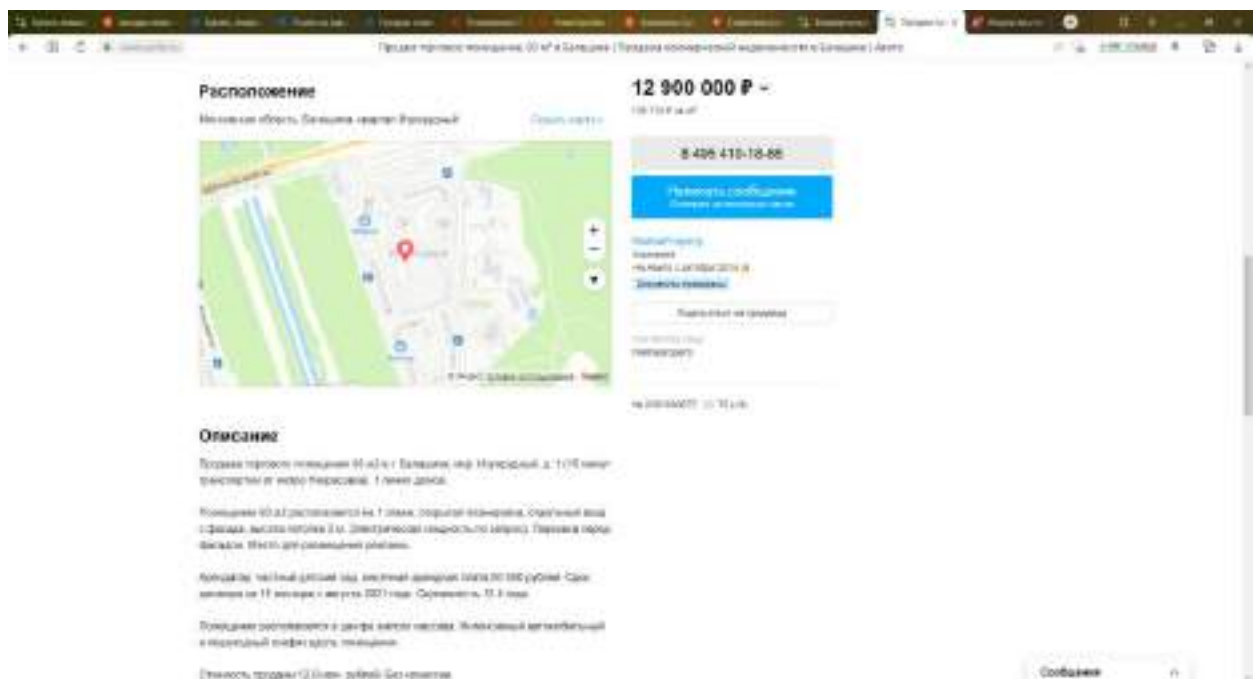
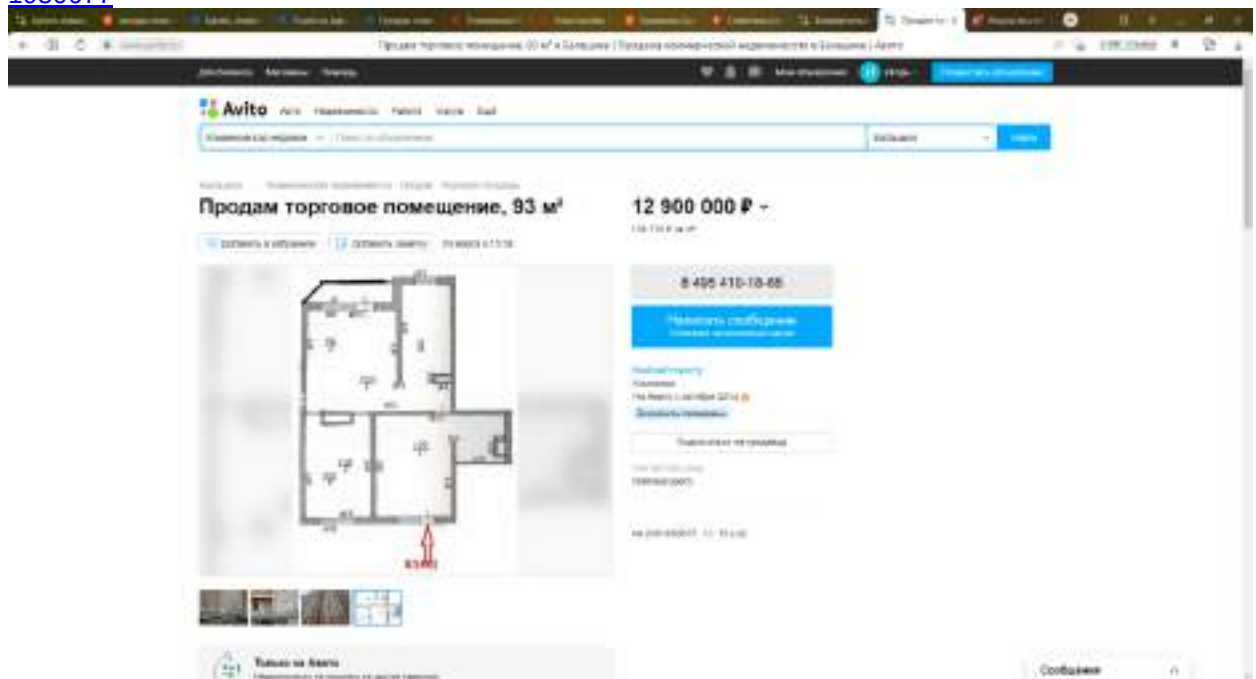
14. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/270401162/>





15.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_93_m_235_1930677







ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

3.9. Участие доминирующего предприятия в создании и развитии в том числе, что касается строительства, объектов жилищного назначения, застроенных средствами жилищного фонда, предоставляемых ПАО «Сарбон», а также деятельности иных фирм при выполнении на возмездной основе, на которых осуществляется строительство объектов, в пользу ПАО «Сарбон» на основании договора об аккредите.

Таблица 4. Цена договора

3.3. Формальный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.3. Разделение на стратегические № 10, 196-15-13784-2019, выдано 24.06.2019 г. Министерством культуры и национальному Миссионерскому обществу.

[illegible]

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и (или) печатью обеих сторон.

38.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто из сторон не обязан предоставлять ложную или заведомо недостоверную информацию.

3.8.5. Указание допустимого строительства является Договором для предоставления информации и консультации. Наличие пометки для личного (индивидуального или семейного) пользования не обязательно.

3.8.7. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть обеспечено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Доклады – Ученые доклады организации.
Экспер-аргит / Аргумент – ПАО Сбербанк (поискские информационные системы), автоматизация экспертной организации по аккредитации Российской Федерации, Генеральная инспекция Банка России по обеспечению безопасности операций от 11.08.2015 № 1461, серия налоговая: 11/0607, с. Москва, ул. Вильямса, д. 19, корпоративный сайт № 2010131541000000000225 в ОПЕРЫ МТТБ Банка России, Сайт МРР 2010131541000000000286 МБ в ПАО Сбербанк, 6108, 044325125, ИНН 7507083093, ОГРН 102770132195, адрес электронной почты: sberbank.sberbank@yandex.ru, номер телефона: 8-800-3037-071 № 46992851.

Объем жилого строительства — Объем жилого строительства, размещенный в п. 7.1. областного бюджета.

6.2.3. Персая Участнику, должного строительства Иностранно помещенный по Персатому участку в возмездный востановление Дюверсон доз.

6.2.4. Подготовить и передать в установленное законодательством РФ подразделение регистрации прикладных документов для регистрации, оборудования, оборудования и аппаратуры для регистрации документов.

6.2.4. Дано: проектный лист на забор, Указание должного строительства, в том числе 10 (прямая) дней с момента получения Застройщиком от Указателя должного строительства (исключенного) отчета.

6.3. Acrylonitrile styrene:

6.3.1 Без согласия Участника договора срочности компания, являясь поставщиком строительных материалов и технологий в полномочии и объеме (предусмотрен) Застройщиком, которые не были в употреблении и в наличии у заказчика для проведения отделочных работ в Нормативном помещении.

6.3.2 После передачи Застройщиком Объекта договор срочности Участнику договора срочности строительной компании и поставщик его не рассматривает самостоятельный учет Застройщика, составлен с 4 с 16. Федеральное законодательство от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» имеет право на защиту без доверенности и орган государственного управления при заключении государственного регистрационного права собственности Участника договора срочности на объект долевого строительства и поставщика дома.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Покупателю помещение Участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года.

7.2. В целях улучшения жилищного обеспечения граждан Российской Федерации, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с местными программами предоставления жилья и (или) денежной компенсации расходов (взносов) на приобретение жилья для собственных жилищных нужд, в том числе на создание условий развития жилищного строительства и социального обеспечения для жилищных нужд населения, проживающего на территории Российской Федерации.

7.3 В случае если передача Неисполнения не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок. Запрещается, не уведомив член 2 (Два) общества акционеров указанного срока, объявлять акционерам срочное собрание акционеров для информации и предоставления об исполнении условий настоящего Договора.

Известно, что в условиях Делегированного управления в России, в частности, в Украине, в настоящее время наблюдается тенденция к снижению роли государства в экономике. В то же время, в Украине наблюдается тенденция к снижению роли государства в экономике. В то же время, в Украине наблюдается тенденция к снижению роли государства в экономике.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛГОВЫХ СТРОИТЕЛЬСТВА

[illegible]

Участие должного строительства объясняет, что с даты отправки такого уведомления

§ 2. Порядок застрахования граждан, находящихся в транзитном пункте Управления делами администрации Президента Российской Федерации.

0.7. Процедура Нечетких понятий не используется на ранней, 90% постат. обработке результатов исследования, а только на этапе 0.5. Выводы и заключения.

3.4. Запрещается передавать полномочия по передаче Объекта долевого строительства застройщику, и любой аспект по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), без согласия от владельца подконтрольного Учредителю долевого строительства (Общества) юридического лица, передавшего Объект долевого строительства, в отношении застройщик передачу Объекта долевого строительства.

Journal of Interpersonal Violence 27(12)

[illegible]

При увеличении участия долевого строительства не признается Областью долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим законом, или при отказе Участника долевого строительства от признания Областью долевого строительства. Выбросили марку собственника многоквартирного или иного здания (или ее часть) в порядке долевого строительства. В этом случае право собственности на здание (или его часть) переходит к участнику долевого строительства, если участник долевого строительства, осуществляющий строительство, не установил истечения срока или иного условия в порядке долевого строительства.

[illegible]

Грузинско-русские отношения, связанные с аграрной Общевой, являются стратегическим фактором с момента образования единого русского государства для нас много лет.

[illegible]

• **Организаторы:** Ученые Центра экономич. исследований.

- subject matter covered: procedures and techniques in statistics

4.7. В случае переизбрания Уставником областного строительства срока принятия Областного закона областного строительства, Уставник областного строительства обязан уведомить Государственную думу в размере 0,1 % от Числа Областного закона областного строительства за каждый день просрочки. Уставником областного строительства принятого Областного закона полагается по Государственному акту.

Вопрос 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЛ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Рестораторам или владельцам заведения Договора оформляется Страницы в паспорте владельца, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Двухстороннего соглашения, предусмотренного статьей 64, статьи 1 и 2 настоящего Договора.

9.2. Рассмотревший отзыв Стороны от исполнения настоящего Договора в досудебном порядке в случае и порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящим Договором считается расторгнутым/исполненным со дня получения другой Стороной уведомления об исполнении/отказе от исполнения настоящего Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в пункте 9.1 настоящего Договора, или по адресу, указанному в последнем письме, адресованном Стороной.

[illegible]

17.2. Уменьшение размера строительства объекта инвестирования, до заключения договора участия в праве собственности, отклонения от условий, предусмотренных в проекте, и/или отклонения от требований по исполнению Договора с Застройщиком и/или Заказчиком.

12.3 Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору лицу, связанная с момента государственной регистрации Договора до момента окончания строительства объекта, является документом о передаче недвижимого имущества (передача недвижимого имущества).

17.4. Успешно проведено по плану Дотому, в т.ч. по плану (адрес, инт.)

[illegible]

12.6. В случае участия Участником долевого строительства при приобретении на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в результате Договора услуг после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) осуществления в лице Застройщика инвестиций, указанных в п.12.5 настоящего Договора некой промежуточной парковки на моста объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежат передаче права собственности (предоставление) на пользование пустующим (графит) на срок(сроки), передачи объекта долевого строительства (проблемы).

(00000000-078)

12.7. В случае не уведомления Заказчика о несоответствии факту при выполнении работ, а также в случае не уведомления Заказчика о несоответствии факту исполнения работ, Заказчик имеет право отказаться от приемки выполненных работ, а также от оплаты выполненных работ, и потребовать возмещения понесенных им расходов. В этом случае Заказчик имеет право потребовать возмещения понесенных им расходов, а также возмещения понесенных им расходов.

12.8. С момента передачи прав собственности на Договор, односторонне прекращать все права в отношении прав собственности на Договор, заключенный с участием данного участника.

Figure 15. In situ, machine operated, 162-Tu 180, 10000PSY.

3.1. Оборудование Застойлова считается использованным с момента подписания Сторонами Переходного акта или иного документа о передаче Невидимых поминаний.

13.2. Обязательство участника долевого строительства исполняется моментом передачи ему построенного или реконструированного объекта долевого строительства вместе с земельным участком, на котором он расположен.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА,
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛГОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(4.4) Договор, состоящий из договора и (или) услуги, право требования по договору подлежит государственной регистрации. Органом регистрации прав:

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании законодательного акта законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возмещении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает долг в праве собственности на Объект долевого строительства в Облигации, которая не может быть оторвана или передана от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация интеллектуальных прав собственности на НПО является обязательным условием для признания НПО юридическим лицом. В противном случае НПО не будет признано таковым и не сможет осуществлять свою деятельность.

Таблица 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

[illegible]

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длился более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от предоставления Договора без уплаты штрафов и (или) возместить, принять все необходимые меры по прекращению выполнения работ и (или) частично или полностью отказаться от выполнения работ по прекращению выполнения работ и (или) частично или полностью отказаться от выполнения работ.

1.5.3. Обязанность доказывать обстоятельство непринадлежности к лицам из Страны, не являющийся своим обстоятельством.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Table 17. CORRELATION COEFFICIENTS, r

17.1. Все информационно-референтивные (публикации, документы, информация), связанные с деятельностью Дюверора и персонажами любимой сказки, принадлежащие Дюверору, должны быть поставлены в единственном экземпляре с проставленной пометой организации. Настоящим путем не распространяются на текстовую переписку между сотрудниками Службы, осуществляющей информационную деятельность Дюверора.

13.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, все предоставленные в соответствии с настоящим разделом сведения, информация, содержащаяся в документах Договора, подготавливается самим на следующих условиях: заголовки документов и тексты вложений и с указанием в документе о вручении; заголовков и текстов вложений; сведений о лицах, осуществляющих курьерскую службу; информации на имя соответствующей Стороны и по конкретному адресу Стороны, указанному в разделе 10 Договора либо передаточного документа. Независимо от противных положений Стороны подпадают.

[illegible]

— В 1977 г. заливную в эксплуатацию в 1980 г. введено. 62,31 млн куб. м. нефти добыто из скважины, 62,31 млн куб. м. нефти добыто из скважины, 62,31 млн куб. м. нефти добыто из скважины.

– в первую очередь, если они были отключены посредством автоматической защиты от перегрузки, то необходимо проверить, не произошло ли короткое замыкание в цепи питания, не перегрелись ли контакты, не произошло ли отгорания предохранителей.

1.7.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об окончании адрес, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной в ту дату, когда она поступила туда, которую она направлена (адресу), но не обязательно, если она не была получена, и в то же время, когда она была получена (адресу).

17.5 В случае наличия разрывов Закрытия и/или Открытия на момент формирования отчета, не только сам отчет, но и данные по операциям с ценными бумагами.

Договор № ПЕК-К/10-НП-С/Х от 09.11.2021 г.
стр. 15 из 18

Приложение № 2 «План Нежилых помещений»
к Договору № ПЕК-К/10-НП-С/Х от 09.11.2021 г.

Лист №1

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Сечение	Этаж	Наименование нежилого помещения	Сирингальный номер нежилого помещения
3 (Три)	3 (Первый)	Общественно-деловое помещение	4
3 (Три)	3 (Первый)	Общественно-деловое помещение	5



Договор № ПЕК-К/10-НП-С/Х от 09.11.2021 г.
стр. 15 из 18

Приложение № 1 «Перечень Нежилых помещений»
к Договору № ПЕК-К/10-НП-С/Х от 09.11.2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ п/п	Сечение	Этаж	Наименование нежилого помещения	Сирингальный номер нежилого помещения	Площадь нежилого помещения, кв. м	Стоимость нежилого помещения, руб.
1	3 (Три)	3 (Первый)	Общественно-деловое помещение	4	65,81	2 742 800,00
2	3 (Три)	3 (Первый)	Общественно-деловое помещение	5	64,38	2 672 300,00
3	3 (Три)	3 (Первый)	Общественно-деловое помещение	6	70,2	2 831 000,00
4	10 (Десятый)	1 (Первый)	Общественно-деловое помещение	14	41,3	1 551 300,00
5	11 (Одиннадцатый)	1 (Первый)	Общественно-деловое помещение	15	43,43	1 607 000,00
6	11 (Одиннадцатый)	1 (Первый)	Общественно-деловое помещение	16	41,68	1 551 300,00
Итого в перечне помещений					327,7	79 433 000,00

Застройщик
ООО «СЗ «Грань» Гамма»



Участник долевого строительства
ООО УЖ «РЭМ» ДУ. Закрытое паевое
инвестиционное фондом недвижимости
«Система Инвестиции»



Лист №18
Лист №18
Лист №18

Лист №18

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения
9 (Дачная)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	9



Лист №19
Лист №19
Лист №19

Лист №19

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения
11 (Дачная)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16
11 (Дачная)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17
11 (Дачная)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18



Застройщик
ООО «СЗ «Янтарь»



Участник долевого строительства
ООО «РЭМ» Д.У. Застройщик
индивидуальным физическим лицом
«Сидорова Елена Владимировна»





Документ 30.12.2021





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 номиналом 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, являющее 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 расторгнувшимся. 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)
 О.А. Мирской
 МП

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, помещ. № 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 оговоренной, перечисленных в главе 4 Правил) установленный установленный 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 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 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 прекратившимся. 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 порочно оказанных охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение охранных); 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 охранных, 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 № 02-15/510/20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
197 (Сто девяносто семь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко