

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-203-2
от 26 апреля 2022 года**

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв.м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, 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.....	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения.....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения.....	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок..	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	57
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	59
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	62
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	83
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	85
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	86
5.1. Общие положения.....	86
5.2. Общие понятия оценки.....	86
5.4. Выбор подходов и методов оценки	92
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	94
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	94
6.1.1 Общие положения.....	94
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом.....	106
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	106
6.4. Согласование результатов оценки	106
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	107
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	171

**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 объект 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-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К11-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-К11-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. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилое помещение, характеристики которого представлены ниже:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м
1	4 (Четыре)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	67,27
Итого: 1 нежилое помещение					67,27

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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, 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:

7 110 000
(Семь миллионов сто десять тысяч)
рублей

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёма объекта оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёма объекта 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 №2 к Дополнительному соглашению № 203 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

Имущественные права на объект 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-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К11-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-К11-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. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилое помещение, характеристики которого представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики нежилого помещения

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м
1	4 (Четыре)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	67,27
Итого: 1 нежилое помещение					67,27

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Договора № ПЕХ-К11-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 объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **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 объекта 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 объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта;
- 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 объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, 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 объекта 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, 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 объекта оценки и то обстоятельство, что объект оценки входит 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 Указанию 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. Принятие 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	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
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

Сведения об оценщике

Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 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/22-203-2

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-К11-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
Стороны Договора участия в долевом	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ

строительстве

«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

Объект долевого строительства представляет собой 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Характеристики объекта, имущественные права на который 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	6	не использовался	6 983 000	не использовался	6 983 000

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

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объекта оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объекта 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 жилого дома	№ ПЕХ-К11-НП-С/Х от 09.11.2021 г.	копия

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 (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:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки являются имущественные права на объект 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-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв.м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К11-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-К11-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. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилое помещение, характеристики которого 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 - 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв.м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, 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	4 (Четыре)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	67,27
Итого: 1 нежилое помещение					67,27

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Объект недвижимости, права на который оцениваются, подлежит передаче участнику долевого строительства не позднее 30.06.2023 г. (п. 7.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

Указанные обстоятельства 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.
6	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления.

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

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным

управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным 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 объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

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

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

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 объекта оценки, соответствует виду использования объекта недвижимости, права на который оцениваются. Данные о виде использования объекта недвижимости, права на который оцениваются, представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования объекта недвижимости, права на который оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
6	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ оценщиком 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 оценки недвижимости-2021. Оценка-торговая недвижимость и земельные участки в городах. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия (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	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных пролекторий улиц, а также близлежащие «лишние» земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны 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
6	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 11

Источник: 1. Анализ Оценкаikom 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/>

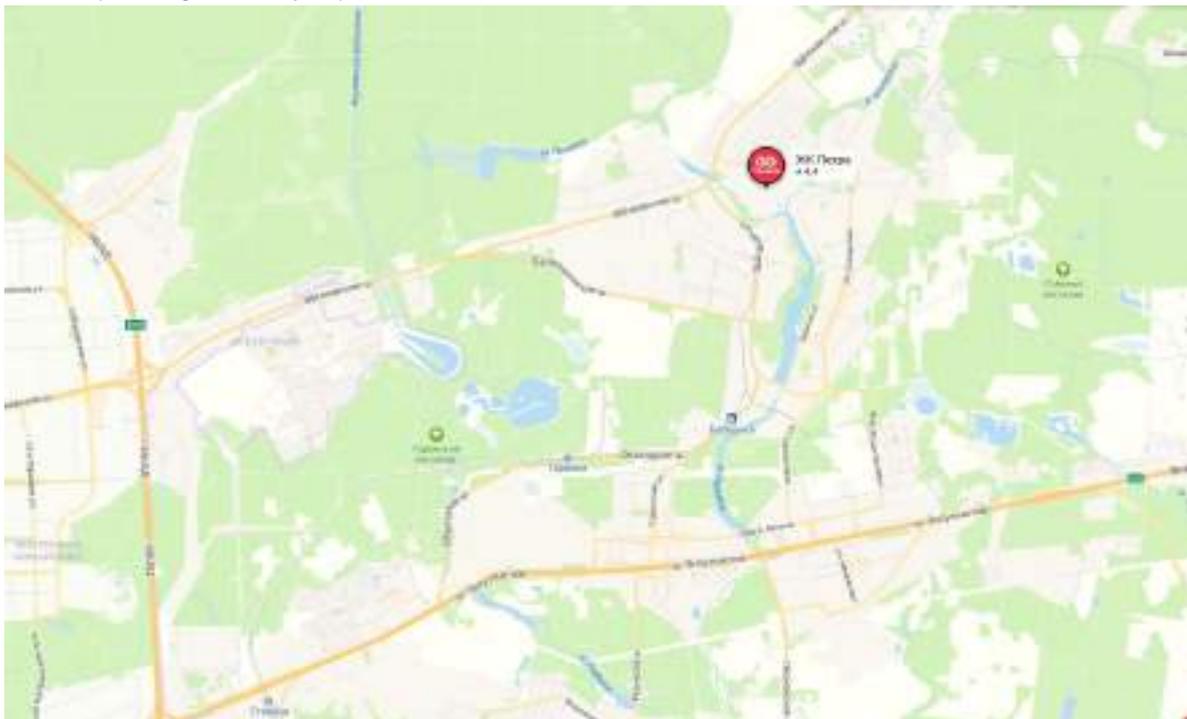


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются

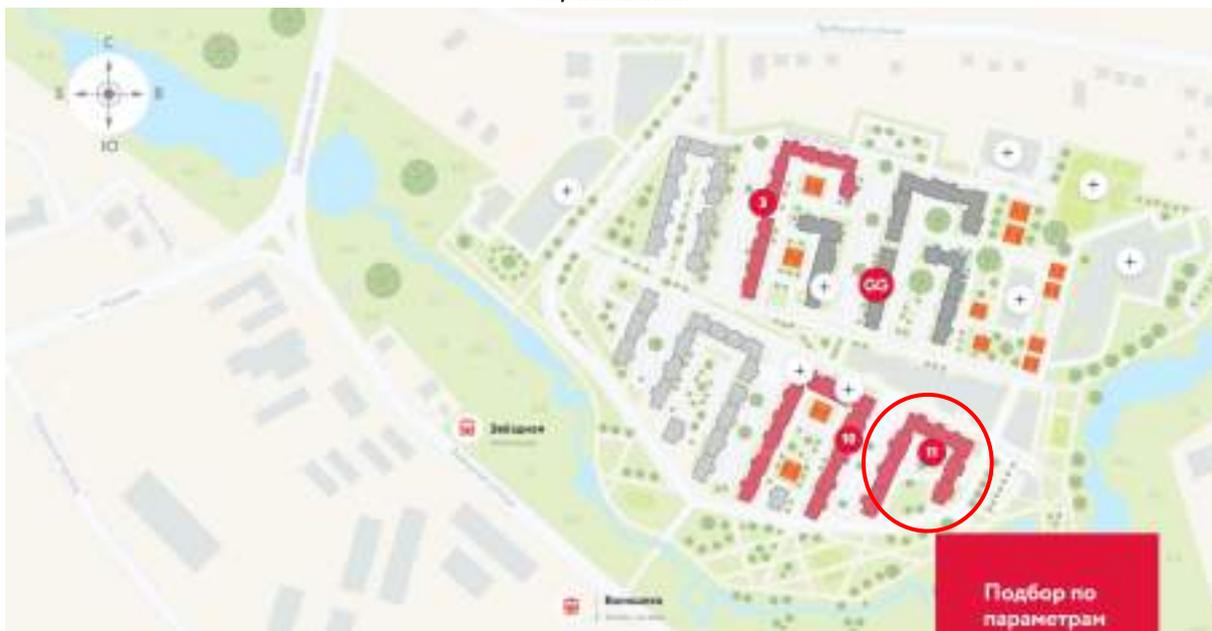


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 11 представлены на рис. 3.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 11

Количество секций - 8

Количество надземных этажей - 15 - 25

Количество подземных этажей - 1

Проектные данные:

Общая площадь здания - 58517,49 кв.м

Строительный объем - 191686,94 куб.м, в т.ч.:

- наземной части - 180788,15 куб.м

- подземной части - 10898,79 куб.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 37156,54 кв.м

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

площадь квартир – 37900,36 кв.м

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 1675,55 кв.м.;

Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 1562,13 кв.м, в т.ч.:

- общественно-деловые помещения - 696,63 кв.м

- поликлиника на 50 пос./смену - 332,04 кв.м

- школа искусств на 42 места - 533,46 кв.м.

Общее количество общественно-деловых помещений - 11

Общее количество помещений поликлиники - 1

Общее количество помещений школы искусств - 1

Количество квартир – 1064, в т.ч.:

Однокомнатных – 767

Двухкомнатных – 297

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 11

Схема размещения жилого дома № 11 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б представлена на рис. 4.

Схема размещения жилого дома № 11 на генеральном плане территории по адресу:
Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б



Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 11 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б

План схема жилого дома № 11 представлена на рис. 5.



Рис. 5. План-схема жилого дома № 11

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта недвижимости, права на который 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.*
6	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/?=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

Наименование класса	Состав объектов
	<p>парковку.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.</p>
2. Офисные объекты класса С и ниже	<p>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.</p> <p>Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать.</p> <p>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.</p>
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	<p style="text-align: center;">Торговая недвижимость</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 кв. м</p>
4. Стрит-ритейл	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат. Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица. Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка.</p> <p>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, Каменоостровский проспект, Б. Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.</p>
5. Объекты свободного назначения	<p style="text-align: center;">Объекты свободного назначения</p> <p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними</p>

Наименование класса	Состав объектов
	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 и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков «армстронг», окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
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.
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, шпательвание 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 проемов, 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 объекта недвижимости, права на который оцениваются, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Физические характеристики объекта недвижимости, права на который 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
6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	67,27	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 объекта недвижимости, права на который оцениваются, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта недвижимости, права на который оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
6	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
6	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 объекта недвижимости, права на который оцениваются, а так же ограниченности доступа к нему (табл. 13).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости, права на который оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
6	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 объект недвижимости, в отношении которого определяется стоимость имущественных прав, используется как инвестиционный объект – 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 объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

Объект, права на который оцениваются, непосредственно связан 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)
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)

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.
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.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/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 не 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 соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль21	Июль21 / Июль19	Авг.21	Авг.21 / авг.19	нояб.21	окт.21	Июль21	Июль21	2020	2019	
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,8	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сальдо хозяйства	-0,9	0,4	8,7	3,3	1,3	1,8	12,0	4,9	-8,0	-8,3	0,8	1,3	4,3
Строительство	6,8	8,7	8,4	3,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,8	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	-4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,8	0,2	14,8	2,1	11,8	1,8	15,9	15,1	18,9	82,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	162,4	-6,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,9	-0,9	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	8,8	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,9	10,8	3,4	10,0	3,4	10,7	16,0	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,8	6,4	8,2	6,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6

Рынок труда и доходы населения

Показатель	2021	2021 / 2019	Июль21	Июль19	Апр.21	дек.19	нояб.21	окт.21	Июль21	Июль19	июль21	2020	2019
Реальная заработная плата в % к соответ. 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 соответ. периоду предыдущего года	9,5 ¹	15,5 ¹	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,3	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	3,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,8	0,4	-	-	-	-	3,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соответ. 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	-	75,7	-	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	-	-
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года	1,8	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,8	-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 соответ. периоду предыдущего года	-18,0	4,8	-29,2	-7,0	-21,4	-7,3	-20,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,8	-	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	-	59,6	59,9	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	6,9	5,8	4,8

Источники: Росстат; расчеты Минэкономразвития России;
¹Сведения Минэкономразвития России;
 19 месяцев 2021 г.
 11 месяцев 2021 г.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль21	Июль19	Апр.21	дек.19	нояб.21	окт.21	Июль21	Июль19	июль21	2020	2019
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	5,2	6,1	10,0	7,6	7,5	6,6	5,8	-1,4	-2,1	
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	3,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,8	-6,5	
добыча угля	7,8	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	-5,0	6,4	-2,3	8,1	-2,8	8,6	8,6	7,8	5,4	-0,4	-8,0	
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,3	5,7	3,1	7,4	3,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4	
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,8	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-17,6	22,8	39,4	-42,6	-44,4	54,7	40,5	-31,8	10,5	12,3	-4,2	4,4	
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	6,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,6	19,8	0,7	1,3	
Тяжелое промышленное производство	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.													
химические 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	
текстильные 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	
Легкая промышленность	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	3,2	17,9	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7	
обувь	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-0,2	-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	
Деревобработывающий комплекс	6,7	10,3	6,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5	
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-6,7	
бумага и бумажные изделия	0,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1	
активность полиграфическая и издательская	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	10,8	6,3	-0,6	-2,3	
Производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	6,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	6,5	-6,8	-4,0	

в % к соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	I кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	И кв.21	И кв.21 / И кв.19	2021	2020
злачистой компании:	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	36,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	8,0
в т.ч.												
злачистые изделия и злачистые продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
сварочные средства и сварочные материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	36,4	20,9
резинные 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 прочей 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	-8,3
металлургический комплекс:	2,0	9,9	3,3	2,7	9,9	9,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,6
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	8,6	5,0	6,5	-6,2	1,7	2,1	-2,8	-2,7
литейные металлургические изделия	3,4	7,7	0,4	-6,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	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 т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	24,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электроборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	16,4	20,7	6,8	-1,8	0,6	14,0	6,7	-8,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,8	24,7	19,6	32,3	25,4	56,2	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	-7,8	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	28,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	-4,8	9,9
в т.ч.												
текстиль	16,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	8,1	48,7	21,3	6,7
прочие текстильные 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
резина и резинотехнические изделия	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	19,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,0	0,0	4,0	6,5	7,8	7,0	8,2	-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	нояб.21	окт.21	И кв.21	окт.21	авг.21	июл.21	И кв.21	И кв.21 / И кв.19	2021	2019
Цена на нефть «Брент» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,8	80,0	81,7	71,2	72,6	66,3	72,6	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,0	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	8,75	8,75	8,50	8,50	8,50	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	7,9	7,1	7,8	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,9	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	5,1	4,6	4,2	4,6	6,6
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	10,0	9,8	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	28,5	29,0	29,2	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	18,7	7,5	12,0	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % пг)	14,4	3,7	-8,3	3,8	-5,4	8,1	12,9	188,5	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/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d64620220209.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 соответ. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.21	2021	февр.21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	сентяб.21	авг.21	июл.21	2020
Промышленное производство	8,8	8,1	5,5	7,1	6,1	7,8	7,6	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	-7,8	-6,5
добыча угля	2,7	8,1	7,6	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	8,6	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	3,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,8	-10,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
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
Обрабатывающие производства	10,1	8,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,8	10,8	8,7	1,3
тяжелая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,8	3,8	4,9	-3,5	0,6	2,8
в т.ч.											
пластмассовые продукты	5,0	3,4	3,2	6,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-6,7	3,1
текстиль	16,9	22,2	6,6	15,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5
каменные изделия	-5,1	3,5	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая 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.											
текстильное изделие	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
древеснообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	8,3	0,7	11,3	0,9	8,0	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	5,5	8,8	2,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	8,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,0	13,8	3,8	5,1
беспечатность полиграфическая и копирование носителей информации	18,8	-2,8	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,8	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,5	8,7	7,9	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-6,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь.22	январь.22 / январь.21	2021	февраль.21	декабрь. 21	ноябрь.21	октябрь. 21	сентябрь.21	август.21	июль.21	2020
химический комплекс	4,8	25,8	7,1	5,4	3,7	5,8	8,9	4,0	9,1	10,9	8,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	8,0	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	11,3	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	3,7	2,1	-2,8	-2,7
литейные металлургические изделия	80,9	99,0	3,4	0,4	1,6	-4,0	5,1	-0,6	27,2	-9,5	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	18,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-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 группировки	27,3	18,3	13,8	16,6	25,4	3,0	18,0	16,0	18,3	2,7	9,8
автотранспортные, тракторы и тракторы	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	7,8	-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	8,9
в т.ч.											
мебель	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	19,0	-0,8	-0,7	-8,9	-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	4,3	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	7,9	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/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc920220225.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}	x	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, %	x	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	x	104,6	76,4	x
реальная	x	100,6	76,8	x	99,6	76,0	x

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.

Источники: 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. Балшиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Кашинское; 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
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (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

Административная зона МР	Направление от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляется направление	Шоссе, которыми представляется направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Москва, районы САО и г. ВАО за пределами МКАД, г. Долгопрудный;	Дмитровский (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи; г. Киреевск; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД, г. Голытиха, г. Железнодорожный, г. Раутово	Щелковское (А-103), Горьковское (М-7), Новоосинское
	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	Канарское М-4 «Дельта», Спасское-Луговое (М-2), Вершинское
	Юго-запад	до 13 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. Красногорск	Поваровское (М-9), Волоколамское, Плавинское (А-100)
Северо-запад	до 12 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД, г. Химки	Дзержинское (М-10)	
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 20 км	г. Лобня, г.т. Наро-Фоминский, д. Шолохово, д. с/пос. Октябрьское, с. Остринское, д. Афанасово, д. Гаврилово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Щапово, г. Щаповское, г. Фрунзе	Ярославское (М-8), Фряновское (Р-116), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 30 км	г. Ленинский Петровский, г. Старый Купино, г. Натальино, г. Электросталь, г. Электросталь-ра. Мовшино	Горьковское (М-7), Новоосинское, Кудринское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Липякино	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 10 до 20 км	г. Дедовское, г. Подольск, г. Клинкино	Канарское М-4 «Дельта», Спасское-Луговое (М-2), Вершинское
	Юго-запад	от 10 до 20 км	г. Москва, г. Троицк, г. Астрехино, г. Голызино	Калужское (А-130), Клинское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-106)
	Запад	от 10 до 32 км	г. Звенигород, г. Павловская Слобода, г.т. Наумово, г. Дедово	Поваровское (М-9), Волоколамское, Плавинское (А-100)
Северо-запад	от 10 до 20 км	г. Аэропорт, г. Москва, г. Звенигород	Плавинское (Р-114), Дзержинское (М-10)	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 20 до 35 км	г. Дмитров, г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 60 км	г. Сергиев-Посад, г. Хотьково, г. Переславль-Земский	Ярославское (М-8)
	Восток	от 30 до 60 км	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электросталь, г. Куровское, Ликино-Дулево	Горьковское (М-7), Новоосинское
	Юго-восток	от 40 до 65 км	г. Воскресенское, г.т. Володарский, г. Глебовское	Поваровское (М-9), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 20 до 62 км	г. Чехов, г. Серпухов, г. Протвино	Спасское-Луговое (М-2)
	Юго-запад	от 20 до 67 км	г. Наро-Фоминское, г. Кубинка, р.п. Бучково	Клинское (М-3), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 66 км	г. Истрин, г. Руза	Поваровское (М-9), Волоколамское
Северо-запад	от 20 до 60 км	г. Солнечногорск, г. Клина	Дзержинское (М-10)	
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 35 до 125 км	г. Дубна, г. Талдом	Дмитровское (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от 30 до 145 км	г. Шаурин, г. Рязань	Автомобильная дорога Р-116
	Юго-восток	от 65 до 145 км	г. Коломна, г. Лузский	Волоколамское (М-9)
	Юг	от 62 до 135 км	г. Козьмодемьянск, г. Ступино, с/пос. Отрадьинское, с/пос. Серебряные Пруды, Зарайск	М-4 «Дельта», Спасское-Луговое (М-2)
	Юго-запад	от 67 до 127 км	г. Можайск, г. Верея	Можайское (М-1)
	Запад	от 66 до 140 км	г. Волоколамское, г.т. Шолохово	Поваровское (М-9), Волоколамское
Северо-запад	-	-	-	

Источники информации: «Согласно» ООО «ПФК»

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	Виды объектов от МКАД, которые представляются экономической зоной	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисные 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	Стор.	до ≈10 км	40 000	150 000	82 200	45 000	251 000	126 000	45 000	212 000	119 700	20 000	47 500	43 100
	Стор.-восток	до ≈10 км	38 000	126 400	79 200	42 000	231 300	114 200	30 000	182 300	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	94 200	47 500
	Вост.-восток	до ≈10 км	44 700	130 000	79 000	44 000	220 000	145 000	36 000	226 800	125 700	15 300	78 000	41 200
	ВК	до ≈10 км	30 100	130 300	97 800	40 000	325 600	182 400	48 700	250 000	128 000	19 400	88 900	41 100
	ВК-запад	до ≈15 км	41 600	270 000	128 500	30 000	320 000	174 100	41 600	283 500	148 500	19 700	108 000	54 700
	Запад	до ≈10 км	49 500	145 200	82 000	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600	30 000	85 000	50 100
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Стор.-запад	до ≈15 км	33 500	134 800	107 300	35 800	280 300	143 000	34 000	217 000	121 900	21 200	82 700	45 700
	Стор.	от ≈0 до ≈28 км	23 000	86 000	62 000	36 900	158 000	88 600	40 000	302 300	72 600	14 800	71 700	26 700
	Стор.-восток	от ≈0 до ≈30 км	20 700	75 000	53 000	25 000	171 200	87 900	25 000	330 800	76 600	11 900	65 000	27 000
	Восток	от ≈2 до ≈38 км	15 600	100 000	47 500	19 300	172 200	69 500	23 000	332 300	65 400	6 200	59 800	29 000
	Вост.-восток	от ≈20 до ≈48 км	17 000	88 700	50 400	25 300	178 000	77 700	26 000	345 800	71 900	8 700	75 800	26 300
	ВК	от ≈0 до ≈28 км	25 200	103 000	65 000	31 300	302 500	108 900	31 500	359 300	92 500	14 800	75 800	27 700
	ВК-запад	от ≈15 до ≈28 км	32 300	93 300	68 300	31 400	210 000	106 000	32 300	375 000	86 800	12 500	78 000	41 700
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Запад	от ≈0 до ≈32 км	27 300	85 400	60 000	26 400	191 900	81 100	24 500	345 000	66 600	9 800	61 000	38 600
	Стор.-запад	от ≈5 до ≈28 км	33 600	130 000	76 900	33 600	221 300	114 800	41 400	384 200	105 300	19 800	75 200	41 700
	Стор.	от ≈28 до ≈55 км	21 500	74 400	46 000	21 000	140 300	58 100	23 000	320 000	55 700	6 000	69 000	27 400
	Стор.-восток	от ≈20 до ≈83 км	12 000	78 300	41 700	15 000	180 000	59 300	21 300	395 400	55 800	0 000	68 800	22 500
	Восток	от ≈28 до ≈64 км	14 000	70 300	32 000	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500	3 100	38 300	15 900
	Вост.-восток	от ≈40 до ≈83 км	10 400	70 000	34 300	16 400	141 400	62 200	19 000	313 000	48 200	4 800	42 900	15 300
	ВК	от ≈28 до ≈83 км	16 100	92 400	44 800	17 500	151 700	64 300	22 000	318 000	61 900	6 500	58 600	19 300
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	ВК-запад	от ≈28 до ≈107 км	19 000	75 000	42 500	19 000	109 100	70 600	24 000	320 000	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	63 900	5 200	59 000	24 100
	Стор.-запад	от ≈28 до ≈88 км	12 400	100 000	49 800	21 500	188 700	78 700	20 000	375 000	67 400	5 800	58 000	19 700

за пределами МКАД (А-107)	Север	от ≈55 до ≈125 кв.	11 000	71 000	29 600	29 300	142 000	85 500	22 000	113 300	49 300	5 900	41 000	29 700
	Северо-восток	от ≈68 до ≈143 кв.	11 000	70 100	29 800	14 600	87 500	48 900	16 300	79 100	44 900	5 900	23 600	31 100
	Восток	от ≈65 до ≈145 кв. <td>15 000</td> <td>90 300</td> <td>42 900 <td>17 600</td> <td>127 300</td> <td>60 200</td> <td>16 000</td> <td>111 900</td> <td>58 400</td> <td>1 900</td> <td>35 000</td> <td>34 200</td> </td>	15 000	90 300	42 900 <td>17 600</td> <td>127 300</td> <td>60 200</td> <td>16 000</td> <td>111 900</td> <td>58 400</td> <td>1 900</td> <td>35 000</td> <td>34 200</td>	17 600	127 300	60 200	16 000	111 900	58 400	1 900	35 000	34 200
	Юго-восток	от ≈62 до ≈155 кв. <td>12 600</td> <td>69 700</td> <td>28 000</td> <td>12 800</td> <td>136 400</td> <td>87 300</td> <td>15 600</td> <td>84 300</td> <td>7 900</td> <td>36 500</td> <td>34 800</td>	12 600	69 700	28 000	12 800	136 400	87 300	15 600	84 300	7 900	36 500	34 800	
	Юг	от ≈67 до ≈137 кв. <td>17 100</td> <td>47 200</td> <td>28 100</td> <td>15 100</td> <td>115 000</td> <td>51 100</td> <td>18 000</td> <td>90 000</td> <td>38 800</td> <td>4 800</td> <td>25 000</td> <td>36 500</td>	17 100	47 200	28 100	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800	4 800	25 000	36 500
	Запад	от ≈66 до ≈141 кв. <td>12 000</td> <td>82 100</td> <td>28 100</td> <td>15 300</td> <td>129 000</td> <td>41 000</td> <td>17 000</td> <td>99 000</td> <td>34 600</td> <td>1 500</td> <td>45 000</td> <td>34 700</td>	12 000	82 100	28 100	15 300	129 000	41 000	17 000	99 000	34 600	1 500	45 000	34 700
	Северо-запад	от ≈65 до ≈141 кв. <td>12 000</td> <td>82 100</td> <td>28 100</td> <td>15 300</td> <td>129 000</td> <td>41 000</td> <td>17 000</td> <td>99 000</td> <td>34 600</td> <td>1 500</td> <td>45 000</td> <td>34 700</td>	12 000	82 100	28 100	15 300	129 000	41 000	17 000	99 000	34 600	1 500	45 000	34 700

Источник информации: система «ООО АИИ».

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 МКАД (А-107)».

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от МКАД (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.

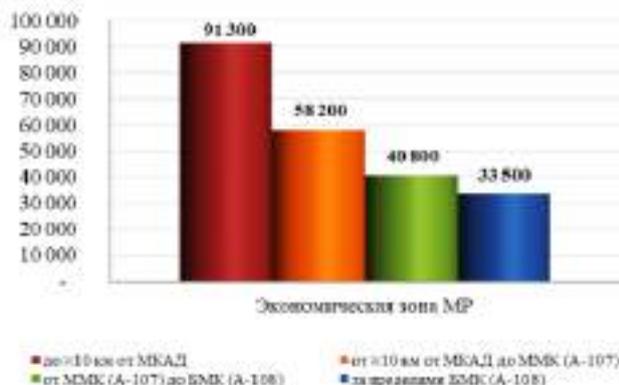


Рис. 10. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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://pflagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
(<https://pflagroup.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.

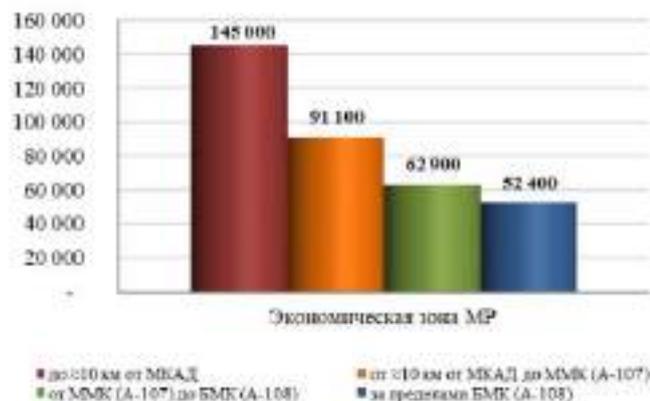


Рис. 11. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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.

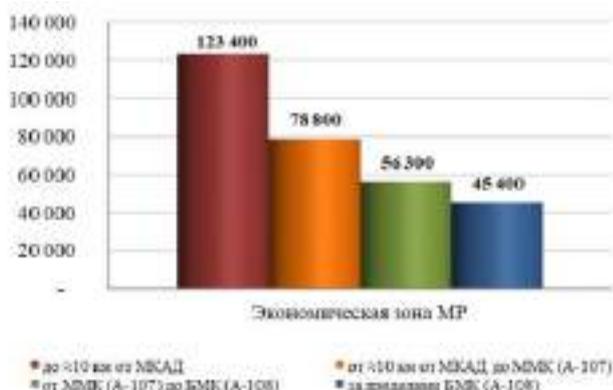


Рис. 12. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

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 ММК (А-107)	от ММК (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%

Исходные данные: составлены ООО «ПФК»

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

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

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 13.

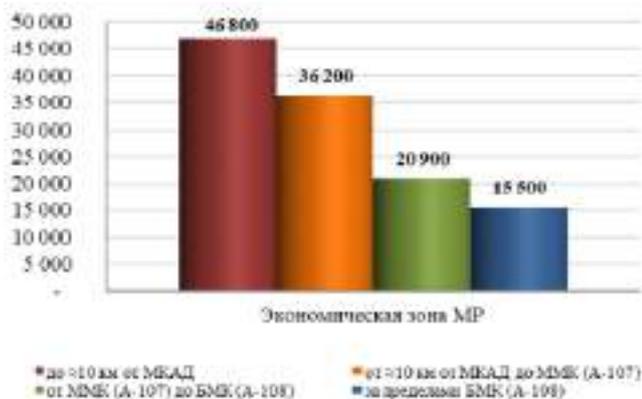


Рис. 13. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023					
			1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв				
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисные здания	81 300	83 280	87 500	84 500	84 700	81 000	81 800	87 000	85 900	81 800	84 400	84 300	87 400	88 900
		Торговые здания	132 300	128 700	135 600	130 300	128 600	133 700	132 000	123 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 500	118 100
		ПСН	110 000	112 500	107 700	102 300	101 700	104 500	105 500	101 500	101 500	100 200	105 600	98 600	96 700	97 900
		Производственно-складские здания	43 300	44 700	46 400	47 800	47 100	47 400	46 900	47 300	47 200	47 600	48 200	49 900	49 200	44 300
от ≈10 до ≈15 км от МКАД до ММБ (А-10Т)	от 10 до 15 км	Офисные здания	68 700	63 000	62 300	63 500	62 700	61 600	60 600	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торговые здания	93 500	78 500	79 900	70 600	83 100	82 300	81 600	81 700	78 000	80 600	83 000	78 700	81 000	81 900
		ПСН	84 000	76 500	77 500	70 300	73 500	73 100	70 900	70 200	67 400	69 900	71 100	67 900	68 100	67 500
		Производственно-складские здания	34 100	46 700	45 900	45 600	45 800	44 900	44 900	44 900	42 000	40 200	41 800	42 100	42 700	41 400
от ММБ (А-10Т) до ММБ (А-10Б)	от 15 до 20 км	Офисные здания	47 200	45 200	44 300	42 800	44 200	43 600	41 300	42 900	41 900	40 500	41 900	40 800	41 300	42 200
		Торговые здания	86 000	73 200	75 000	72 300	70 000	69 700	69 300	65 600	61 600	60 600	60 200	59 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	54 500	62 000	55 300	58 300	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 800	49 900	49 000	48 600
		Производственно-складские здания	22 400	23 500	27 100	21 500	21 100	20 800	20 800	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 100
за пределами ММБ (А-10Б)	от 20 до 25 км	Офисные здания	41 700	39 900	31 800	32 400	31 500	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 600	33 300	33 200	34 900
		Торговые здания	64 300	52 500	48 900	49 300	50 700	51 400	50 600	48 200	49 500	51 600	50 200	50 300	49 100	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 000	49 200	45 400	43 100	44 300	44 800	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складские здания	16 300	15 200	14 000	14 300	13 900	13 800	12 800	12 300	12 400	12 400	12 200	12 100	11 800	11 700

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.

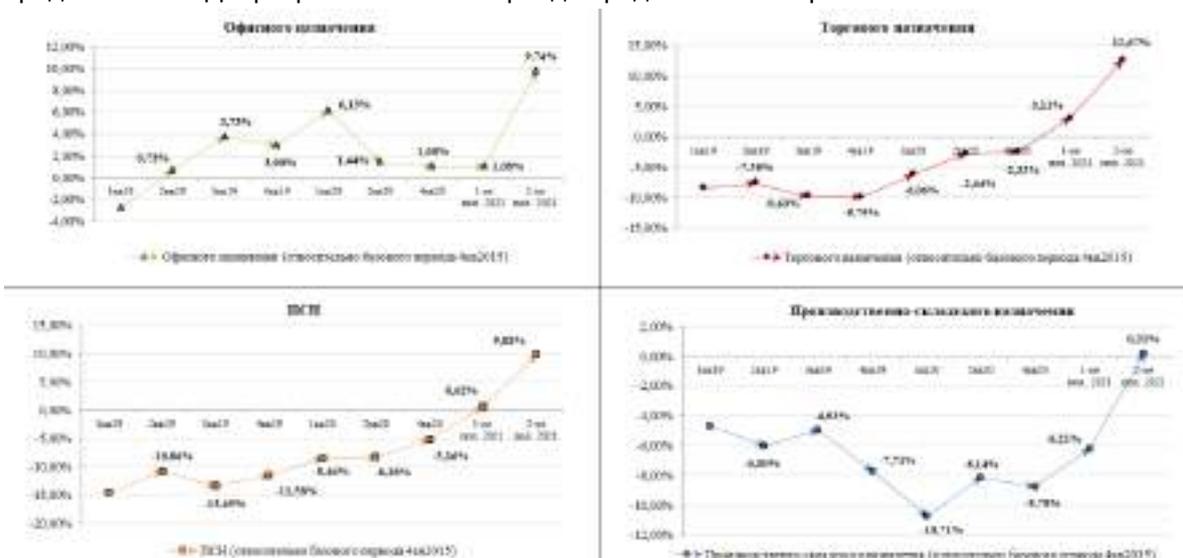


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

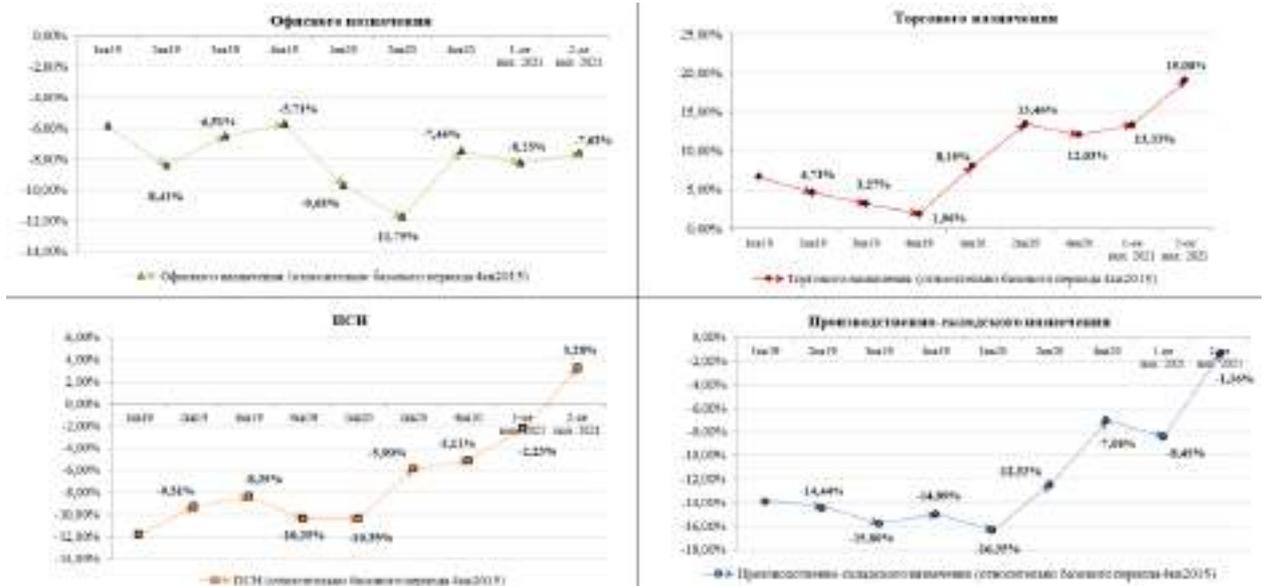


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

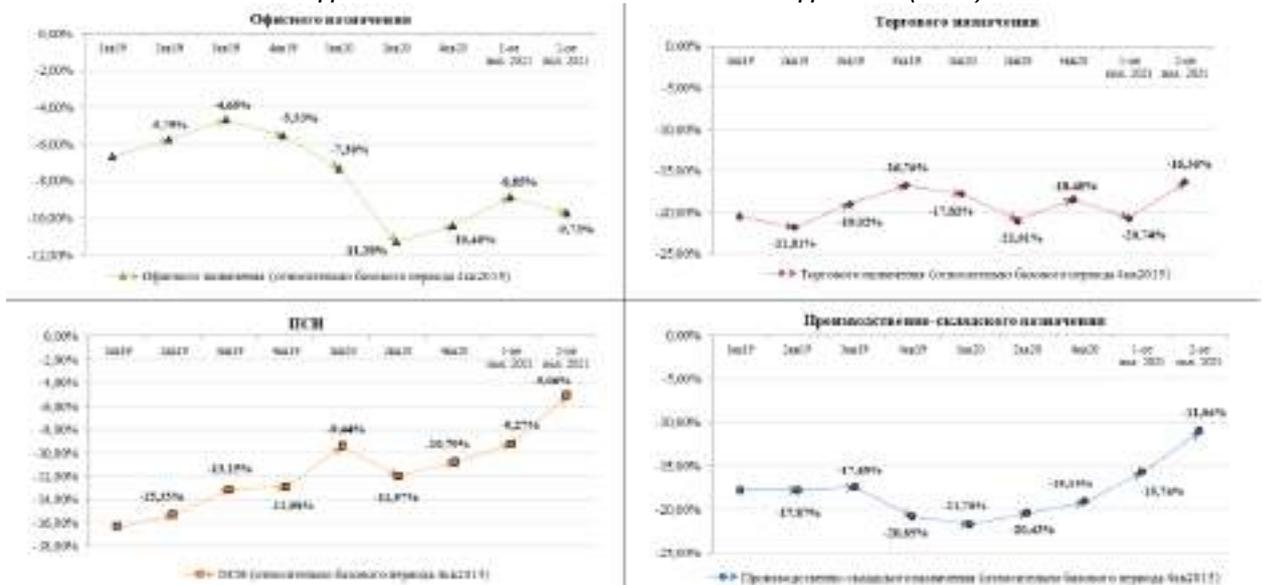


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

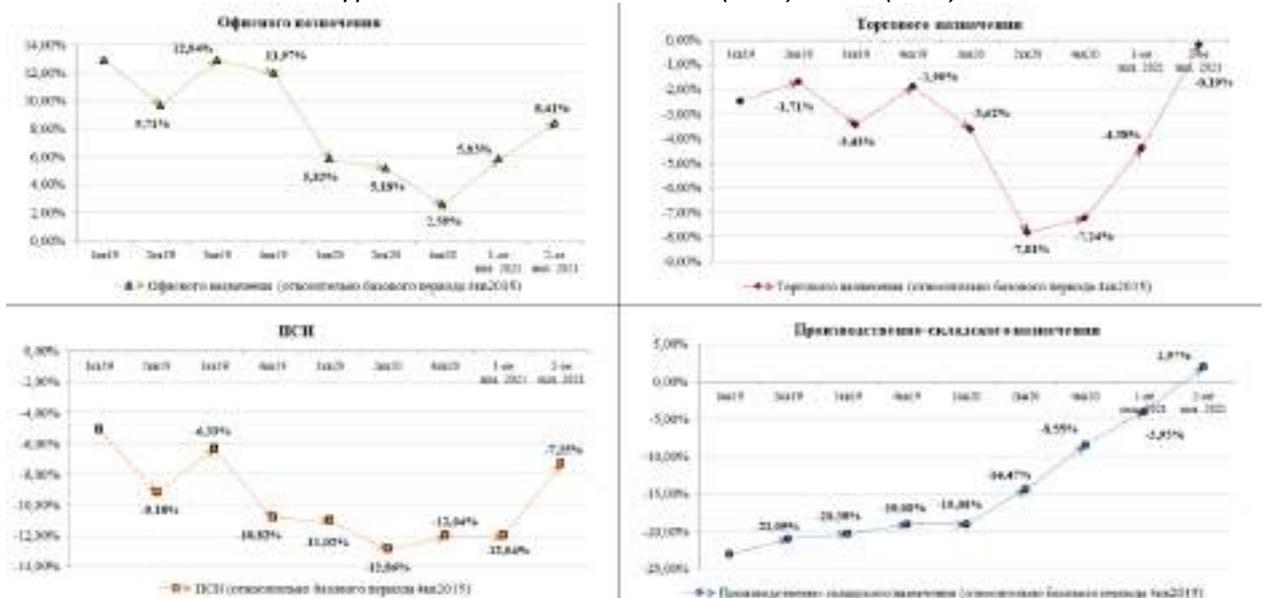


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
 (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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, южным/северным/западным/восточным направлением	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			Производство/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	3 900	30 000	13 800	2 400	9 000	5 800
	Восток	до ≈12 км	4 000	18 000	10 800	4 900	65 000	16 800	4 800	35 000	14 000	3 700	3 700	5 500
	Юго-восток	до ≈10 км	4 000	20 000	11 800	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 100	2 400	10 200	5 500
	ЮЗ	до ≈10 км	4 700	20 000	11 800	3 100	65 700	18 400	4 300	40 100	14 900	2 400	10 400	5 800
	Юго-запад	до ≈12 км	6 000	20 000	15 500	6 000	64 900	22 700	7 200	39 000	18 500	3 000	10 000	6 000
	Запад	до ≈10 км	6 000	24 000	13 400	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900	3 000	10 000	6 100
Северо-запад	до ≈14 км	4 300	25 000	13 900	5 000	50 000	19 200	4 300	30 900	16 100	3 300	10 800	5 800	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈20 до ≈28 км	4 200	12 600	9 300	4 800	49 100	16 200	4 000	24 300	12 400	3 800	3 800	5 200
	Северо-восток	от ≈20 до ≈28 км	3 600	15 000	9 200	4 600	58 400	19 200	3 600	30 000	11 300	3 300	3 300	4 700
	Восток	от ≈12 до ≈18 км	3 400	14 400	8 400	3 600	53 900	12 400	3 600	24 000	11 100	3 100	3 000	3 900
	Юго-восток	от ≈20 до ≈28 км	3 600	15 000	9 500	3 700	56 000	11 900	3 600	24 000	11 000	3 100	3 000	3 400
	ЮЗ	от ≈20 до ≈28 км	4 400	14 400	9 500	4 500	47 000	19 900	5 000	43 000	13 500	3 600	3 600	5 300
	Юго-запад	от ≈15 до ≈23 км	3 600	15 100	9 900	4 800	58 000	19 400	4 500	36 400	13 600	3 300	3 500	5 900
	Запад	от ≈20 до ≈22 км	4 400	14 900	9 200	4 800	56 400	12 700	4 800	20 400	10 700	3 300	3 400	5 100
Северо-запад	от ≈12 до ≈24 км	2 700	20 000	11 500	2 400	48 000	16 000	3 000	32 400	14 700	2 400	3 000	5 200	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈35 км	2 900	18 800	8 600	4 000	50 800	11 500	3 600	18 000	9 800	3 100	3 400	3 000
	Северо-восток	от ≈20 до ≈32 км	3 600	14 400	8 000	3 000	45 500	11 900	4 200	20 000	9 200	3 200	3 000	3 500
	Восток	от ≈38 до ≈48 км	2 400	17 000	6 400	3 500	50 000	10 600	3 500	13 000	7 900	300	3 400	2 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈42 км	2 300	12 000	5 900	3 500	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	800	3 000	2 200
	ЮЗ	от ≈28 до ≈32 км	3 600	14 500	8 700	3 000	50 000	11 100	4 200	22 100	10 100	1 000	3 000	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈27 км	3 000	15 000	8 500	3 800	59 900	11 100	3 000	24 000	10 400	1 100	3 000	3 500
	Запад	от ≈22 до ≈24 км	4 000	14 800	9 400	1 600	55 000	13 500	4 800	21 200	10 400	700	3 000	3 900
Северо-запад	от ≈28 до ≈48 км	2 000	14 400	7 400	2 600	24 300	11 900	2 600	22 900	10 600	700	3 000	3 600	

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, южным/северным/западным/восточным направлением	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			Производство/складское назначение		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами ММК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈75 км	3 000	12 000	6 300	1 000	27 500	8 200	3 500	18 000	7 400	700	3 000	2 400
	Северо-восток	от ≈60 до ≈82 км	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	3 500	17 000	7 200	700	3 000	1 600
	Восток	от ≈65 до ≈145 км	2 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	3 500	20 000	9 400	600	5 000	2 700
	Юго-восток	от ≈65 до ≈155 км	3 100	13 700	8 800	3 700	36 700	11 800	4 200	18 000	9 800	800	6 000	2 500
	ЮЗ	от ≈67 до ≈137 км	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	3 600	16 000	9 800	1 200	5 100	2 400
	Юго-запад	от ≈68 до ≈140 км	3 000	9 600	6 500	1 600	24 000	8 900	3 500	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	3 500	15 500	7 800	700	5 200	2 500

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
 (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac5f539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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.

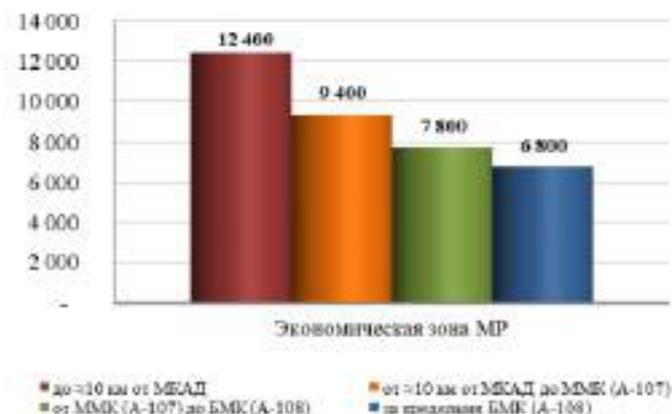


Рис. 18. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 (MP) 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 MP 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.

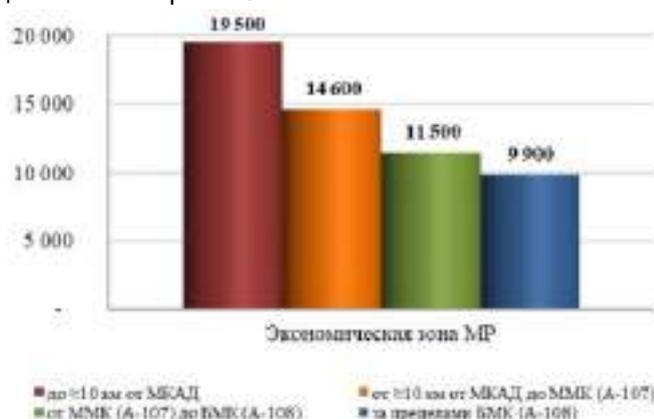


Рис. 19. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 500	14 600	11 500	9 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,13%	-21,23%	-13,91%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,13%	-41,03%	-49,23%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

Анализ рынка аренды помещений свободного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 20.

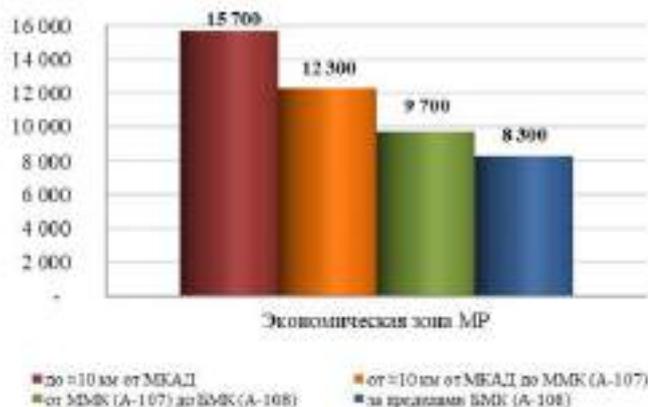


Рис. 20. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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.

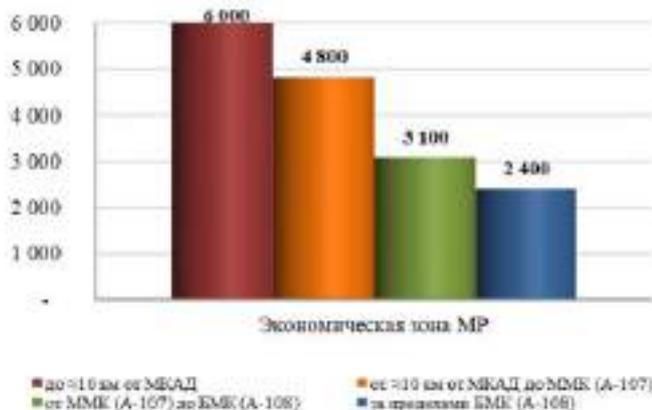


Рис. 21. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (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	3 кв 2015	4 кв 2015	1 кв 2016	2 кв 2016	3 кв 2016	4 кв 2016	1 кв 2017	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 18	2 кв 18	3 кв 18	4 кв 18	
			1 кв 19	2 кв 19	3 кв 19	4 кв 19	1 кв 20	2 кв 20	3 кв 20	4 кв 20	1 кв 2021	2 кв 2021					
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	15 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 500	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 800	10 900	10 700
		Торгового назначения	23 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	21 600	21 600	21 600	21 000	21 000	20 700	19 800	19 200	19 200
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 100	13 100	13 500	13 400	13 200	13 000	12 800	12 800	12 800	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 700	8 400	8 700	8 800	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700
		Торгового назначения	17 400	15 100	15 400	15 200	15 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 700	14 700	14 700	14 000	14 200	14 200
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 900	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 900	3 900	3 900	3 700	3 900	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 900	6 700	6 500	7 100	7 200	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
		Торгового назначения	13 100	10 400	10 600	10 400	10 600	10 600	11 000	11 200	11 200	11 200	11 200	11 200	11 200	11 200	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 900	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400
		Производственно-складского назначения	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 000	6 000	6 100	6 200	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 700	9 600	9 600	8 800	8 800	8 800	8 900	8 900	8 900	8 900	8 900	8 900	8 900	8 900
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 500	7 400	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 100	2 100	2 000	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв 19	2 кв 19	3 кв 19	4 кв 19	1 кв 20	2 кв 20	3 кв 20	4 кв 20	1 кв 2021	2 кв 2021					
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 700	11 500	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400						
		Торгового назначения	18 800	19 200	20 900	20 500	21 400	20 100	19 300	19 900	19 100						
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 400	14 100	13 700						
		Производственно-складского назначения	4 900	5 100	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 300	4 900						
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 500	8 900	9 000	8 100	8 700	8 900	9 100	9 400						
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 900	14 800	14 700	14 000	14 000	14 000	14 100						
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 800	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	4 400						
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 500	7 600	7 700	7 800						
		Торгового назначения	13 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 200	11 000	11 100	11 100						
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	8 900	8 700	8 900	9 000	9 100						
		Производственно-складского назначения	2 900	3 000	2 900	2 800	3 000	2 900	2 900	2 900	3 000						
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 300	6 400	6 300	6 200	6 600	6 300	6 400						
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 400						
		ПСН	7 500	7 600	7 600	7 600	8 000	7 500	7 500	7 500	7 500						
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 300						

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.

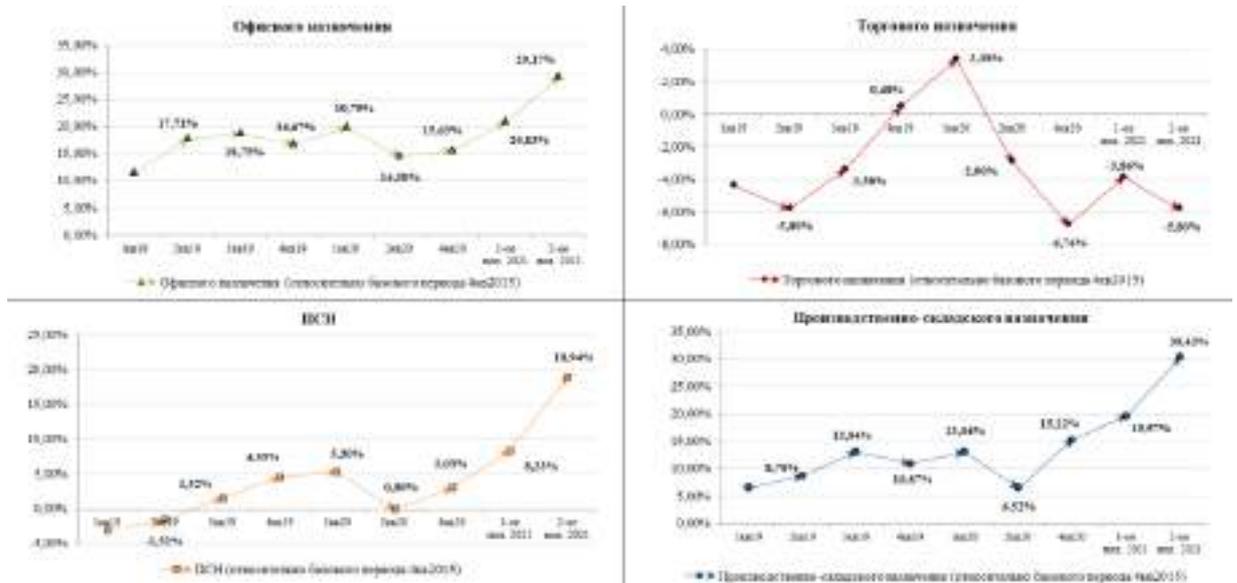


Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ~10 км от МКАД»

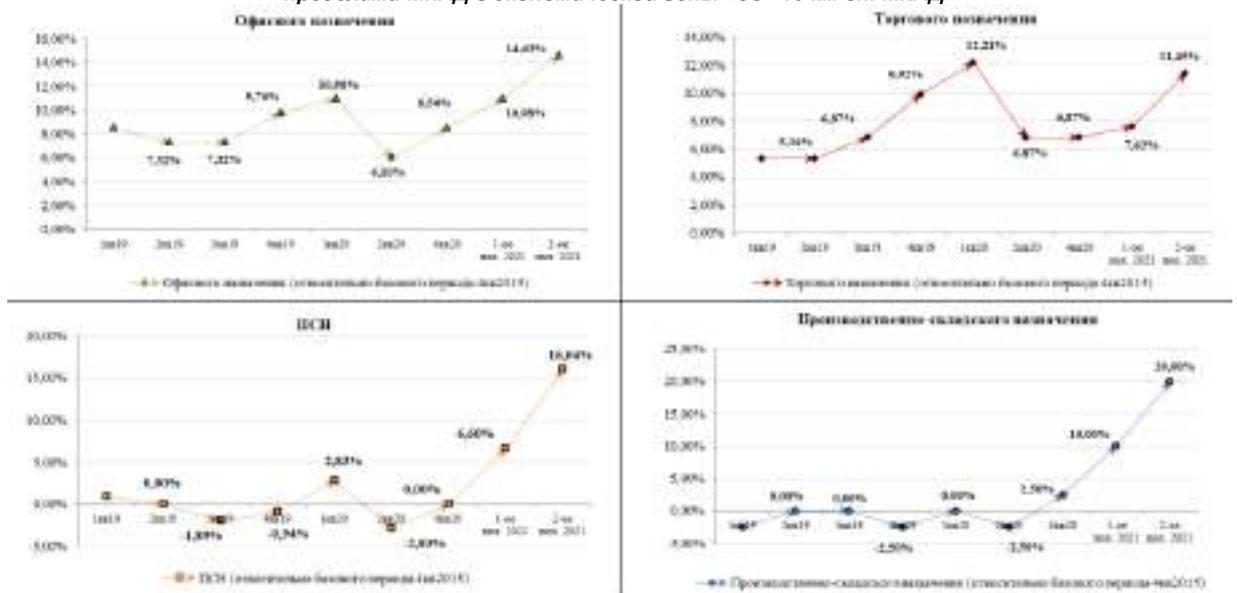


Рис. 23. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)»

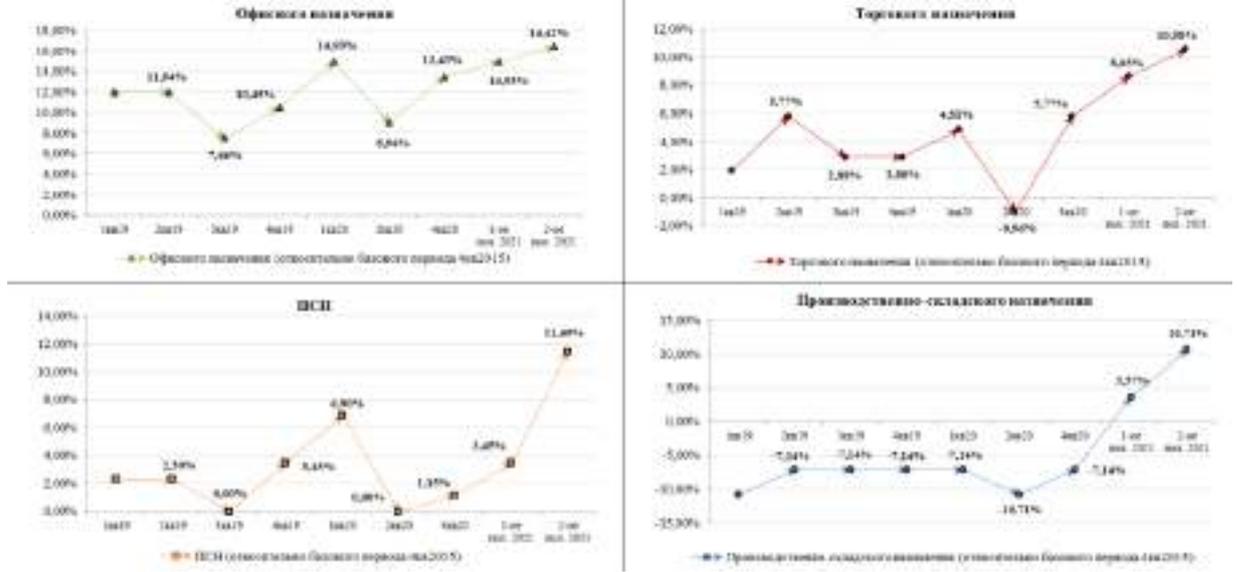


Рис. 24. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

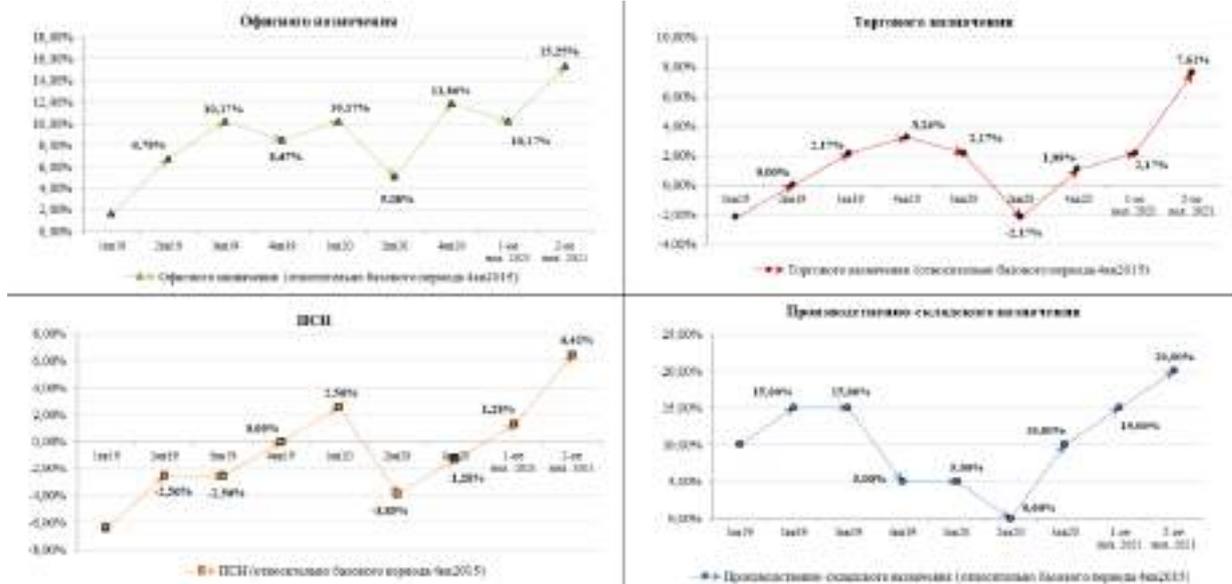


Рис. 25. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686caf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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	4 кв.2015			4 кв.2016			4 кв.2017				
		Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ		
Офисного назначения	до 10 кв.м МКАД	85 500	31000	8,51	85 500	9 600	8,97	85 500	9 900	8,64		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	68 500	3 100	8,38	60 000	8 200	7,68	62 000	8 000	7,81		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 200	6 900			
	за пределами МКАД (А-108)	41 500	6 200	6,71	30 000	5 500	5,74	33 000	6 000	5,50		
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	132 500	21 500	6,16	128 000	20 500	6,22	125 000	21 400	5,87		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	88 500	13 000	7,14	76 500	12 000	6,84	74 000	11 000	6,86		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 000	11 100	7,26	75 200	10 400	7,32	72 100	10 000	7,68		
	за пределами МКАД (А-108)	44 500	9 700	6,67	42 500	9 200	5,70	48 200	9 400	5,14		
ИЗС	до 10 кв.м МКАД	118 000	13 000	7,87	122 000	13 200	8,50	121 500	13 500	7,84		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	84 000	10 000	7,71	76 200	10 400	7,24	77 500	10 000	7,18		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 500	9 700	7,67	71 500	8 700	6,82	62 000	8 000	7,87		
	за пределами МКАД (А-108)	50 000	7 000	6,58	48 000	7 800	6,18	48 100	7 800	6,72		
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	45 500	4 700	9,64	46 500	4 800	10,14	46 200	4 500	9,87		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	24 100	4 000	8,52	36 200	4 000	9,18	38 000	4 000	8,98		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,29	23 100	2 800	8,25		
	за пределами МКАД (А-108)	16 500	2 100	7,76	15 200	2 000	7,68	14 900	2 000	7,45		
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4 кв.2016			4 кв.2017			4 кв.2017				
		Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ		
		Офисного назначения	до 10 кв.м МКАД	84 500	31 000	8,45	84 500	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
			от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	62 200	8 200	7,74	62 200	8 200	7,49	61 000	8 200	7,52
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 000		7 100	6,34	44 200	7 200	6,18	41 000	7 100	6,07		
за пределами МКАД (А-108)	37 400		6 000	5,48	31 000	6 000	5,21	31 400	5 500	5,21		
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	120 000	21 000	5,87	121 000	21 000	5,79	121 700	21 100	5,86		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	79 000	13 200	5,94	81 000	13 600	5,88	82 500	14 400	5,72		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 200	10 400	6,95	70 000	10 000	6,68	69 700	11 000	6,54		
	за пределами МКАД (А-108)	49 200	8 000	5,78	50 700	8 000	5,80	51 400	8 000	5,84		
ИЗС	до 10 кв.м МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 200	7,89	104 200	13 500	7,59		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	76 100	10 000	7,66	75 500	11 000	6,88	72 100	10 900	6,72		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	70 200	9 100	6,49	78 200	9 200	6,15	77 700	8 400	6,14		
	за пределами МКАД (А-108)	49 200	7 400	6,65	47 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,83		
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	47 600	4 600	10,15	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	33 000	4 000	8,18	32 500	3 900	8,28	34 000	3 900	8,92		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 800	7,28	20 800	2 800	7,43		
	за пределами МКАД (А-108)	16 200	2 100	6,71	15 900	2 000	6,95	15 000	2 000	6,80		
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4 кв.2017			4 кв.2017			4 кв.2017				
		Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./ком.м.)	Аренда (руб./ком.м./год)	ВРМ		
		Офисного назначения	до 10 кв.м МКАД	84 000	10 200	7,85	87 000	10 200	8,21	85 900	11 000	8,01
			от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	66 800	8 200	7,15	58 800	8 200	6,84	61 200	8 200	7,11
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 000		7 100	6,93	42 000	7 300	6,08	41 000	7 200	5,85		
за пределами МКАД (А-108)	32 200		6 000	5,21	31 000	6 000	5,21	31 000	6 200	5,44		
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	122 000	19 000	6,21	122 400	19 000	6,24	124 000	21 000	5,92		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	82 000	14 200	5,69	81 200	14 800	5,52	78 000	14 700	5,25		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 200	11 200	6,19	67 000	11 300	5,91	65 000	11 400	5,48		
	за пределами МКАД (А-108)	50 000	8 000	6,21	50 200	8 200	6,08	49 500	8 100	6,05		
ИЗС	до 10 кв.м МКАД	80 800	11 000	7,21	82 200	11 200	7,21	100 000	11 000	7,12		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	70 200	10 000	6,69	70 200	10 400	6,75	67 000	10 000	6,34		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	55 000	9 400	6,82	54 000	9 400	6,84	53 100	9 000	6,49		
	за пределами МКАД (А-108)	41 200	7 200	6,87	44 000	7 300	6,05	44 000	7 200	6,11		
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	46 800	4 500	10,20	47 200	4 500	10,26	47 200	4 700	10,04		
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	31 000	3 800	8,05	31 000	3 800	8,18	32 000	3 800	8,42		
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 000	2 900	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41		
	за пределами МКАД (А-108)	13 000	2 100	6,71	12 800	2 300	6,86	12 400	2 100	6,88		

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м МКАД	41 900	18 000	7,73	44 400	18 700	7,89	44 300,00	18 700,00	7,73
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	41 800	8 700	5,18	42 900	9 800	7,87	43 300,00	8 700,00	7,38
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 900	7 100	5,14	41 900	7 100	5,59	40 900,00	7 200,00	5,59
	за пределами МКАД (А-108)	31 900	5 400	5,58	32 300	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,53
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	122 100	29 100	6,07	124 700	19 600	6,20	119 500,00	19 100,00	6,20
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	89 000	14 300	5,58	93 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 800	11 700	6,28	69 700	11 900	6,28	69 200,00	11 900,00	6,43
	за пределами МКАД (А-108)	31 000	5 100	5,37	30 700	5 100	5,78	30 700,00	5 200,00	5,13
ИСН	до 10 кв.м МКАД	140 200	12 000	7,50	133 600	13 000	7,97	93 600,00	12 800,00	7,18
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	44 900	10 500	6,26	71 100	10 000	6,98	67 600,00	10 900,00	6,57
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	37 400	9 000	5,82	39 000	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	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
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	45 000	4 700	6,47	43 300	4 300	6,47	43 900,00	4 600,00	6,11
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	19 200	2 700	6,16	31 300	2 900	6,80	32 100,00	2 900,00	6,13
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,43	19 900,00	2 700,00	7,23
	за пределами МКАД (А-108)	15 700	2 000	6,18	15 700	2 100	5,81	17 100,00	2 200,00	6,58
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м МКАД	47 400,00	19 700,00	7,79	49 900	19 700	7,56	43 600	11 200	7,41
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	41 000,00	8 000,00	6,52	39 300	8 000	6,86	37 700	8 000	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 300,00	7 300,00	6,68	42 300	7 900	6,61	42 600	7 500	6,68
	за пределами МКАД (А-108)	38 200,00	5 900,00	6,67	34 900	6 000	6,61	33 900	6 200	6,58
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	177 300,00	19 300,00	6,88	118 000	19 600	5,96	179 200	19 500	6,21
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	118 000,00	14 300,00	5,72	111 000	13 000	6,21	101 100	13 000	5,80
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	95 700,00	11 700,00	6,53	99 700	10 000	6,61	95 900	11 000	6,35
	за пределами МКАД (А-108)	49 300,00	5 400,00	6,79	51 200	5 000	6,65	51 600	5 200	6,61
ИСН	до 10 кв.м МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	91 900	12 900	7,69	100 100	11 000	7,50
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	66 100,00	10 700,00	6,26	67 300	10 700	6,79	69 200	10 000	6,88
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 000	8 900	5,67	50 200	8 900	5,68
	за пределами МКАД (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,27	44 500	7 600	6,16
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	47 200,00	4 900,00	9,17	44 300	4 900	9,08	43 700	4 900	8,98
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	22 700,00	3 900,00	6,26	31 600	3 900	6,16	31 200	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	39 700,00	2 600,00	7,48	19 300	2 800	7,21	19 200	2 600	7,42
	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	2020			2021			2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м МКАД	36 300	11 400	7,57	35 700	11 200	7,65	38 100	11 500	7,68
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	38 900	8 800	6,69	39 400	9 000	6,68	36 900	9 100	6,78
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 300	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	34 900	6 200	5,67	34 000	6 400	5,41	32 700	6 500	5,60
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	118 300	20 000	8,81	116 000	20 000	8,28	120 900	21 400	8,65
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	79 600	14 000	6,54	78 000	14 000	5,42	81 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 900	11 700	6,89	61 600	11 700	6,88	61 300	10 900	6,67
	за пределами МКАД (А-108)	58 700	9 400	5,39	51 900	9 500	5,41	59 600	9 400	5,38
ИСН	до 10 кв.м МКАД	97 200	15 400	7,25	99 300	15 000	7,38	102 000	15 900	7,48
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	59 900	10 400	6,71	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	51 500	8 700	5,91	51 000	9 000	5,73	51 700	9 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	43 900	7 600	6,06	43 700	7 800	5,68	43 600	8 400	5,45
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	41 400	4 200	8,54	43 100	4 100	8,45	41 700	4 200	8,60
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	16 900	3 000	5,73	14 200	3 000	5,88	16 700	3 000	7,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 000	2 600	7,25	18 400	2 600	7,68
	за пределами МКАД (А-108)	13 100	2 100	6,26	17 900	2 100	6,86	17 100	2 100	6,98
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021			I-ое кв. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Объекты недвижимости	до 10 кв.м МКАД	64 400	11 000	7,67	64 100	11 300	7,58	64 000	11 600	7,25
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	59 600	8 700	6,79	58 600	8 800	6,99	57 800	9 100	6,99
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	46 100	7 500	5,49	46 500	7 600	5,23	41 200	7 700	5,35
	за пределами МКАД (А-108)	33 500	6 200	5,24	35 700	6 000	4,98	32 700	6 500	5,25
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	129 000	20 100	6,23	129 700	19 800	6,89	132 700	19 900	6,67
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	88 300	14 000	6,29	89 700	14 000	5,12	86 700	14 100	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	58 400	11 200	5,17	61 100	11 800	5,57	59 600	11 300	5,27
	за пределами МКАД (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,14	56 200	8 200	5,16
ИСН	до 10 кв.м МКАД	103 000	17 200	7,88	106 500	15 000	7,67	111 900	14 700	7,89
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	57 300	11 800	6,97	57 400	10 000	6,83	74 600	11 500	6,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 200	8 700	6,08	52 900	8 900	6,08	53 800	8 000	6,18
	за пределами МКАД (А-108)	43 200	7 500	5,69	43 100	7 700	5,68	43 000	7 500	5,16
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	41 800	5 900	7,96
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	22 100	3 900	6,23	24 100	4 300	6,12	23 600	4 400	7,48
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	18 700	2 500	7,48	18 000	2 600	7,26	18 800	2 900	6,83
	за пределами МКАД (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,37	14 800	2 300	6,15
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2020			2021					
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ			
Объекты недвижимости	до 10 кв.м МКАД	51 500	12 400	7,30						
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	58 200	9 400	6,19						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	48 000	7 000	5,21						
	за пределами МКАД (А-108)	31 500	6 800	4,80						
Торгового назначения	до 10 кв.м МКАД	140 000	19 500	7,44						
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	93 100	14 000	6,24						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	62 900	11 500	5,41						
	за пределами МКАД (А-108)	32 400	6 800	5,29						
ИСН	до 10 кв.м МКАД	129 400	19 700	7,80						
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	78 900	12 200	6,41						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	76 500	9 700	5,80						
	за пределами МКАД (А-108)	45 400	8 700	5,41						
Производственно-складского назначения	до 10 кв.м МКАД	48 900	5 000	9,80						
	от 10 кв.м МКАД до МКАД (А-107)	38 200	4 300	7,94						
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	29 900	3 100	6,31						
	за пределами МКАД (А-108)	19 900	2 400	6,40						

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686caf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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 стагфляция, 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://statrielt.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; обявляют 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 исчерпания 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 населенных 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 принадлежит оцениваемый объект

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

Как отмечалось ранее, объект, права на который оцениваются, непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект недвижимости, права на который оцениваются, представлено в табл. 32.

Таблица 32.

Определение сегмента рынка для объекта недвижимости, права на который оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объекта недвижимости, права на который 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 Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 32 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом недвижимости, права на который 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 ТЗ № 2 – г. Балашиха
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
	Адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, северная часть города в районе Щёлковского ш., Балашихинского ш. и улиц Звёздная, Свердлова, Трубецкая и т.п.
Физические характеристики	Тип объектов	встроенные помещения
	Этаж расположения	не локализовалось
	Общая площадь	не локализовалось
	Тех. состояние здания	не локализовалось
	Состояние объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 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 может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его 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 относится объект недвижимости, права на который 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):

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право 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 оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11	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	встроенное помещение	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1, цоколь, подвал	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	67,27	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)	Объект 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. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>

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. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (форма 3322.r1)

13.1.1. Коллективное мнение экспертной-оценки

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	
	Средние	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Выскокласные офисы (ОФИС) классов А, В)	7,2%	1,6% - 8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	6,6%	0,7% - 10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	7,3%	0,6% - 9,7%
4. Страт-ритейл	6,0%	0,4% - 8,0%
5. Объекты свободного назначения	10,2%	0,2% - 10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,7% - 12,0%
Активные сделки объектов		
1. Выскокласные офисы (ОФИС) классов А, В)	7,2%	7,0% - 8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	6,6%	7,0% - 9,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	7,3%	7,0% - 8,0%
4. Страт-ритейл	6,0%	7,0% - 9,9%
5. Объекты свободного назначения	6,0%	8,0% - 9,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	0,4% - 11,1%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (форма 3322.r1)

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	
	Средние	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Выскокласные офисы (ОФИС) 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	12,3%	12,4% - 12,8%
4. Страт-ритейл	12,3%	15,2% - 12,2%
5. Объекты свободного назначения	10,2%	14,2% - 11,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,2%	15,2% - 16,7%
Активные сделки объектов		
1. Выскокласные офисы (ОФИС) классов А, В)	12,3%	11,7% - 13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,2%	12,1% - 14,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и розничная сеть	12,3%	11,8% - 12,4%
4. Страт-ритейл	12,3%	15,7% - 13,2%
5. Объекты свободного назначения	14,2%	15,1% - 14,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,2%	13,8% - 16,7%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (форма 3322.r1)

Значения скидок на торг по категориям городов и границам интервалов

Таблица 453. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Выскокласные офисы (ОФИС) классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,07	0,02 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,07	0,01 - 0,09
3	Города с численностью населения более 7 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. Выскокласные офисы (ОФИС) классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,18	0,04 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,07	0,01 - 0,10
3	Города с численностью населения более 7 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	0,04 - 0,16

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (форма 3322.r1)

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	0,01 - 0,17
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03 - 0,09
3	Города с численностью населения более 7 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,04 - 0,16
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,10
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,03 - 0,10

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	0,20	0,07 - 0,24
2	Санкт-Петербург	0,08	0,04 - 0,14
3	Города с численностью населения более 7 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,16	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.	0,16	0,08 - 0,22

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (таблица формы 2021 г.)

Таблица 457. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТКР) 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	0,05 - 0,13

Таблица 458. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТКР) 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.	0,12	0,07 - 0,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (таблица формы 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	0,06 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,06	0,03 - 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	0,05 - 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	0,09 - 0,20

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (таблица формы 2021 г.)

Таблица 459. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Странт-ритейл.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,20	0,13 - 0,27
2	Санкт-Петербург	0,20	0,11 - 0,29
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,20	0,09 - 0,31
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,20	0,14 - 0,26
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,20	0,14 - 0,26

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Странт-ритейл.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,25	0,17 - 0,33
2	Санкт-Петербург	0,20	0,13 - 0,27
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,24	0,09 - 0,29
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,23	0,17 - 0,29
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,23	0,17 - 0,29

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (таблица формы 2021 г.)

Таблица 463. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,09 - 0,25
2	Санкт-Петербург	0,08	0,03 - 0,13
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,08 - 0,20
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,11	0,06 - 0,16
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,10	0,06 - 0,14

Таблица 464. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,09 - 0,25
2	Санкт-Петербург	0,11	0,04 - 0,18
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,16	0,12 - 0,20
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,16	0,09 - 0,23
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,15	0,08 - 0,22

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 цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (таблица формы 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 значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высотные офисы (офисы классов А, В)	8,7%	8,3% - 9,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,1%	8,3% - 19,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТКР) и помещения в них	8,2%	8,0% - 9,2%
4. Странт-ритейл	16,7%	8,1% - 19,2%
5. Объекты свободного назначения	14,1%	8,3% - 19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	10,7% - 12,9%
Активный рынок объектов		
1. Высотные офисы (офисы классов А, В)	7,9%	8,6% - 8,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,9%	8,7% - 8,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТКР) и помещения в них	7,3%	8,0% - 7,9%
4. Странт-ритейл	7,2%	8,9% - 8,1%
5. Объекты свободного назначения	7,5%	8,0% - 8,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,8%	8,2% - 19,9%

Справочник цен на недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (таблица формы 2021 г.)

13.1.2.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 479. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, пассивный рынок.

Класс объектов	Пассивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высотные офисы (офисы классов А, В)	12,6%	13,3% - 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,0%	14,0% - 16,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТКР) и помещения в них	18,0%	14,1% - 15,0%
4. Странт-ритейл	12,6%	13,7% - 13,5%
5. Объекты свободного назначения	18,0%	14,7% - 15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,0%	13,0% - 18,1%
Пассивный рынок объектов		
1. Высотные офисы (офисы классов А, В)	12,0%	13,3% - 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,0%	11,2% - 13,5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТКР) и помещения в них	13,3%	13,2% - 12,9%
4. Странт-ритейл	10,0%	9,0% - 10,0%
5. Объекты свободного назначения	11,0%	10,0% - 12,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	12,1% - 14,9%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-поблизностях. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов (таблица форма 2022 г.)

Значения скидок на торг по категориям городов и границам интервалов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,08	0,04 - 0,21
2	Санкт-Петербург	0,08	0,06 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,06 - 0,11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,08	0,06 - 0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,06 - 0,12

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

№	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 городах-поблизностях. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов (таблица форма 2022 г.)

Таблица 485. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,07	0,05 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,10	0,06 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,06 - 0,12
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,08	0,06 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,06 - 0,13

Таблица 486. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,14	0,11 - 0,18
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 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-поблизностях. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов (таблица форма 2022 г.)

Таблица 489. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,16	0,07 - 0,28
2	Санкт-Петербург	0,08	0,03 - 0,09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,03 - 0,13
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,08	0,04 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,03 - 0,13

Таблица 490. 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 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-поблизностях. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов (таблица форма 2022 г.)

Таблица 483. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,19	0,07 - 0,30
2	Санкт-Петербург	0,10	0,05 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,06 - 0,14
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,10	0,05 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,11	0,05 - 0,18

Таблица 484. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,18	0,11 - 0,26
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 - 0,27
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,15	0,03 - 0,25

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-поблизностях. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов (таблица форма 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 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	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.	0,08	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 - 0,19
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.	0,13	0,07 - 0,19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,09 - 0,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-поблизностях. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный перечень объектов (таблица форма 2022 г.)

Таблица 491. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения сельскохозяйственного бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,06 - 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	0,05 - 0,18

Таблица 492. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения сельскохозяйственного бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,14 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,13	0,04 - 0,19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,17	0,12 - 0,25
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,16	0,09 - 0,23
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,16	0,11 - 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.

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

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2022 г.	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%)
г. Москва в марте 2022 г.	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%)

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., %

Типовой объект	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Аграрные города									
Воронеж	4,2 (4,3)	5,1 (6)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Владимир	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Киров	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Муром	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Николаев	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Рязань	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
С. Ярославль	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Среднее по городам	2,4	3,1	4,4	1,1	1,1	1,1	3,7	4,2	4-11
Средние города									
Владимир	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Омск	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Самара	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Ставрополь	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Тюмень	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Уфа	2,4 (2,5)	3,1 (3,2)	4,4 (4,5)	1,1 (1,1)	1,1 (1,2)	1,1 (1,1)	3,7 (4)	4,2 (4,5)	4-11 (8,5)
Среднее по городам	2,4	3,1	4,4	1,1	1,1	1,1	3,7	4,2	4-11
Республиканские города и крупные объекты									
Москва	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	4-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения. По данным статистического разряда кадастра РФ информация о скидках при покупке/аренде объектов недвижимости в марте в г. Москве отсутствует – в связи с отсутствием данных.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru/>. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

№	Объекты	Нескидка	Вариант скидка	Среднее значение по РФ	По региону ¹		
					Алтай	К. край	Б. край
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения в здании с земельным участком	3,30	3,30	3,84	3,55	3,40	3,80
2	Офисные и другие административные помещения в здании в том числе многоквартирных и домов (СТС) с земельным участком	3,35	3,36	3,90	3,58	3,52	3,81
3	Складские помещения в здании с земельным участком	3,32	3,36	3,94	3,54	3,50	3,54
4	Производственно-складские помещения в здании с земельным участком	3,30	3,41	3,92	3,58	3,45	3,91
5	Сельскохозяйственных (земель и сооружений на праве собственности) помещений в зависимости от принадлежности к объекту недвижимости: торговый, производственный и складской недвижимости	3,31	3,46	3,82	3,55	3,40	3,91
6	Складские помещения в здании с земельным участком в населенных и сельских населенных пунктах	3,30	3,30	3,91	3,59	3,45	3,90
7	Жилые дома (загородные, производственные) в здании с земельным участком	3,30	3,30	3,90	3,58	3,45	3,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения в здании с земельным участком	3,30	3,31	3,85	3,56	3,45	3,84
9	Офисные и другие административные помещения в здании	3,30	3,31	3,84	3,55	3,50	3,81
10	Складские помещения в здании с земельным участком	3,30	3,31	3,85	3,56	3,45	3,81
11	Производственно-складские помещения в здании с земельным участком	3,30	3,31	3,85	3,56	3,45	3,81

Примечание:
 1. При доступности информации и обоснованности данных – среднее значение скидки на уторгование может быть определено по региону в зависимости от типа объектов недвижимости на территории с высокой степенью схожести для объектов в аренду и продажи, типовой для рынка.
 2. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 3. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 4. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 5. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 6. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 7. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 8. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 9. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 10. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.
 11. Регионы: Алтайский край, Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Республика Карачаево-Черкессия, Республика Калмыкия, Республика Коми, Республика Крым, Республика Кубань, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Республика Татарстан, Республика Тыва, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Ярославская область.

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorqovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-qodq>.

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, удерживаемые по городам России, и границы доверительных интервалов, по результатам экспертного опроса

Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	
Областной центр	1,00 / 1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой или средней окружности областного центра	0,81 / 0,60 - 0,83
Районы в развитой промышленной зоне	0,73 / 0,50 - 0,73
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,68 / 0,45 - 0,67
Прочие населенные пункты	0,48 / 0,40 - 0,50
Удельная аренда	
Областной центр	1,00 / 1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой или средней окружности областного центра	0,81 / 0,60 - 0,83
Районы в развитой промышленной зоне	0,73 / 0,50 - 0,73
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,68 / 0,45 - 0,67
Прочие населенные пункты	0,48 / 0,40 - 0,50

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

район	Аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,24	1,40	1,67	2,09
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,69
III	0,73	0,69	1,00	1,28	1,60
IV	0,61	0,74	0,84	1,02	1,25
V	0,40	0,50	0,67	0,92	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 15. Матрица коэффициентов по средним стоимостям

средняя стоимость	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,03
II	0,81	1,00	1,13	1,34	1,65
III	0,73	0,69	1,00	1,24	1,47
IV	0,61	0,75	0,84	1,02	1,23
V	0,40	0,51	0,66	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.)

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в близкой или средней окружности областного / краевого / городского центра

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный 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	0,74 - 0,90

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 в развитой промышленной зоне по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,65 - 0,77
2	Санкт-Петербург	0,72	0,66 - 0,84
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,69 - 0,78
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 20. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,61	0,54 - 0,67
2	Санкт-Петербург	0,58	0,41 - 0,69
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	0,47 - 0,87
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 22. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к региональному / областному / краевому центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,58	0,45 - 0,66
2	Санкт-Петербург	0,48	0,34 - 0,62
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,48	0,30 - 0,66
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,44	0,33 - 0,56
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,50	0,35 - 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

Сравнение значений коэффициента 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициент территориальных коэффициентов и средние для групп объектов городов. Показатели в скобках (форма 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"

Описание характеристик классов офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Условный центр		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны городской застройки	0,89	0,88 - 0,89
Спальные микрорайоны, промышленной выделенной застройки, малые предприятия	0,81	0,80 - 0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72 - 0,75
Образы городов, кварталы	0,62	0,60 - 0,64
Районы крупно-автомобильного города	0,73	0,72 - 0,75
Условный деловой район		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны городской застройки	0,89	0,88 - 0,89
Спальные микрорайоны, промышленной выделенной застройки, малые предприятия	0,80	0,79 - 0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73 - 0,76
Образы городов, кварталы	0,62	0,60 - 0,63
Районы крупно-автомобильного города	0,73	0,72 - 0,75

Сравнение значений коэффициента 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициент территориальных коэффициентов и средние для групп объектов городов. Показатели в скобках (форма 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	0,85	0,75 - 0,99
2	Санкт-Петербург	0,80	0,82 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84 - 0,93
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

Сравнение значений коэффициента 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициент территориальных коэффициентов и средние для групп объектов городов. Показатели в скобках (форма 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 цен предложений. 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.	1,89	0,63 - 0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	1,90	0,64 - 0,98

Сравнение значений коэффициента 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициент территориальных коэффициентов и средние для групп объектов городов. Показатели в скобках (форма 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

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

элемент сравнения	Аналог					
	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 предложения, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

элемент сравнения	Аналог					
	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

Сравнение значений коэффициента 2021. Офисно-торговая недвижимость в сходных типах объектов. Коэффициент территориальных коэффициентов и средние для групп объектов городов. Показатели в скобках (форма 2021 г.)

Таблица 58. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной 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	0,82 - 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. Образы городов, кварталы 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)	0,84	0,58 - 0,70
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,81	0,53 - 0,70
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,81	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)

Значения корректировок, усредненные по городам России			
Таблица 323. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, составленного по другим параметрам	0,84	0,79	0,89
Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, составленного по другим параметрам	0,75	0,69	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

Матрица коэффициентов				
Таблица 325. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,19	1,35
	Класс В	0,84	1,00	1,12
	Класс С	0,75	0,80	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 326. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, усредненные данные по России				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,20	1,30
	Класс В	0,84	1,00	1,05
	Класс С	0,80	0,95	1,00

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

Матрица коэффициентов				
Таблица 328. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Москва				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,00	1,07
	Класс В	0,84	1,00	1,01
	Класс С	0,83	0,80	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 329. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Санкт-Петербург				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,12	1,25
	Класс В	0,89	1,00	1,08
	Класс С	0,83	0,83	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 330. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Санкт-Петербург				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,15	1,19
	Класс В	0,87	1,00	1,03
	Класс С	0,84	0,97	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 331. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн чел. (г. Санкт-Петербург)				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,16	1,23
	Класс В	0,90	1,00	1,08
	Класс С	0,81	0,84	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 332. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн чел. (г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
для офисных объектов		класс		
		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	0,88	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 333. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,29	1,40
	Класс В	0,85	1,00	1,11
	Класс С	0,72	0,93	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 334. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.				
для офисных объектов		класс		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1,00	1,28	1,40
	Класс В	0,80	1,00	1,11
	Класс С	0,71	0,90	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 335. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с населением до 500 тыс. чел.				
для офисных объектов		класс		
		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	0,81	1,00

Матрица коэффициентов				
Таблица 336. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Города с населением до 500 тыс. чел.				
для офисных объектов		класс		
		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	0,75	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 в составе типов объектов. Корректирующие коэффициенты в скидку для сравнительного подхода. Плановая версия (обновлено февраль 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	0,89 - 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 в составе типов объектов. Корректирующие коэффициенты в скидку для сравнительного подхода. Плановая версия (обновлено февраль 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 в составе типов объектов. Корректирующие коэффициенты в скидку для сравнительного подхода. Плановая версия (обновлено февраль 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	0,71	0,58 - 0,74

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в составе типов объектов. Корректирующие коэффициенты в скидку для сравнительного подхода. Плановая версия (обновлено февраль 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 - 0,66
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66 - 0,82

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в составе типов объектов. Корректирующие коэффициенты в скидку для сравнительного подхода. Плановая версия (обновлено февраль 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	Этаж			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,00	0,75	0,70
2 этаж и выше	0,95	1,00	1,28	1,33
цоколь	0,74	0,70	1,00	1,23
подвал	0,72	0,70	0,67	1,00

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

Этаж расположения	Этаж			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,00	1,19	1,38
2 этаж и выше	0,95	1,00	1,14	1,30
цоколь	0,84	0,88	1,00	1,14
подвал	0,74	0,70	0,88	1,00

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

Этаж расположения	Этаж			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,00	0,98	1,00
2 этаж и выше	0,96	1,00	1,11	1,21
цоколь	0,67	0,80	1,00	1,17
подвал	0,74	0,76	0,85	1,00

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

Этаж расположения	Этаж			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,02	1,04	1,44
2 этаж и выше	0,98	1,00	1,02	1,42
цоколь	0,98	0,88	1,00	1,38
подвал	0,89	0,71	0,72	1,00

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах 3-го уровня. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов объектов. Плановая аренда (таблица формы 2021.1.)

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах 3-го уровня. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов объектов. Плановая аренда (таблица формы 2021.1.)

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект сдачи	1 этаж	1.00	1.07	1.00	1.58
	2 этаж и выше	0.83	1.00	1.40	1.48
	цоколь	0.67	0.71	1.00	1.08
	подвал	0.68	0.71	1.00	1.08

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
объект сдачи	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.37
	2 этаж и выше	0.88	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 278. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербурга)

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект сдачи	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.88	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.88	0.71	0.81	1.08

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 сдачи	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.38
	2 этаж и выше	0.88	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.09
	подвал	0.73	0.76	0.94	1.00

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах 3-го уровня. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов объектов. Плановая аренда (таблица формы 2021.1.)

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект сдачи	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37
	2 этаж и выше	0.80	1.00	1.11	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 сдачи	1 этаж	1.00	1.09	1.27	1.53
	2 этаж и выше	0.82	1.00	1.17	1.41
	цоколь	0.76	0.88	1.00	1.21
	подвал	0.85	0.71	0.83	1.00

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах 3-го уровня. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов объектов. Плановая аренда (таблица формы 2021.1.)

Справочник рыночных коэффициентов 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах 3-го уровня. Корректирующие коэффициенты и скидки для арендаторов объектов. Плановая аренда (таблица формы 2021.1.)

11.4.2. Объекты городской недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Ожидание удельной цены объекта на 2 этаже и выше в удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.90	0.87 - 0.94
Ожидание удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.79	0.75 - 0.83
Ожидание 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 индикаторов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Ожидание удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше в удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.90	0.86 - 0.96
Ожидание удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.73 - 0.83
Ожидание удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.71 - 0.77

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты в городах для арендных ставок. Планов период (таблица) (форма 2022.1)

Матрицы коэффициентов

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

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект цехов	1 этаж	1,00	1,18	0,89	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23
	цоколь	0,70	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,75	0,71	0,95	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
объект цехов	1 этаж	1,00	1,00	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,70	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,78	0,96	1,00

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты в городах для арендных ставок. Планов период (таблица) (форма 2022.1)

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты в городах для арендных ставок. Планов период (таблица) (форма 2022.1)

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект цехов	1 этаж	1,00	1,04	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,23	1,30
	цоколь	0,85	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,81	0,84	0,96	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
объект цехов	1 этаж	1,00	1,05	1,25	1,33
	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,25	1,31
	цоколь	0,80	0,81	1,00	1,00
	подвал	0,75	0,79	0,94	1,00

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты в городах для арендных ставок. Планов период (таблица) (форма 2022.1)

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект цехов	1 этаж	1,00	1,11	1,32	1,40
	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,19	1,28
	цоколь	0,70	0,84	1,00	1,08
	подвал	0,75	0,76	0,95	1,00

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект цехов	1 этаж	1,00	1,03	1,37	1,37
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,33	1,34
	цоколь	0,72	0,76	1,00	1,01
	подвал	0,73	0,75	0,99	1,00

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты в городах для арендных ставок. Планов период (таблица) (форма 2022.1)

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

Этаж расположения		этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект цехов	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,28
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,28	1,28
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,08
	подвал	0,78	0,78	0,94	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
объект цехов	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,22	1,31
	цоколь	0,88	0,82	1,00	1,07
	подвал	0,75	0,77	0,93	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 кв.м.	от 100 до 200 кв.м.	от 200 до 400 кв.м.	от 400 до 1000 кв.м.	от 1000 до 3000 кв.м.
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	1.63	1.35	1.22	1.00	0.80
от 1000 до 3000	2.03	1.69	1.53	1.25	1.00

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 до 3000 кв.м.
Объект оценки	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.27
	от 300 до 750	0.78	0.80	1.00	1.13	1.14
	от 750 до 1500	0.66	0.70	0.86	1.00	1.02
	от 1500 до 3000	0.66	0.70	0.86	0.98	1.00

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 до 3000 кв.м.
Объект оценки	до 125	1.00	1.18	1.29	1.44	1.47
	от 125 до 300	0.67	1.00	1.11	1.25	1.27
	от 300 до 750	0.78	0.80	1.00	1.13	1.14
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02
	от 1500 до 3000	0.68	0.70	0.88	0.98	1.00

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 до 3000 кв.м.
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.26	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.08	1.38	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.88	1.00	1.28	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.28
	от 1500	0.60	0.67	0.66	0.94	1.00

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

11.2. 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 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.07	1.34	1.58	2.00
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.24	1.56	1.82
	от 125 до 300	0.76	0.80	1.00	1.25	1.48
	от 300 до 750	0.80	0.84	0.88	1.00	1.17
	от 750 до 1500	0.81	0.85	0.86	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 кв.м.	от 25 до 50 кв.м.	от 50 до 100 кв.м.	от 100 до 400 кв.м.	от 400 до 1000 кв.м.
от 0 до 25	1.00	0.74	0.64	0.56	0.37
от 25 до 50	1.37	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	2.70	2.12	1.72	1.36	1.00

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 до 3000 кв.м.
Объект оценки	до 125	1.00	1.03	1.08	1.10	1.21
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.03	1.03	1.17
	от 300 до 750	0.95	0.97	1.00	1.03	1.14
	от 750 до 1500	0.92	0.95	0.97	1.00	1.11
	от 1500 до 3000	0.91	0.93	0.98	0.99	1.10

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 до 3000 кв.м.
Объект оценки	до 125	1.00	1.03	1.08	1.10	1.21
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.03	1.03	1.17
	от 300 до 750	0.95	0.97	1.00	1.03	1.14
	от 750 до 1500	0.92	0.95	0.97	1.00	1.11
	от 1500 до 3000	0.91	0.93	0.98	0.99	1.10

Справочник цен жилой недвижимости в Москве. Оценка рыночной стоимости в составе рыночного объекта. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановая версия (таблица формата 2022 г.)

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 до 3000 кв.м.
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.36	1.84
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.28	1.70
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.20	1.70
	от 750 до 1500	0.75	0.80	0.81	1.00	1.00
	от 1500	0.71	0.76	0.74	0.86	1.00

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		от 0 до 50 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.19	1.41	1.61	2.18
	от 50 до 125	0.84	1.00	1.19	1.35	1.83
	от 125 до 300	0.71	0.84	1.00	1.14	1.54
	от 300 до 750	0.82	0.74	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. Помещения (объемная форма, 2021 г.)

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс чел. (в населенном пг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

Объем оценки	Общая площадь, кв. м	Объем аналога					
		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	1,56	1,74
	от 50 до 125	0,91	1,00	1,11	1,21	1,54	1,62
	от 125 до 300	0,84	0,90	1,00	1,09	1,30	1,46
	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	1,05
	от 1500	0,58	0,62	0,69	0,75	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Помещения (объемная форма, 2021 г.)

Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс чел., цены продажи

Объем оценки	Общая площадь, кв. м	Объем аналога					
		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	1,27	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	0,88	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 и скидки для сравнительного подхода. Помещения (объемная форма, 2021 г.)

Таблица 241. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел., цены продажи

Объем оценки	Общая площадь, кв. м	Объем аналога					
		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	1,24	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	0,88	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,82	0,88	1,00

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс чел. (в населенном пг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Объем оценки	Общая площадь, кв. м	Объем аналога					
		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	1,28	1,46	1,60	1,83	2,11
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,18	1,27	1,45	1,67
	от 125 до 300	0,67	0,68	1,00	1,06	1,25	1,42
	от 300 до 750	0,42	0,78	0,82	1,00	1,14	1,37
	от 750 до 1500	0,36	0,68	0,61	0,88	1,00	1,15
	от 1500	0,47	0,68	0,70	0,76	0,87	1,00

Таблица 240. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс чел., арендные ставки

Объем оценки	Общая площадь, кв. м	Объем аналога					
		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	1,28	1,37	1,59	1,61	1,89
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	от 125 до 300	0,73	0,82	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,61	0,88	1,00	1,17	1,28
	от 750 до 1500	0,56	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,61	0,65	0,70	0,80	0,90	1,00

Таблица 242. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел., арендные ставки

Объем оценки	Общая площадь, кв. м	Объем аналога					
		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	1,28	1,37	1,56	1,61	1,89
	от 50 до 125	0,78	1,00	1,06	1,23	1,44	1,55
	от 125 до 300	0,73	0,82	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,61	0,88	1,00	1,17	1,28
	от 750 до 1500	0,56	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,61	0,65	0,70	0,80	0,90	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. Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов.

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21 - 1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71 - 0,74
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20 - 1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72 - 0,74

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода к численности населения 500 тыс. человек по состоянию на 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 населения 500 тыс. человек по состоянию на 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 оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (включен февраль 2021 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 409. Основные базисной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	коэффициент (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется капитальный ремонт	требуется ремонт (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.10	1.35	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.2	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 оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (включен февраль 2021 г.)

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

Тип ремонта	Аналог				
	Без отделки	Базисный	Типовой	Премиум	Премия
Без отделки	0	4713	5810	7896	12038
Базисный	3713	0	-1877	-3383	-7225
Типовой	5810	1877	0	-1445	-5379
Премиум	7896	3383	1445	0	-1083
Премия	12038	7225	5379	1083	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 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 ценника недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятый выпуск (обновлено февраль 2022 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
Удельная цена Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на крайней линии	0,67	0,91
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на крайней линии	0,86	0,90

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,62	0,85 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,68	0,90 - 0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,91 - 0,97
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел.	0,68	0,91 - 0,94
5	города с численностью до 500 тыс. чел.	0,68	0,90 - 0,96

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

10.2.2. Объекты розничной 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
Удельная цена Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на крайней линии	0,90	0,94 - 0,97
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на крайней линии	0,90	0,88 - 0,91

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 84. Отношение удельной цены розничного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же розничного объекта, расположенного на крайней линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,88 - 0,90
2	Санкт-Петербург	0,89	0,88 - 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,88 - 0,91
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,88 - 0,91
5	города с численностью до 500 тыс. чел.	0,91	0,84 - 0,96

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

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 ценника недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятый выпуск (обновлено февраль 2022 г.)

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,78 - 0,82
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,68 - 0,93

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

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

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом

№	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. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,78 - 0,86
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,81	0,78 - 0,85
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,80	0,74 - 0,85
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,81	0,78 - 0,86
8	курортные регионы	-	-
9	далековоленные районы	0,79	0,74 - 0,85

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

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

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на открытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом

№	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. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,78 - 0,85
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,78 - 0,85
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,82	0,78 - 0,87
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,80	0,75 - 0,85
8	курортные регионы	-	-
9	далековоленные районы	0,80	0,75 - 0,85

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

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

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом

№	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. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,78 - 0,86
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,81	0,78 - 0,85
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,80	0,74 - 0,85
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,81	0,78 - 0,86
8	курортные регионы	-	-
9	далековоленные районы	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://irn.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.

Московская область



Рис. 27. Срок экспозиции для коммерческой торговой недвижимости в Московской области

Срок экспозиции, по данным, представленным на сайте <https://imnr.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.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для коммерческой (офисной и торговой) недвижимости в Московской области, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок СРК - 2022, 2022г.» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 28.

Таблица 71. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по оффертам

№ 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		
	Нироя	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	
	Нироя	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 объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой нежилое помещение (встроенное помещение свободного назначения). Планировочные решения предполагают использование этого объекта недвижимости в качестве нежилого помещения свободного назначения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой встроенное помещение свободного (нежилого) назначения, расположенное на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объекта недвижимости, права на который оцениваются, следует рассматривать его использование в качестве встроенного помещения нежилого (свободного) назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный

износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) 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-Мерттона 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	
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	Затратный подход не используется.
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
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных	Метод использовать	используются

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод регрессионного анализа	<p>объекту, права на который оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.</p> <p>Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.</p>	целесообразно	метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	<p>В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.</p>	Метод использовать нецелесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков	<p>Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта, права на который оцениваются (указанные расходы до подписания акта приёмки-передачи несёт застройщик), прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект, права на который оцениваются, способен приносить, не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.</p>	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. В качестве объектов-аналогов были отобраны 5 объектов-аналогов с учетом следующих критериев:

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объекту, права на который оцениваются, расположенные на 1-ом этаже многоэтажных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объекта, права на который оцениваются – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта, права на который 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 объект, права на который 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 объекта, права на который оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 60.

Таблица 59.

Сравнение объекта, права на который 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
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. 11	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	67,27	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 объекта, в отношении которого определяется стоимость имущественных прав по ДУДС, продолжаются. Объект недвижимости, права на который оцениваются, должен быть сдан до 30.06.2023 г. согласно ДДУ, копия которого приведена в Приложении 2 настоящего Отчета.

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

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

- срок сдачи жилого дома (корпус 11), в котором находится помещение, права на которое оцениваются - не позднее 30.06.2023 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:

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

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 находится помещение, права на которое оцениваются 30.06.2023 г., соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилого дома, в котором находится помещение, права на которое оцениваются, составляет 430 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.

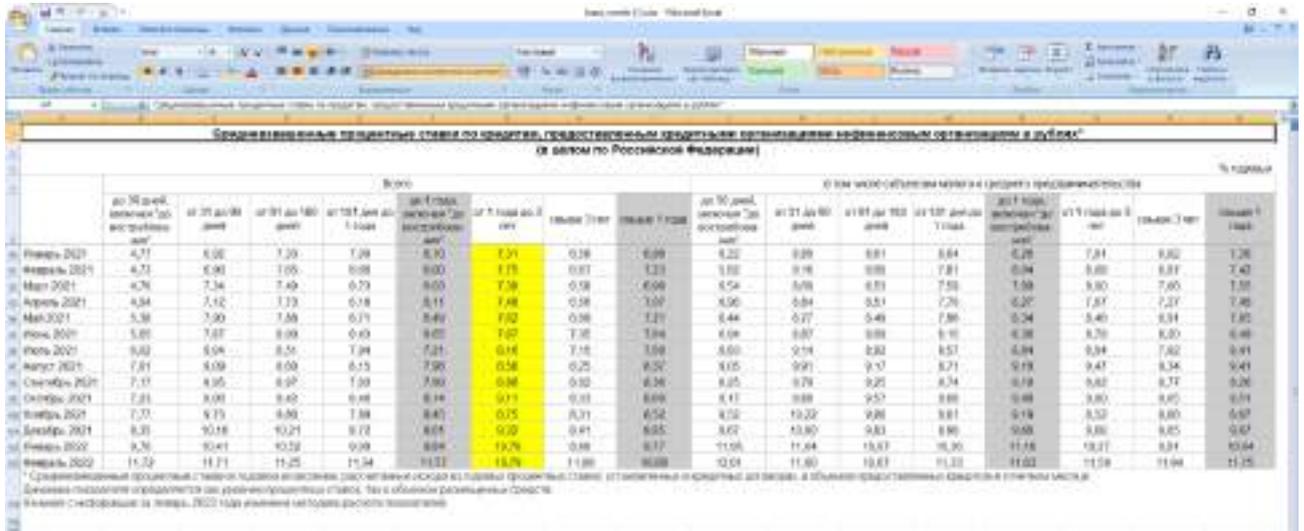


Рис. 29. Среднемесячные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях* (в целом по Российской Федерации)

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 объекта, права на который 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
январь.22					
31.12.2021	31.01.2022	31	1	8,50	8,5
Итого		31			8,5

Начало периода	Конец периода	Кол-во дней в периоде	Доля	Значение ключевой ставки Банка России	Средневзвешенное значение ключевой ставки Банка России за период, %
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 ставке 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/proqnoz-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 прогнозируемый уровень инфляции в России в среднем составил 8,4% за год с оптимистично-консервативных 4,91% в 2020 году. Ранее, например, инфляция в 2019 году была отрицательной - всего 2%. Уровень инфляции в 2018 году составил 4,9%, в 2017 году достиг был уровень 3,3%, против 5,4% в 2016 году. В 2015 году инфляция составила двузначное число - 12,6%, в 2014 году - 11,8%, 4,0% в 2013 году, 6,0% в 2012 году, 5,1% в 2011 году и 6,8% в 2010 и 2009 годах, 13,3% в 2008.			
Прогноз инфляции в таблице по годам:			
Год	Прогноз	Макс.	Мин.
2022	21,0%	32,00%	12,00%
2023	21,0%	29,00%	18,00%
2024	18,0%	18,50%	13,50%
2025	16,0%	17,50%	12,50%
2026	13,0%	16,50%	10,50%
Прогноз инфляции на 2022 год - 21,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 32,0%. Минимальный уровень - 12,0%.			
Прогноз инфляции на 2023 год - 21,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 29,0%. Минимальный уровень - 18,0%.			
Прогноз инфляции на 2024 год - 18,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 18,5%. Минимальный уровень - 13,5%.			
Прогноз инфляции на 2025 год - 16,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 17,5%. Минимальный уровень - 12,5%.			
Прогноз инфляции на 2026 год - 13,0%. Максимальный прогнозируемый уровень - 16,5%. Минимальный уровень - 10,5%.			

Источник: 1. <https://apecon.ru/proqnoz-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 прогнозируемое 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:

$$P_{cc} = ((1 + 0,0324)^{\frac{0-430}{365}} - 1) * 100\% = -4\%.$$

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://statielt.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

Выбор средних значений при продаже офисных и торговых объектов, обусловлен расположением объектов в жилом многоквартирном комплексе, что способствует большому потоку потенциальных клиентов для владельцев нежилого помещения, права на которое оцениваются, а также тот факт, что данный объект недвижимости может быть использован как в качестве офисного помещения, так и в качестве помещения торгового назначения.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 8%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи) определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты) представлены в табл. 66.

Таблица 66.

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

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

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 100 кв.м.	от 100 до 200 кв.м.	от 200 до 400 кв.м.	от 400 до 1000 кв.м.	от 1000 до 3000 кв.м.
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. (Москва, 2021 г.)

11.1.2. Объекты торговой недвижимости

Матрица коэффициентов корректирующих коэффициентов 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 продаж

Объект оценки	Общая площадь кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 300 до 750 кв.м.	от 750 до 1500 кв.м.	от 1500 кв.м.
от 0 до 50		1,00	1,07	1,34	1,58	1,95	2,00
от 50 до 125		0,93	1,00	1,24	1,56	1,82	1,90
от 125 до 300		0,76	0,80	1,00	1,25	1,46	1,50
от 300 до 750		0,80	0,84	0,99	1,00	1,17	1,10
от 750 до 1500		0,91	0,95	0,99	0,96	1,00	1,02
от 1500		0,90	0,94	0,97	0,94	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.

Использовались данные для г. Москвы, так как объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен в ближайшем Подмосковье и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pflagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>) г. Балашиха и г. Москва рассматриваются как наиболее близкие и влияющие друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости населенные пункты.

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
Общая площадь, кв. м	67,27	49,8	71,0	75,7	93,0	95,0
Значение коэффициента для		1	1	1	1	1

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
офисной недвижимости						
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

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

- объект, права на который 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, объект, права на который 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
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 объекта, права на который оцениваются и объектов-аналогов представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект 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)	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")
Поправка на состояние отделки, руб./кв. м		-7 095	-7 095	-3 548 (среднее значение для отделки «стандарт», т.к. выполнена «чистовая отделка»)	-7 095	-7 095

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 70.

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
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, %	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	129 156	120 000	110 330	133 162	121 263
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.	118 824	110 400	101 504	122 509	111 562
Поправка на общую площадь, %	-3	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	115 259	110 400	101 504	122 509	111 562
Поправка на состояние отделки, руб./кв. м	-7 095,0	-7 095,0	-3 548,0	-7 095,0	-7 095,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	108 164	103 305	97 956	115 414	104 467

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
Удельная цена предложения, руб./кв. м	134 538	125 000	114 927	138 710	126 316
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	108 164	103 305	97 956	115 414	104 467
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	26 374	21 695	16 971	23 296	21 849
Суммарное отклонение, руб./кв. м	110 185				
Веса, %	19,02	20,08	21,15	19,71	20,04
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	105 700				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость объекта недвижимости, права на который 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 объекта, права на который оцениваются, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Результаты расчета стоимости объекта

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений, руб.
6	67,27	105 700	7 110 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёма объекта оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёма объекта 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-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, 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:

7 110 000 руб.

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объекта оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объекта 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-К11-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 1 (Одно) нежилое помещение площадью 67,27 (Шестьдесят семь целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенное в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, 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:

7 110 000
(Семь миллионов сто десять тысяч)
рублей

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

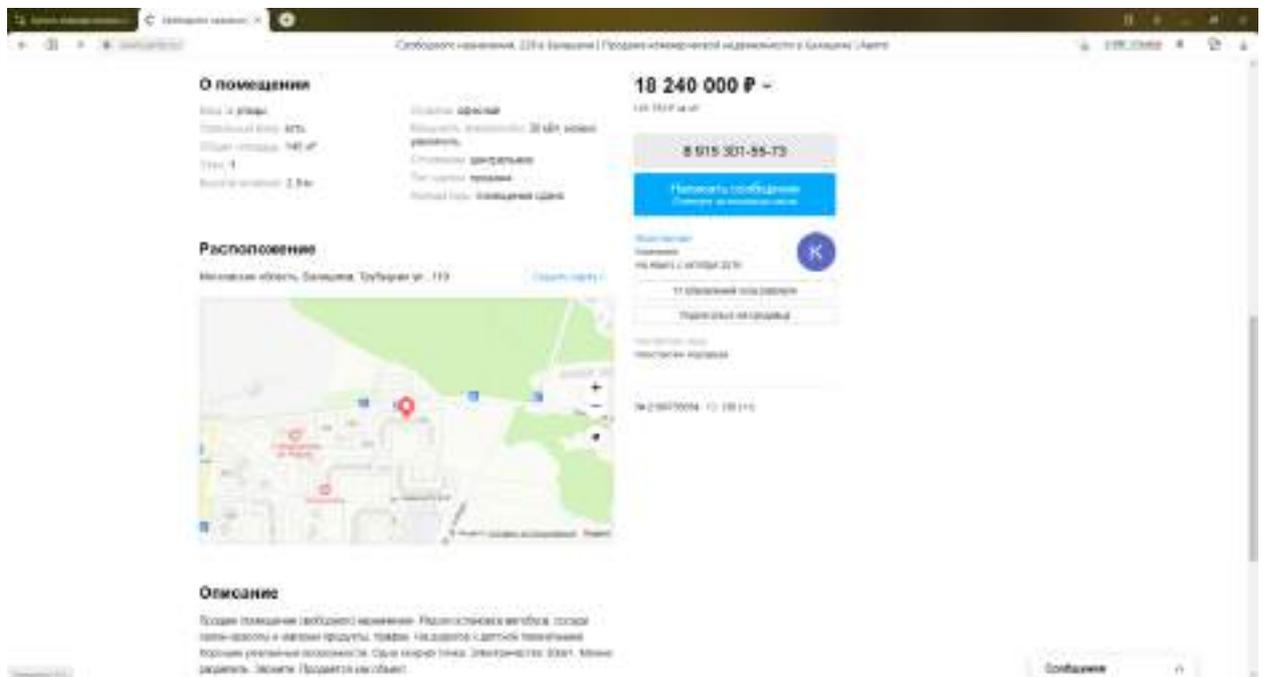
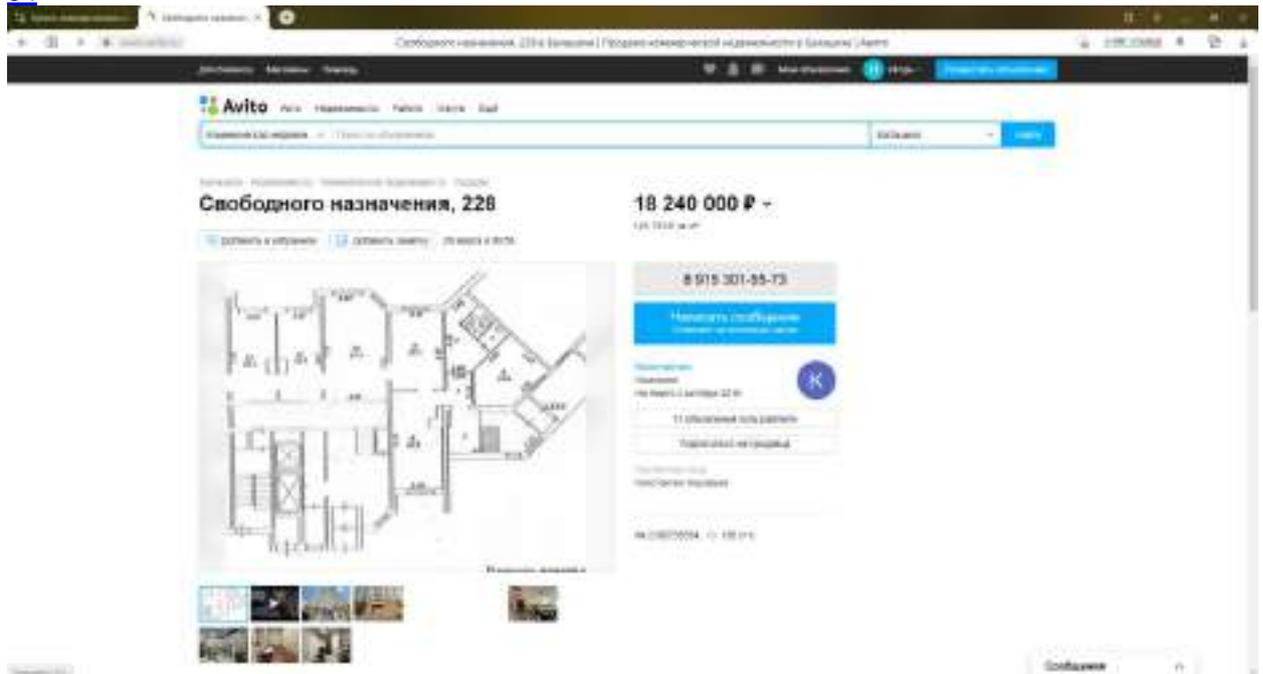
3. Методическая литература

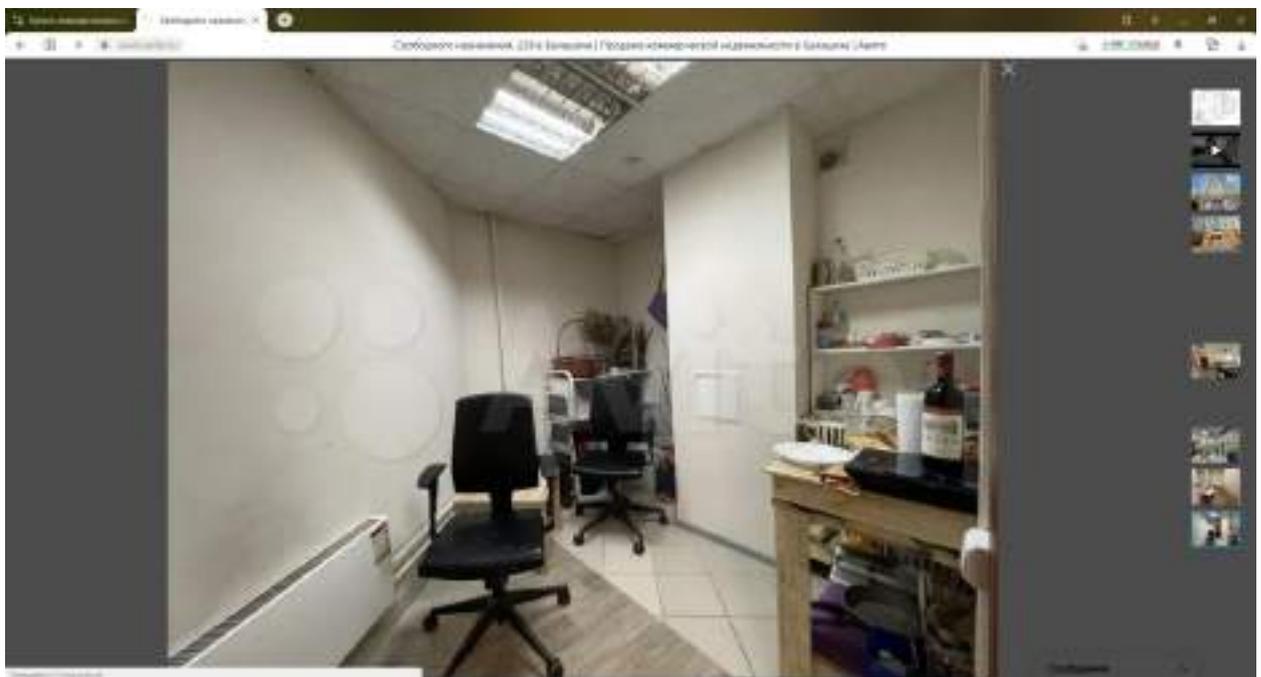
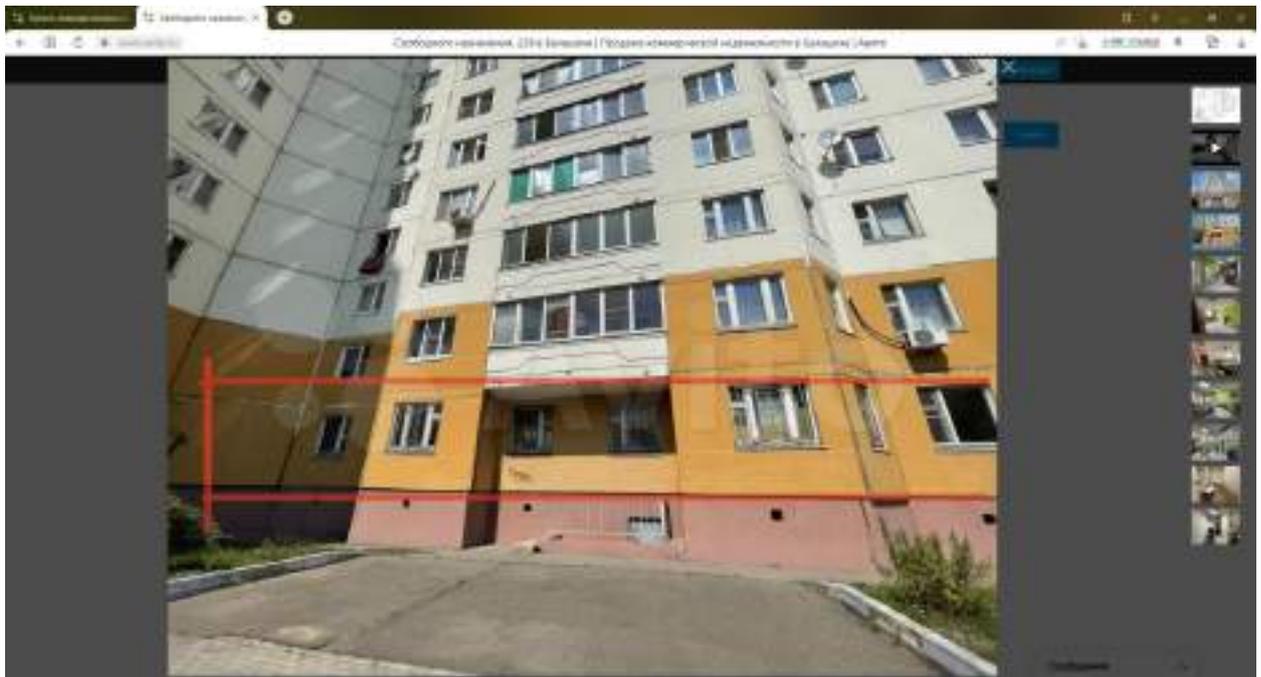
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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.

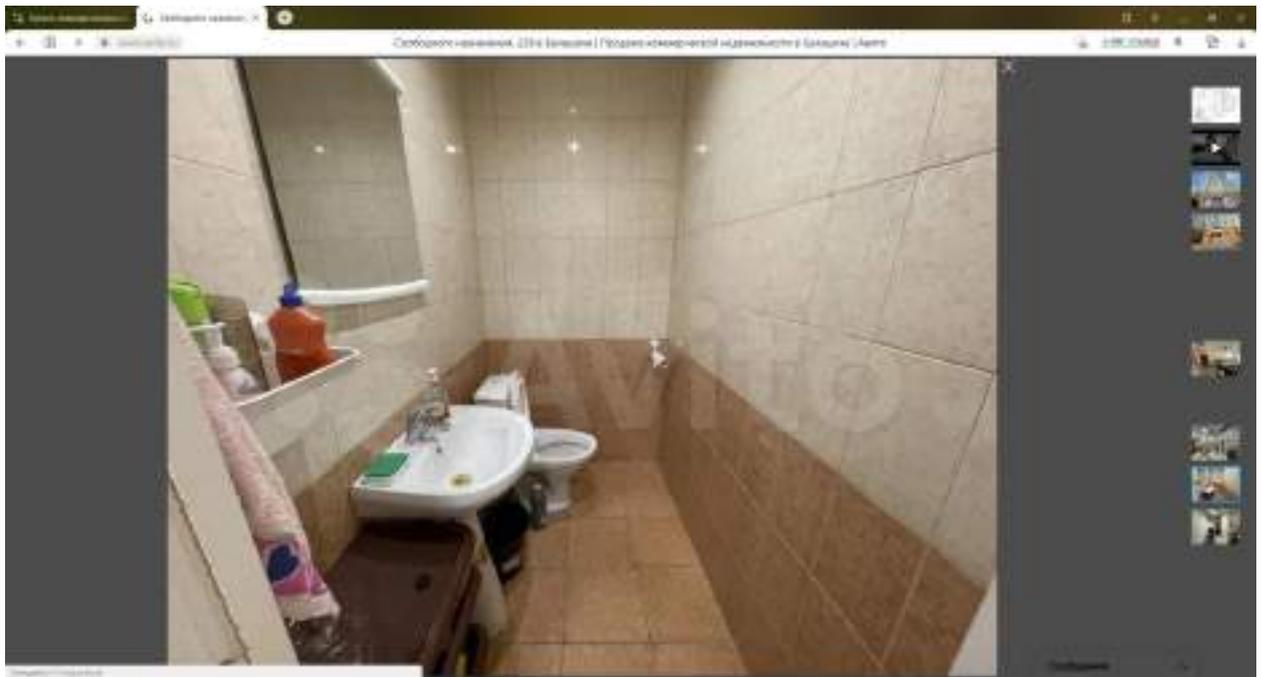
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

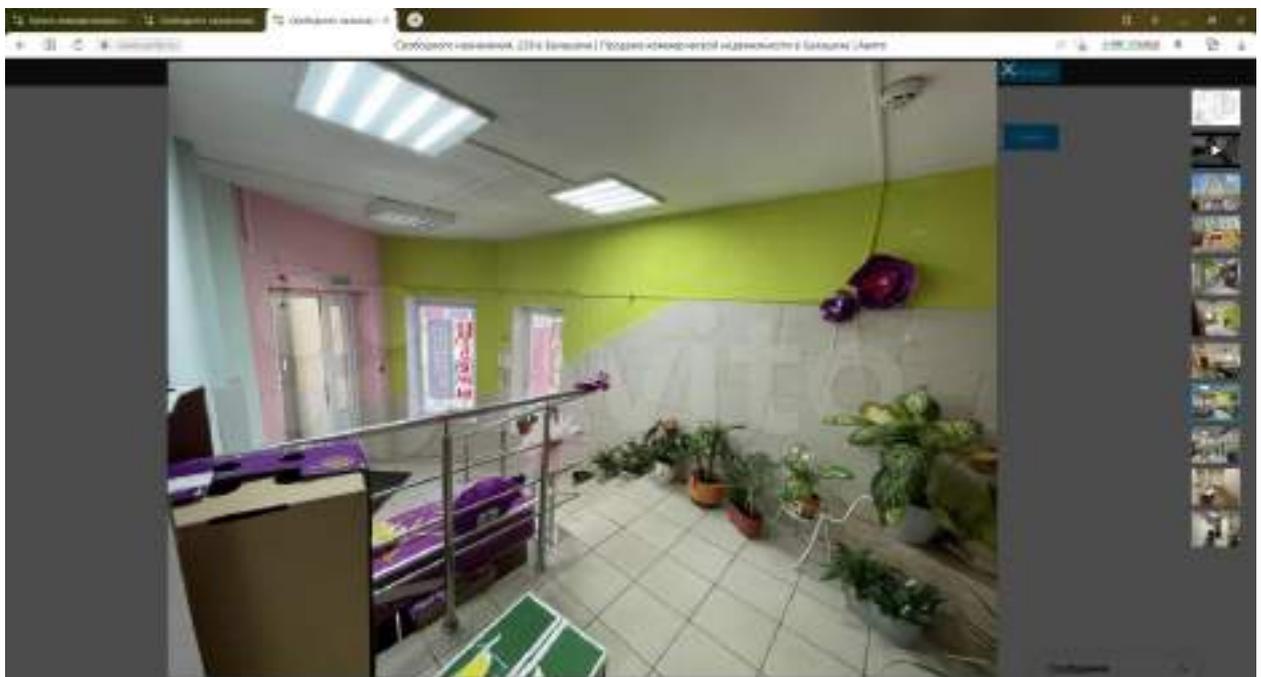
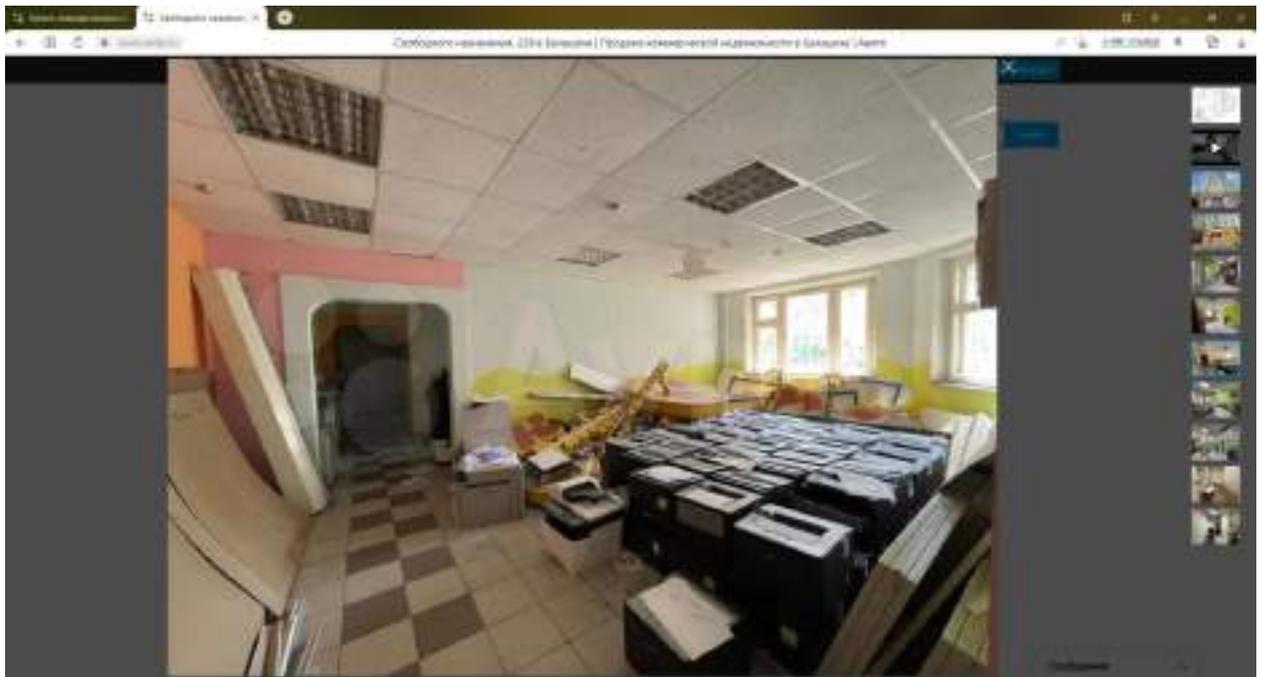
1.

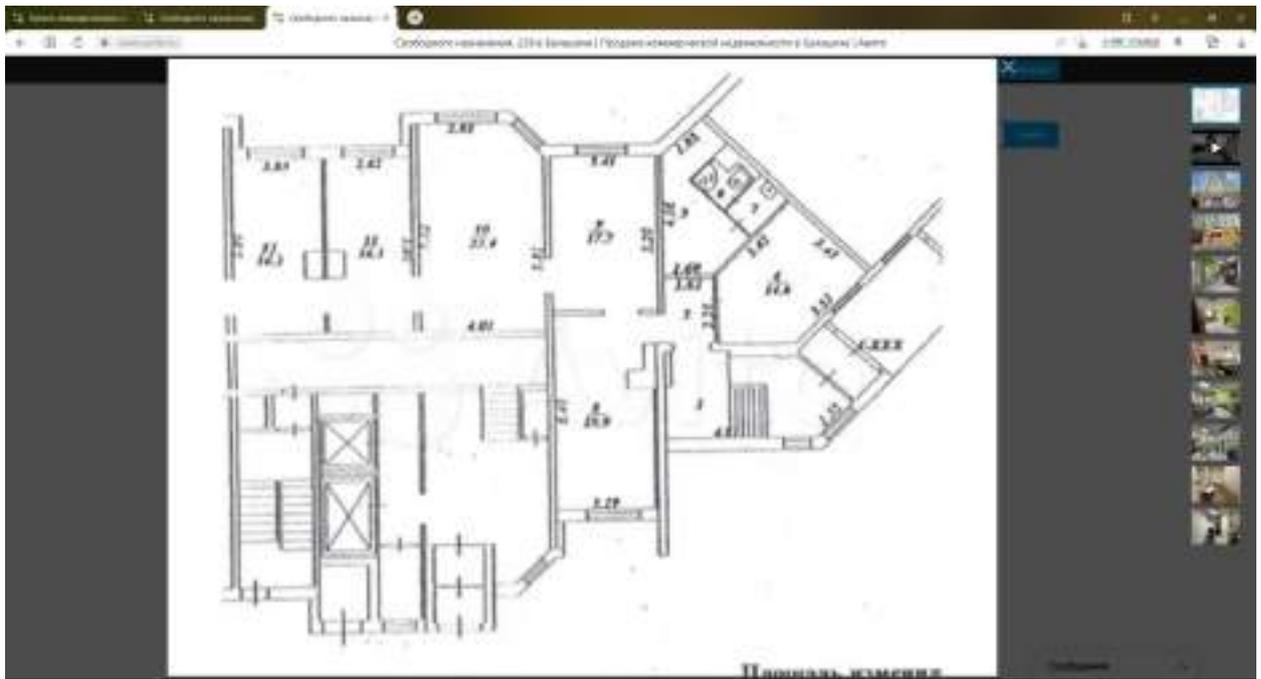
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228_2186799594





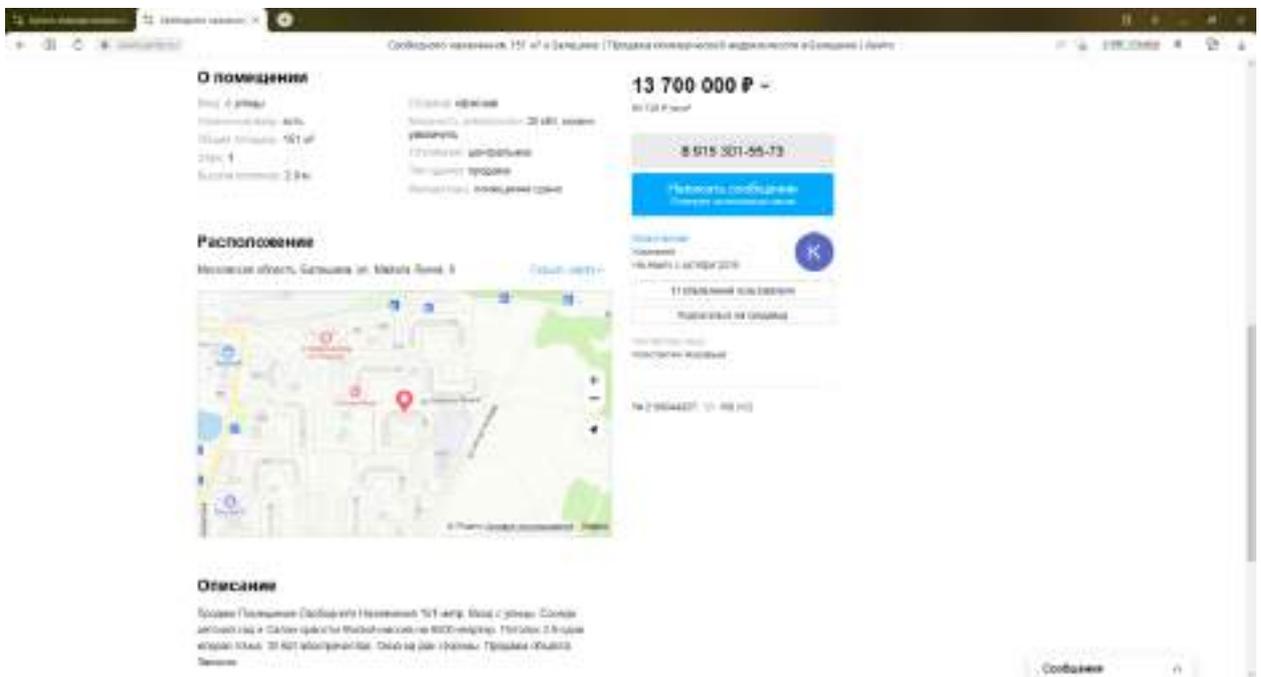
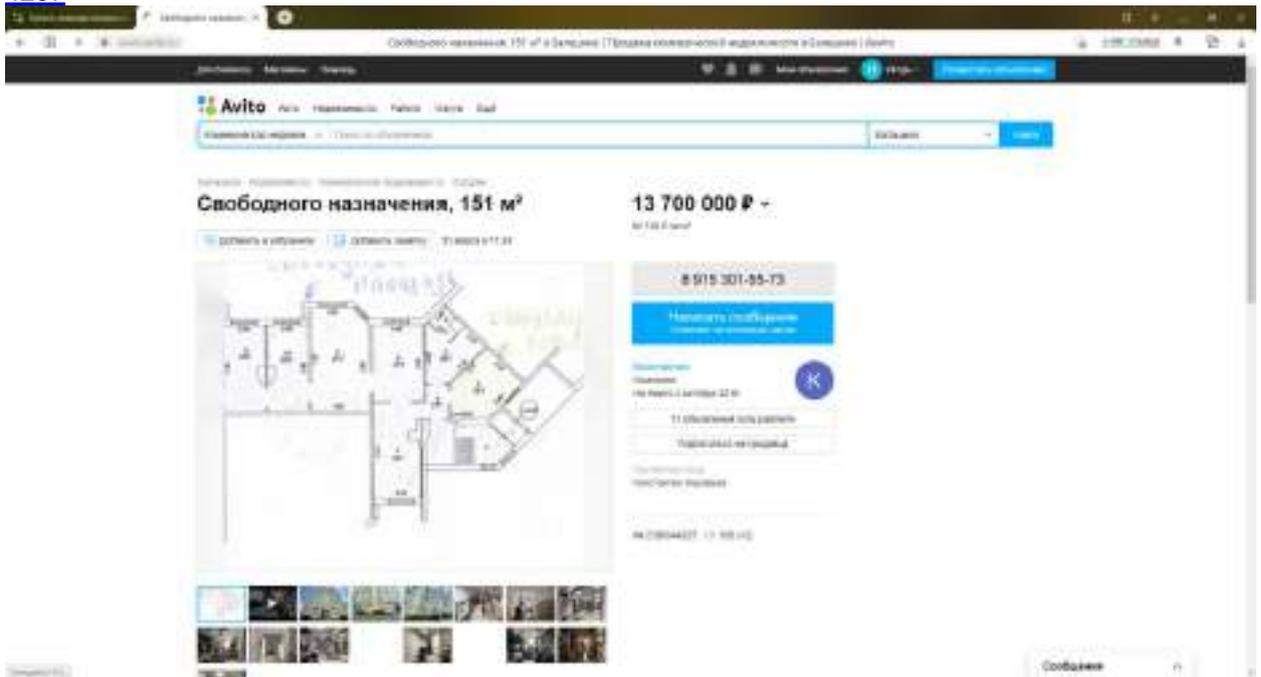


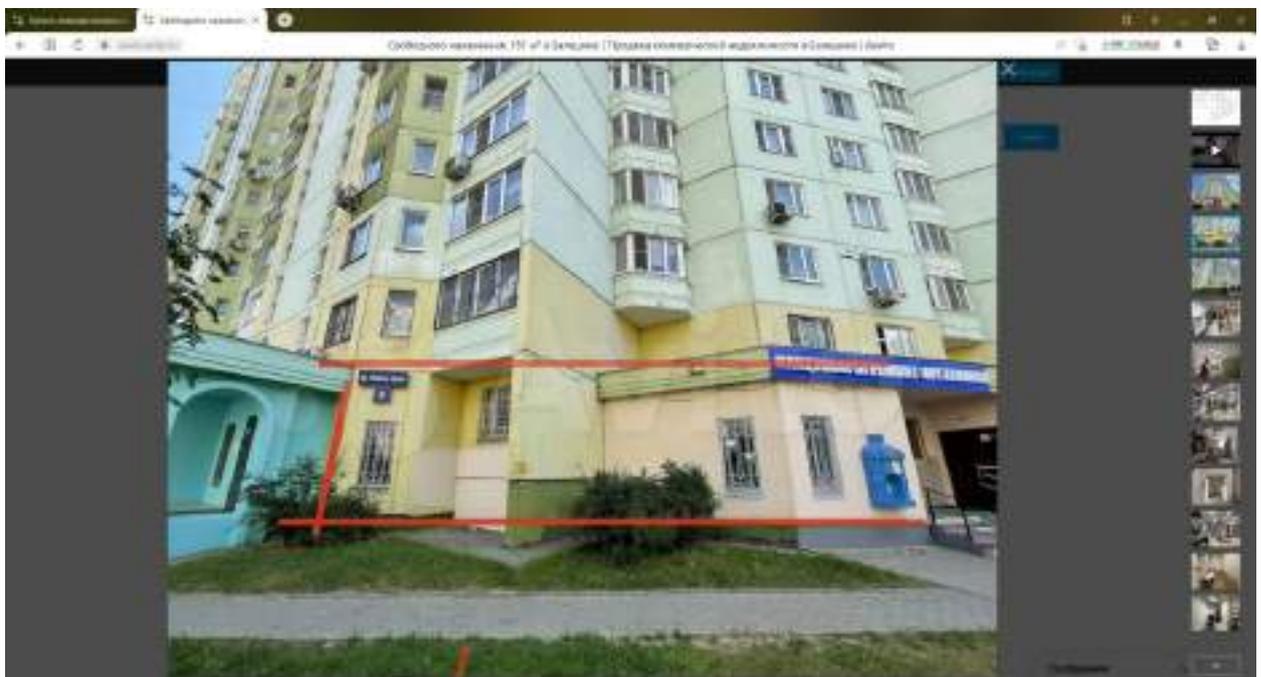
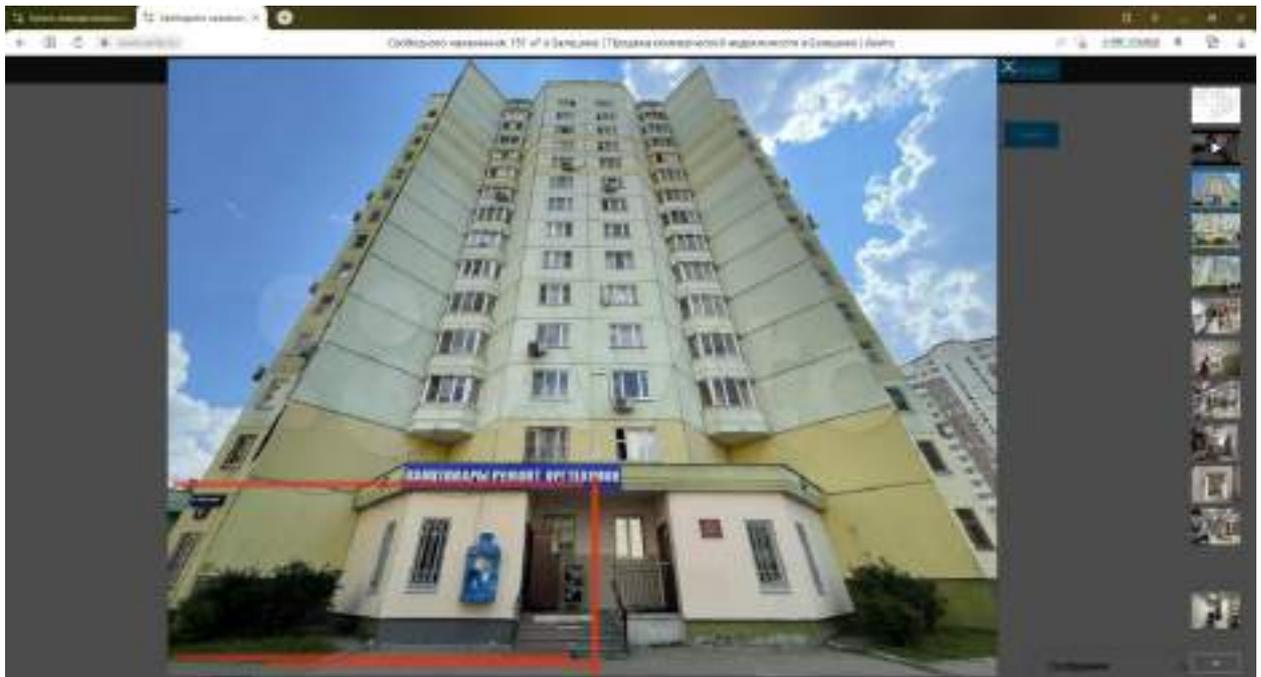


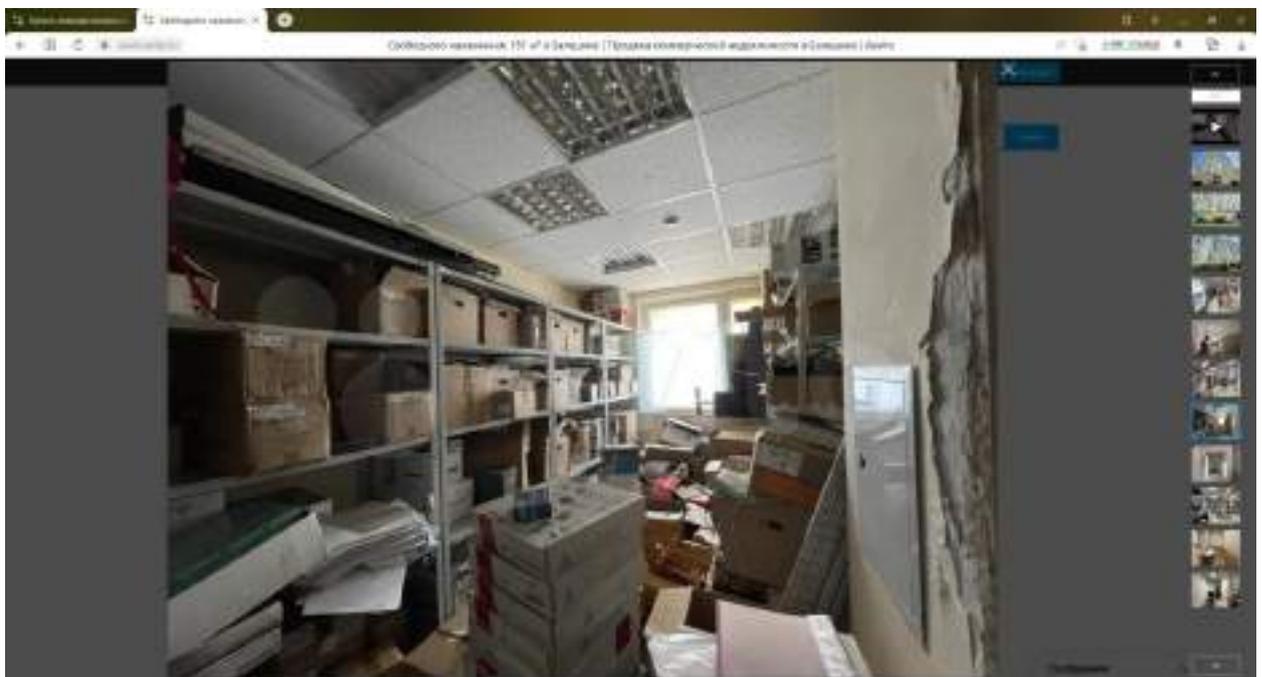
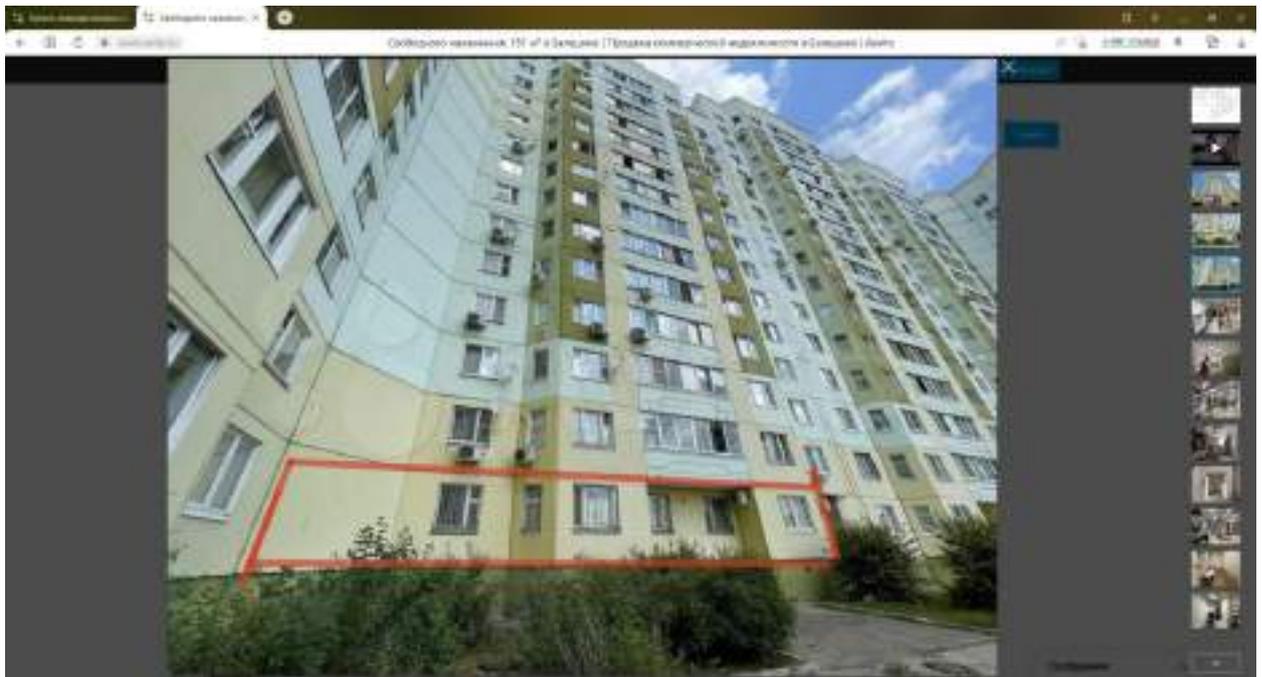


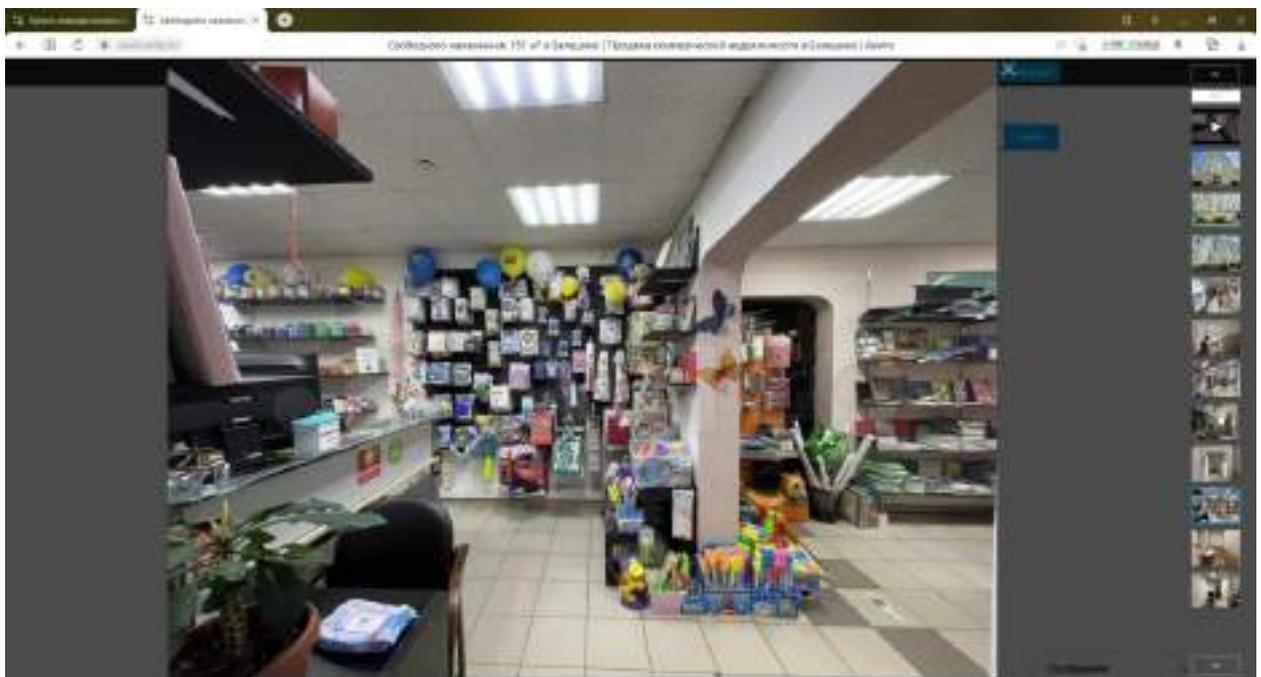
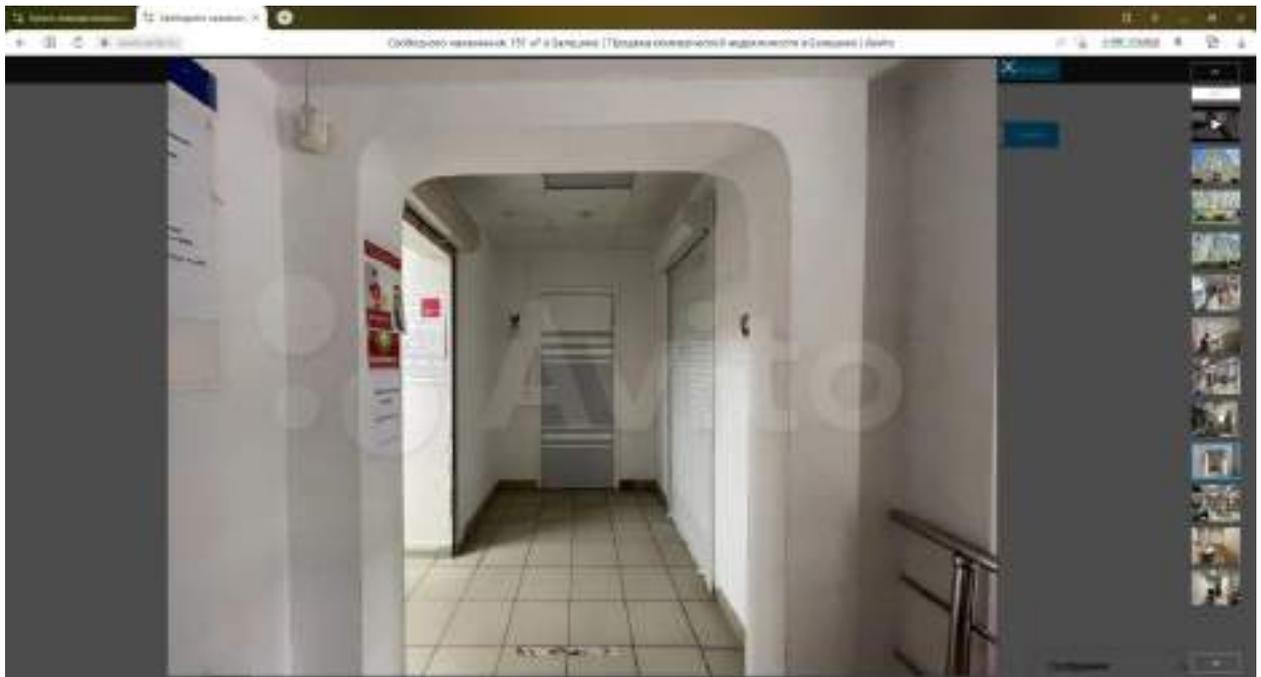
2.

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



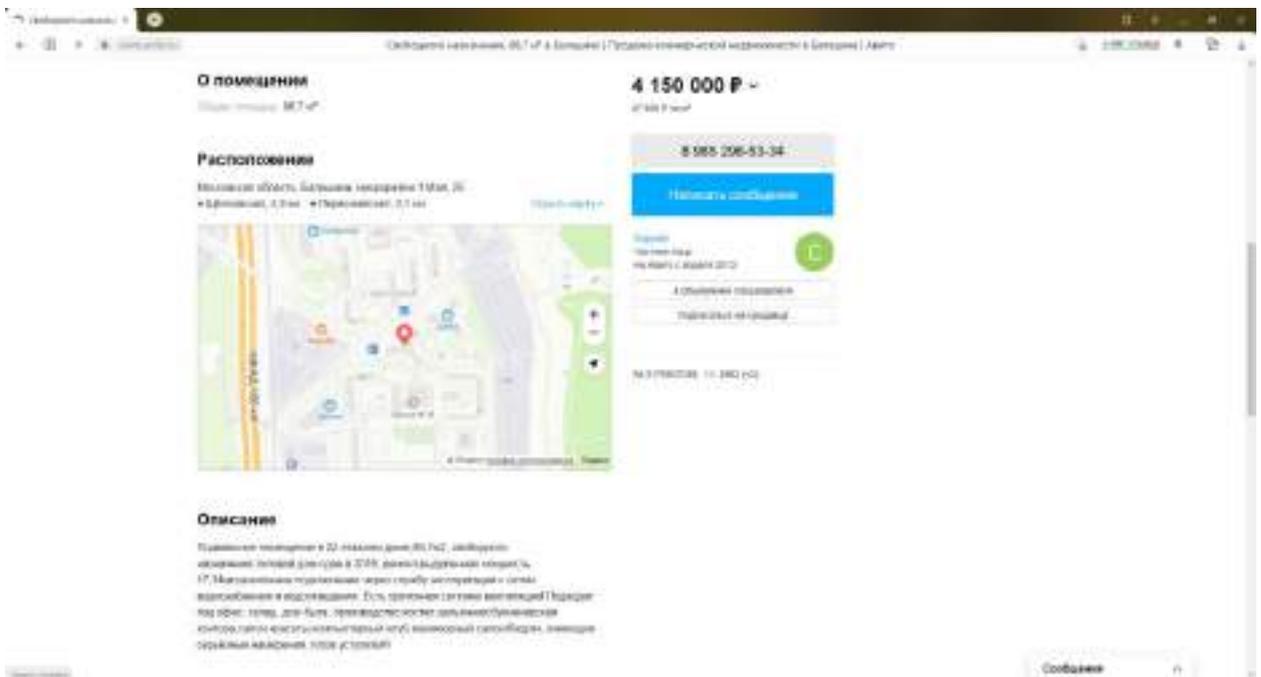
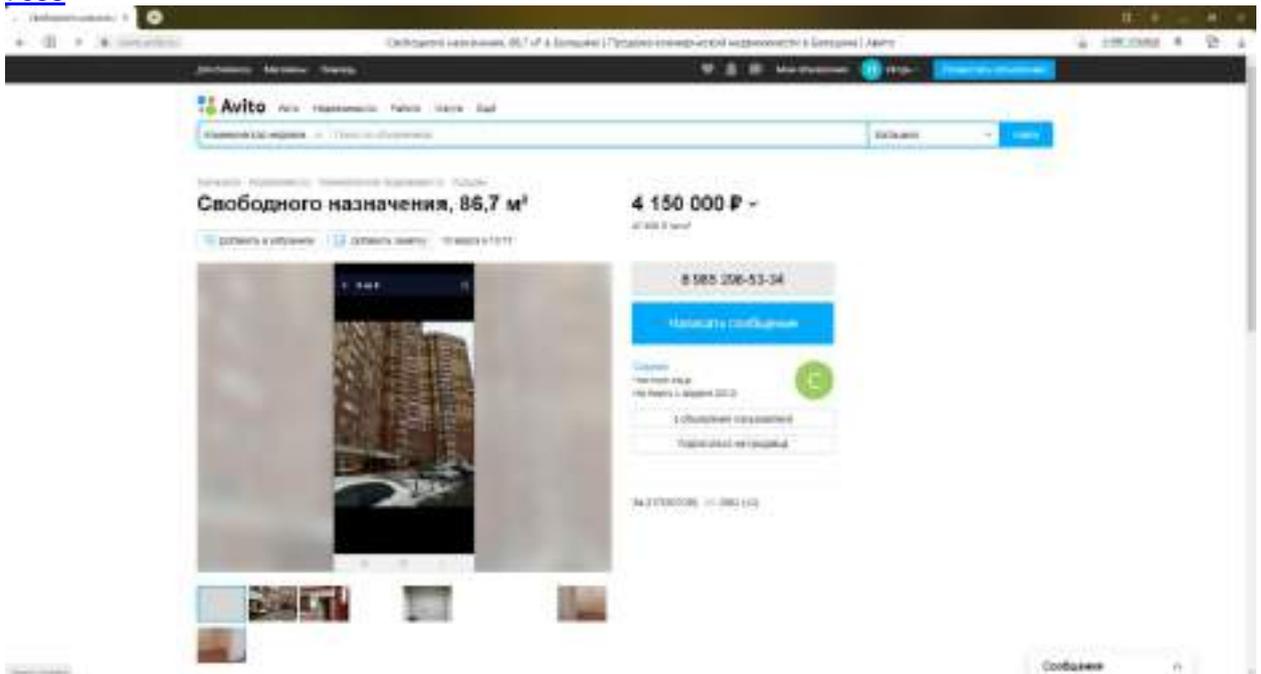


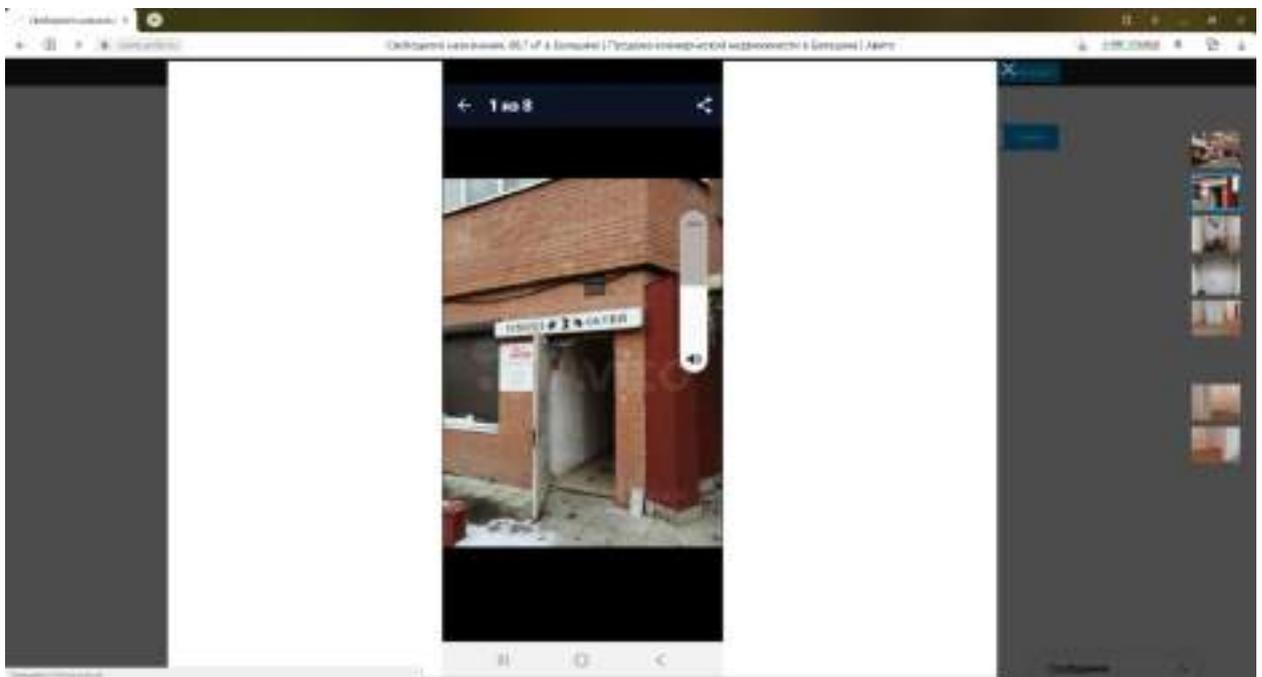
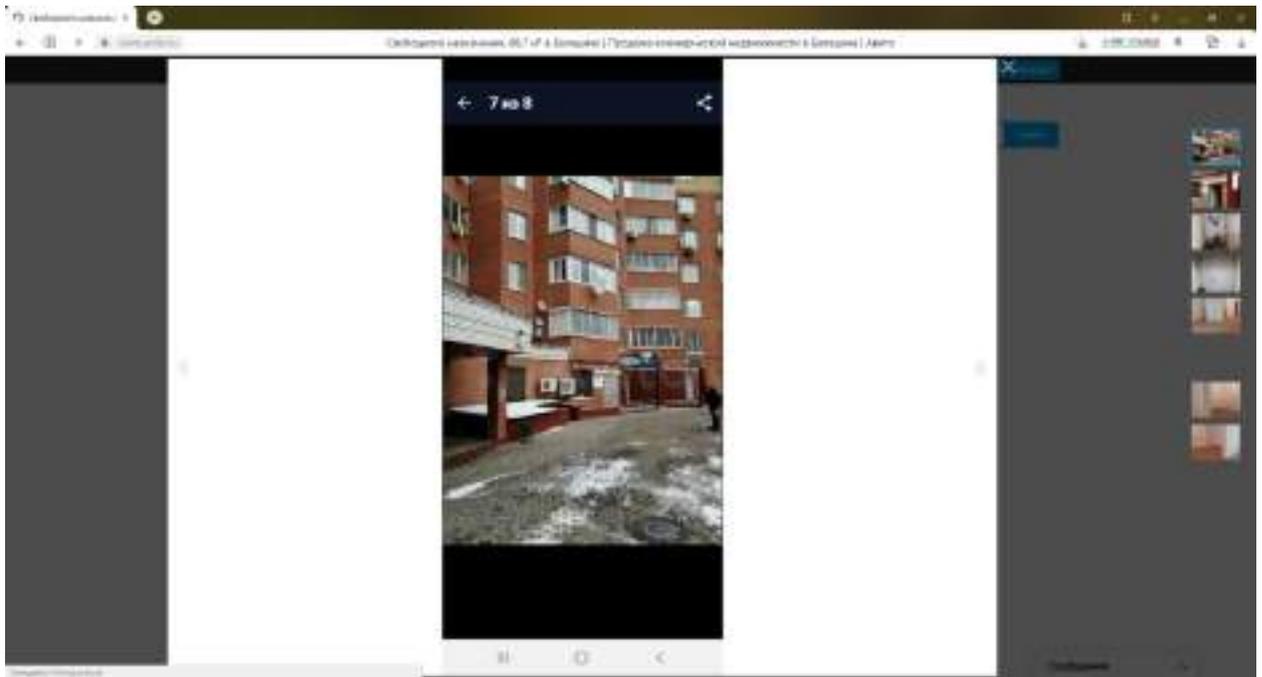


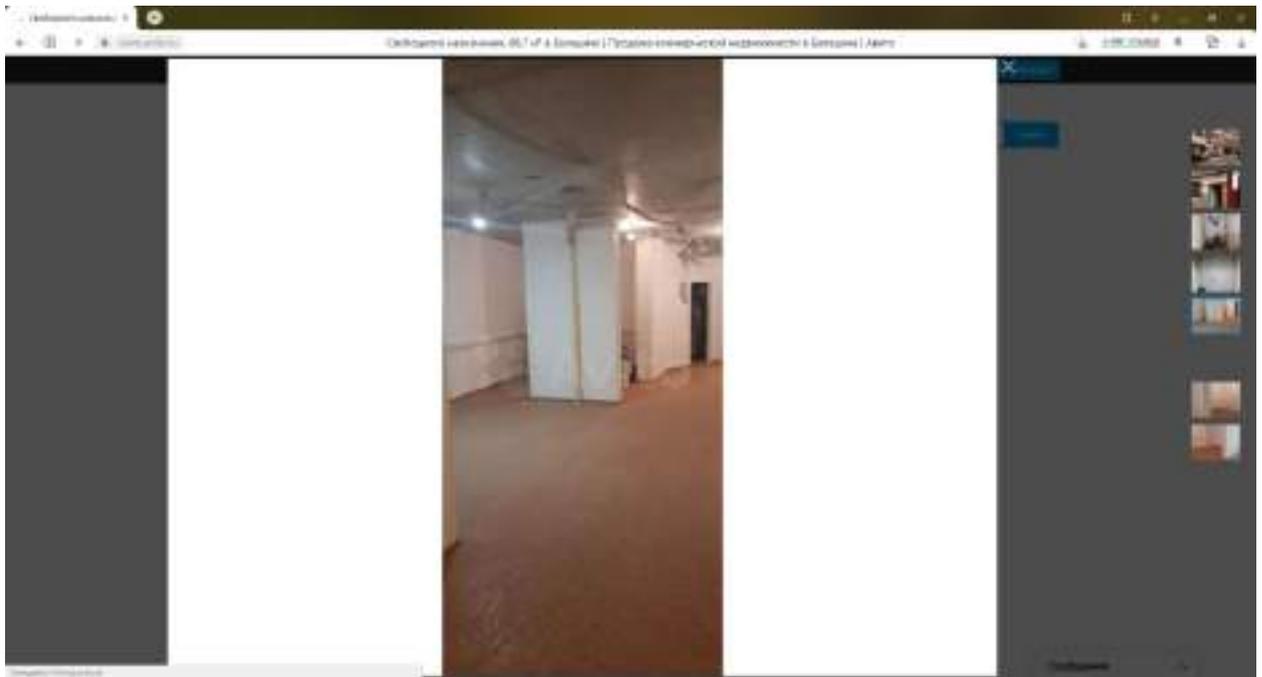


3.

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

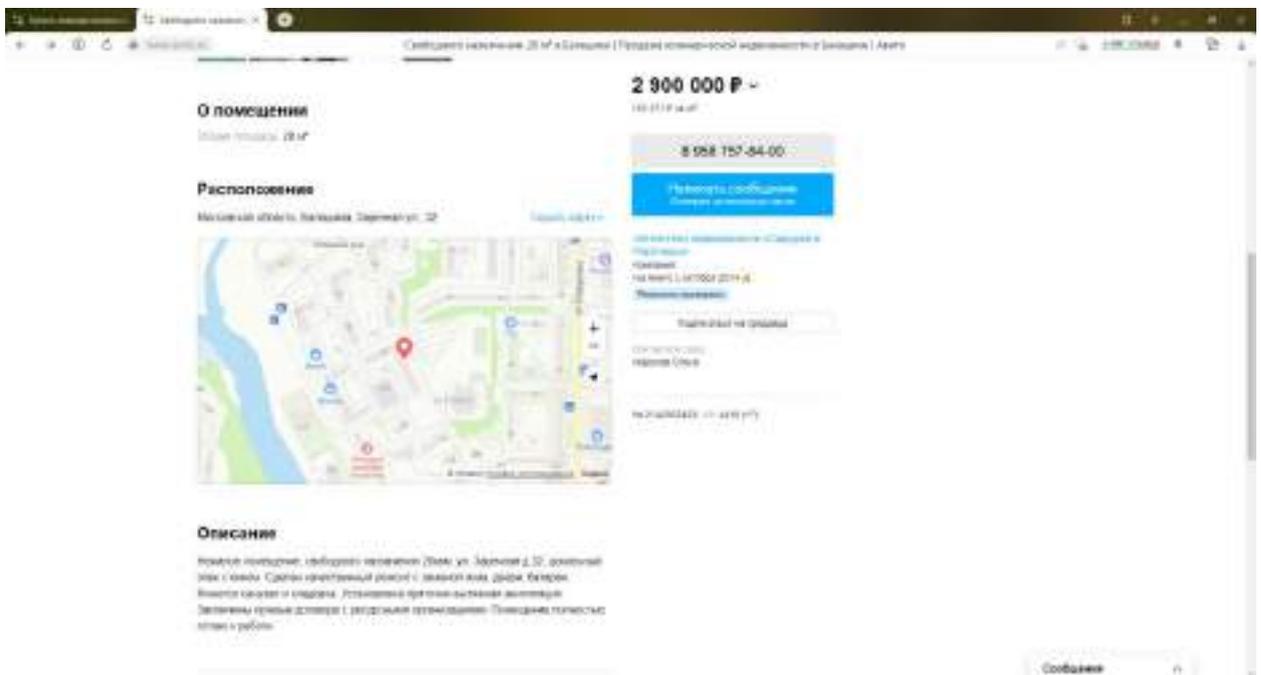
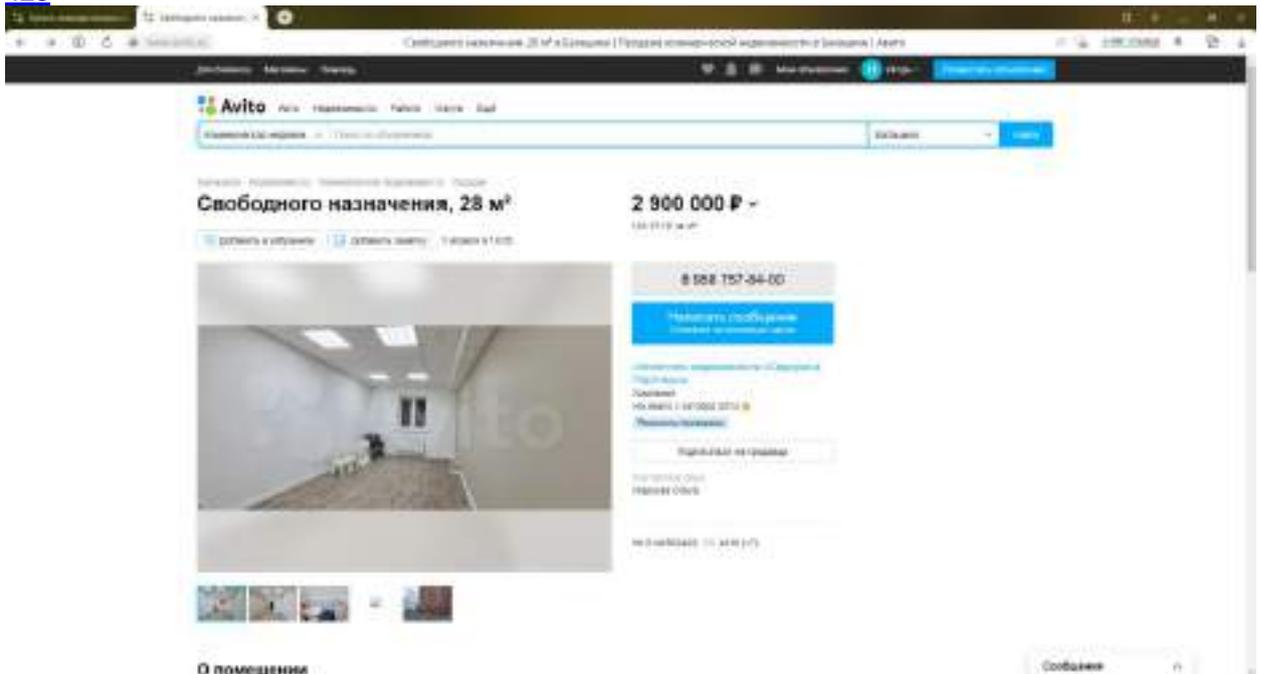


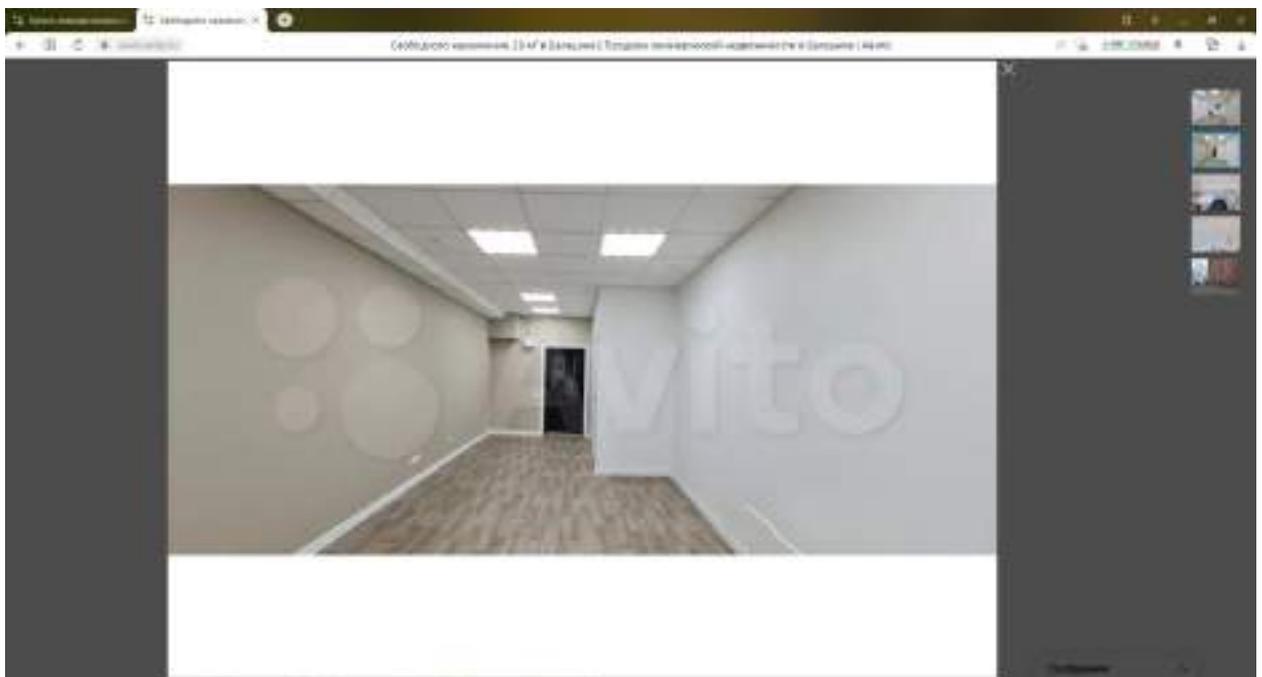
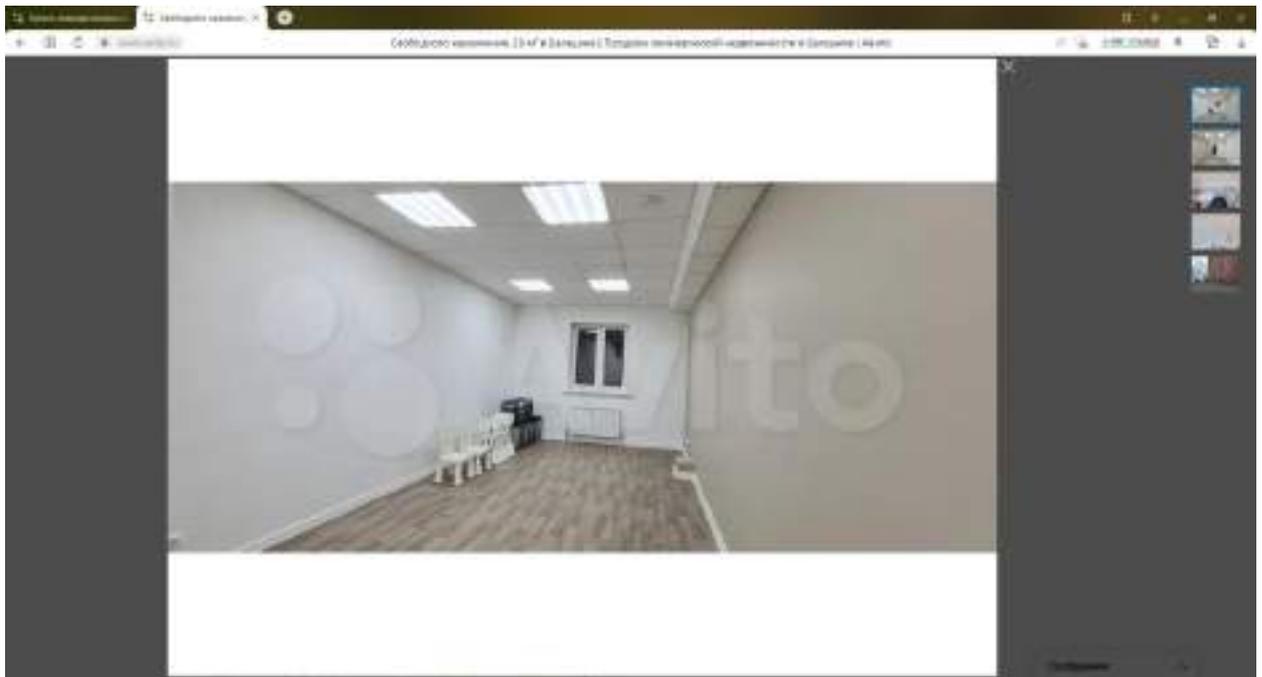


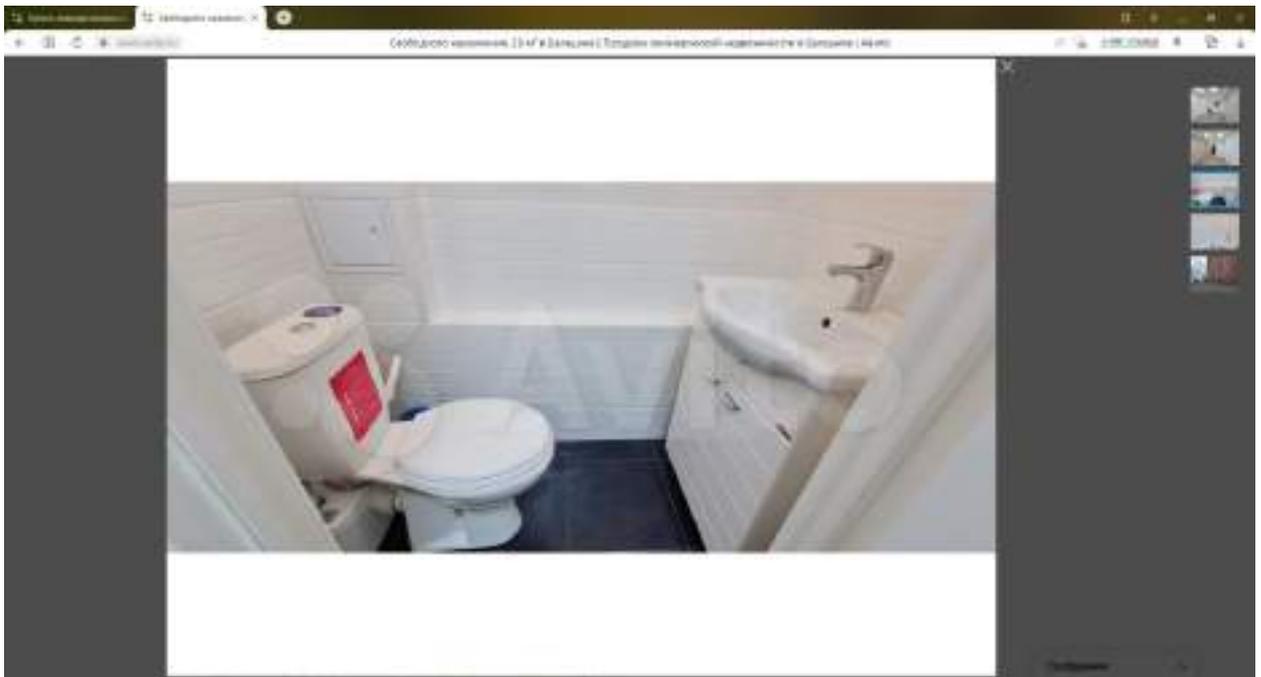


4.

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

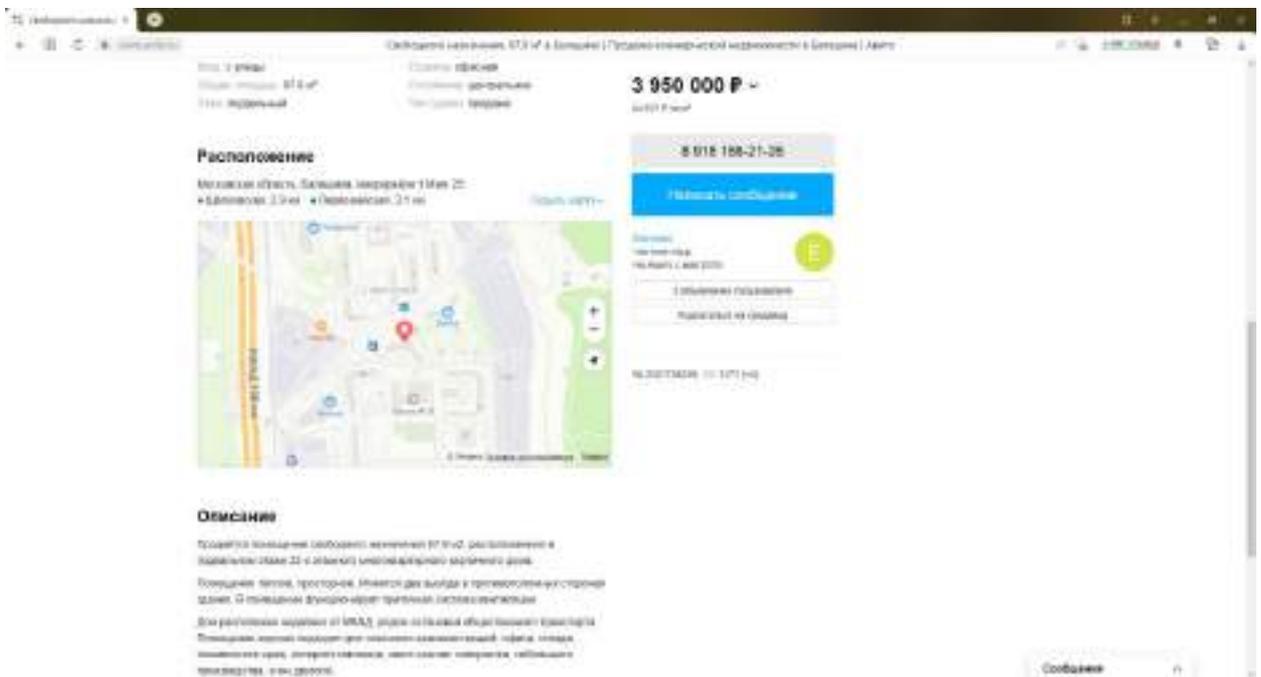
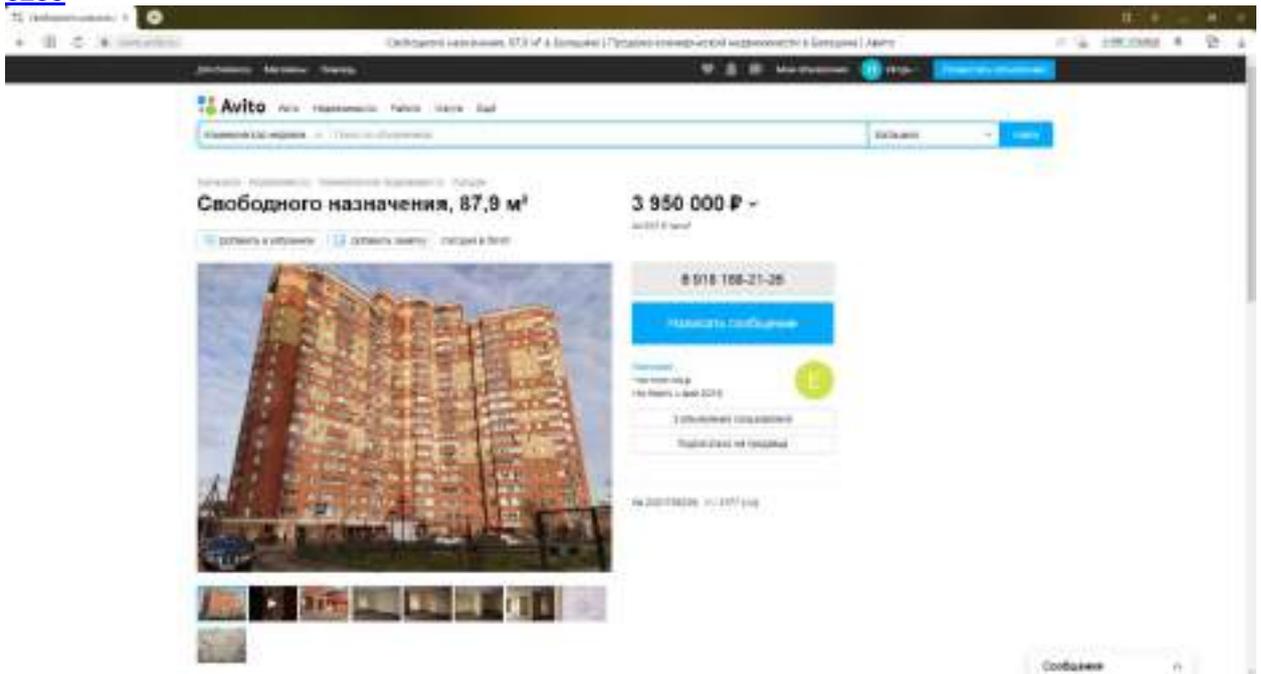






5.

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

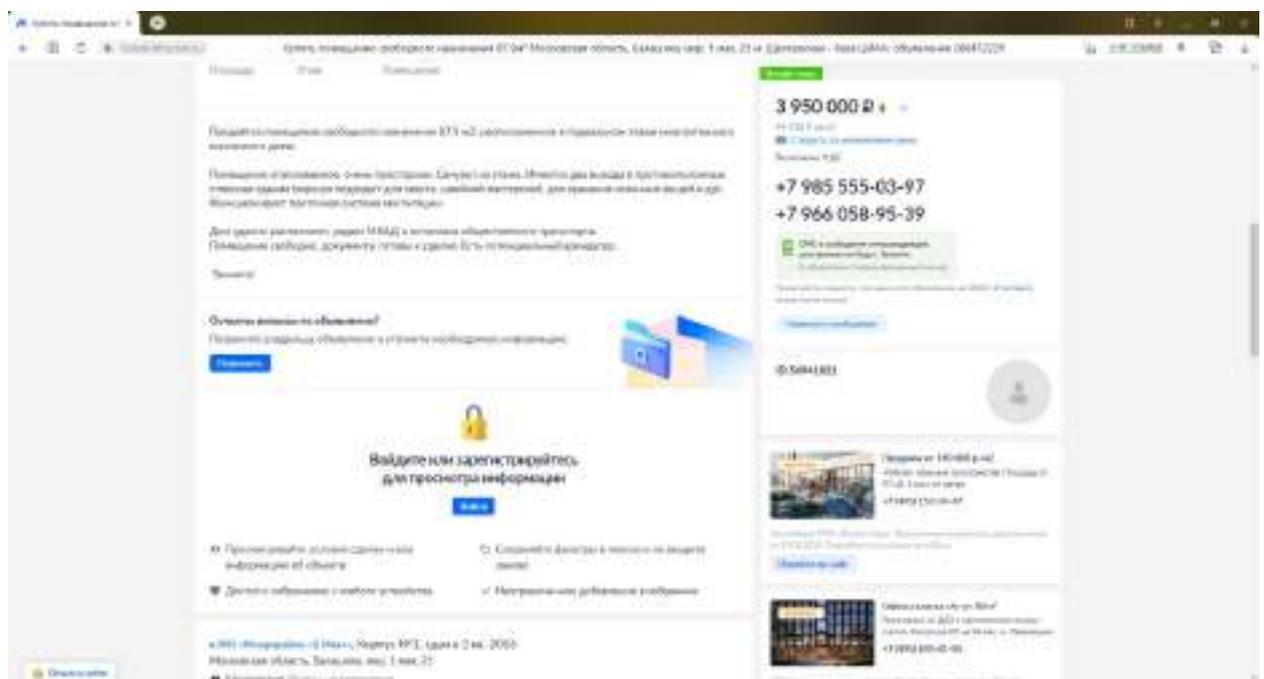
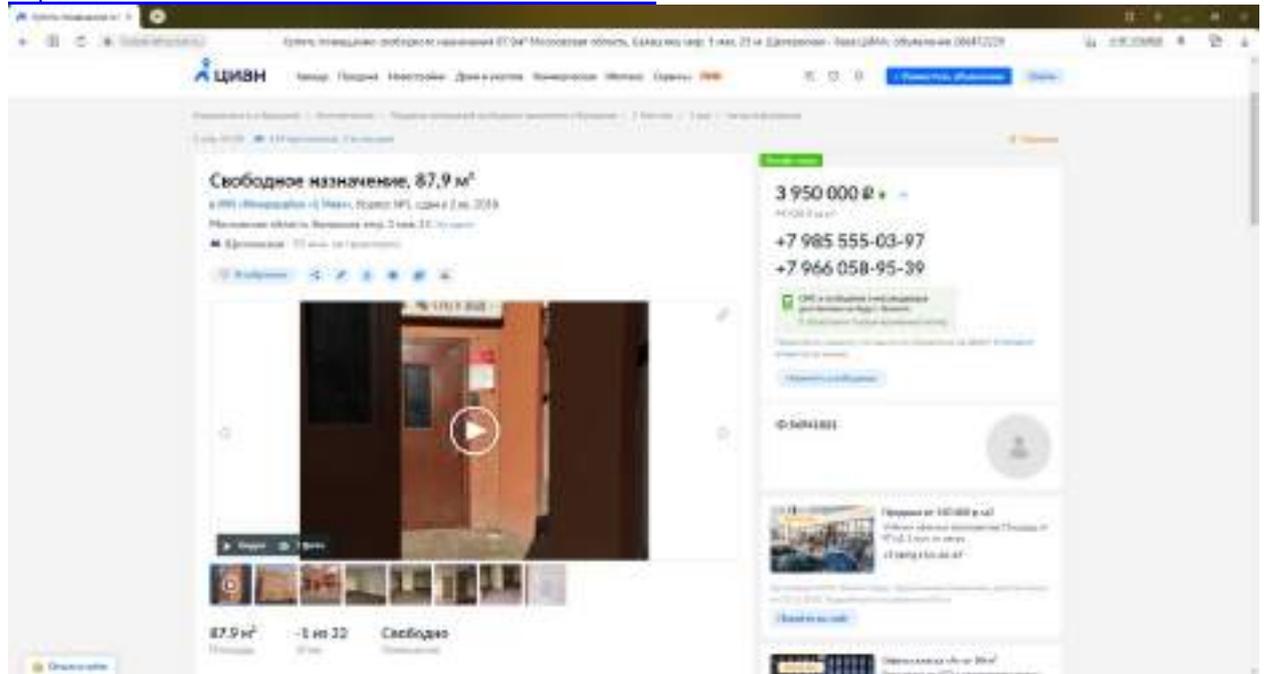






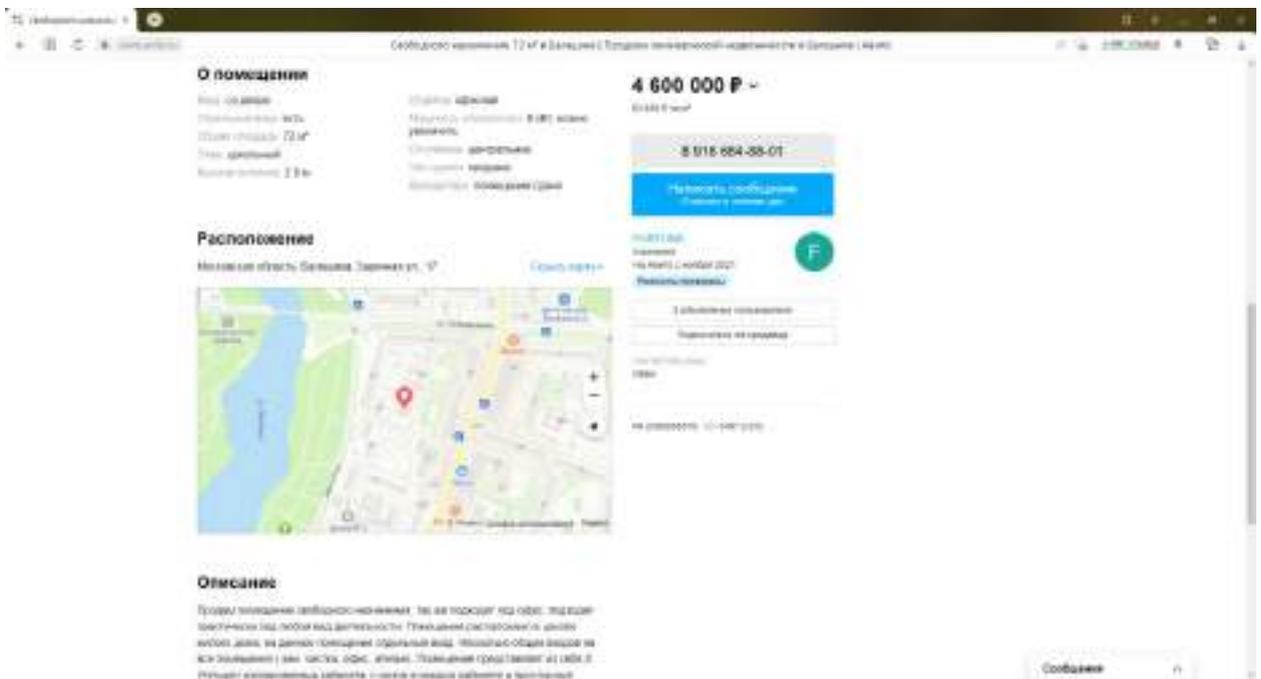
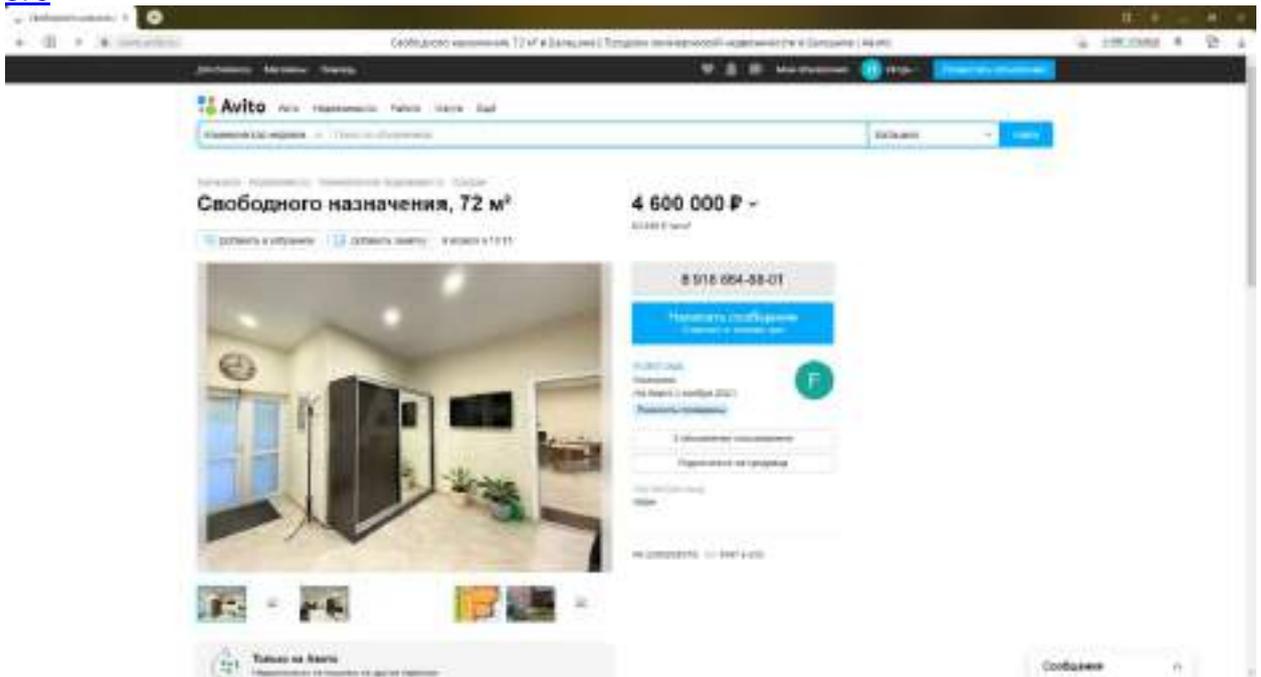


<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/268472220/>



6.

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



Собственность на в/ч 10 кв. Балтийск | Продажа коммерческой недвижимости в Калинин | Авито

Описание

Продать коммерческое предприятие можно, так же продать под объект торговый центр под любой вид деятельности. Увеличение стоимости в 2 раза за счет земли, на которой расположен торговый центр, полностью окупит затраты на все помещения (в том числе, офис, аптека). Предложение представляет из себя в Рязани торговый центр, с окупаемостью в 1,5 года и перспективой расширения. Предлагается объект в Калининградской области, в районе города Балтийск. В собственности есть все необходимые документы, все в полном порядке. Объект расположен в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. В собственности есть все необходимые документы, все в полном порядке. Объект расположен в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. В собственности есть все необходимые документы, все в полном порядке.

О здании

Состояние: в эксплуатации
Площадь: 4000 кв.м

Тип здания: магазин, торговля
Коммунальный отдел: 100%

4 600 000 Р -
8 915 664-88-01

Позвоните, сообщите
Свяжитесь с нами по телефону

100% объект
Состояние: в эксплуатации
100% объект с ноября 2021
Позвоните по телефону

Удобные условия
Позвоните по телефону

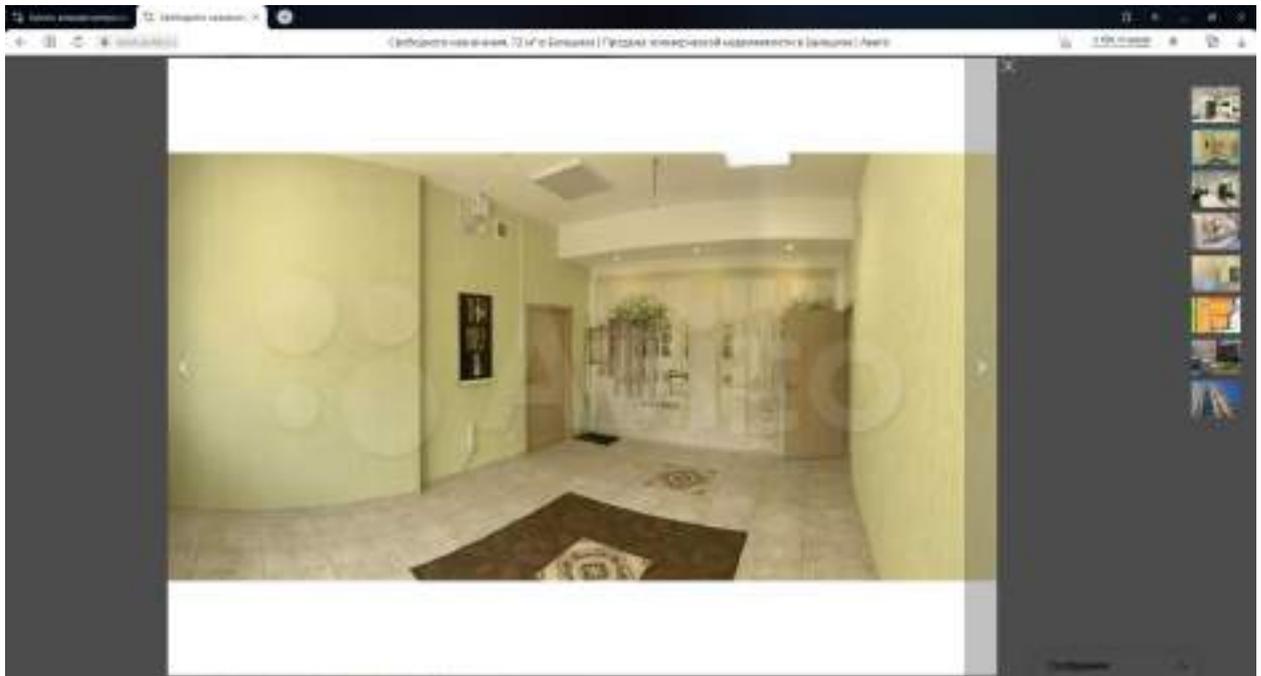
100%

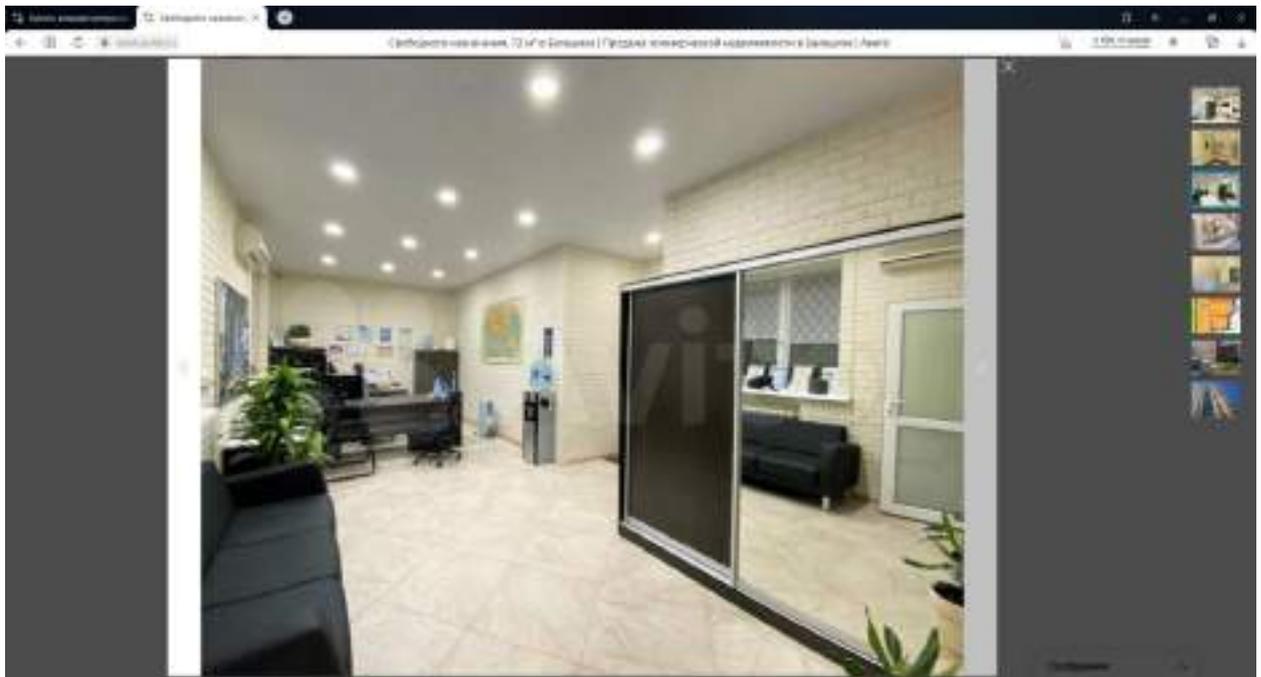
на расстоянии 10-15 км от центра

Позвоните объявлению



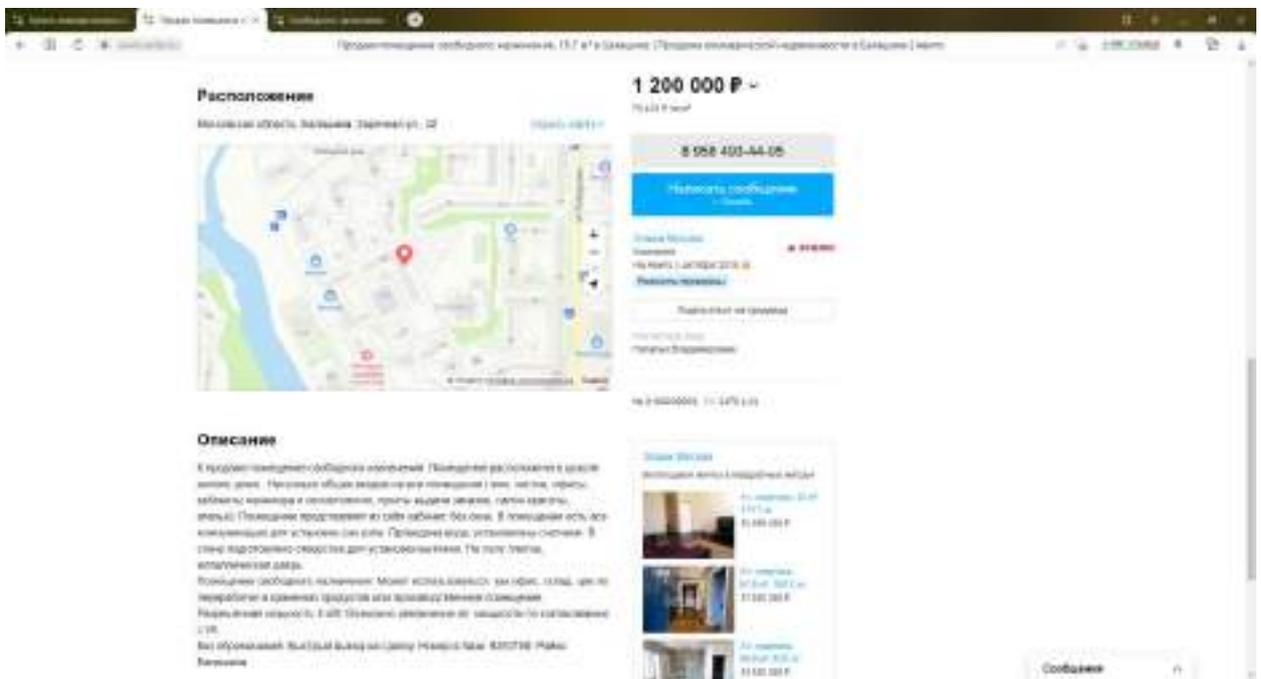
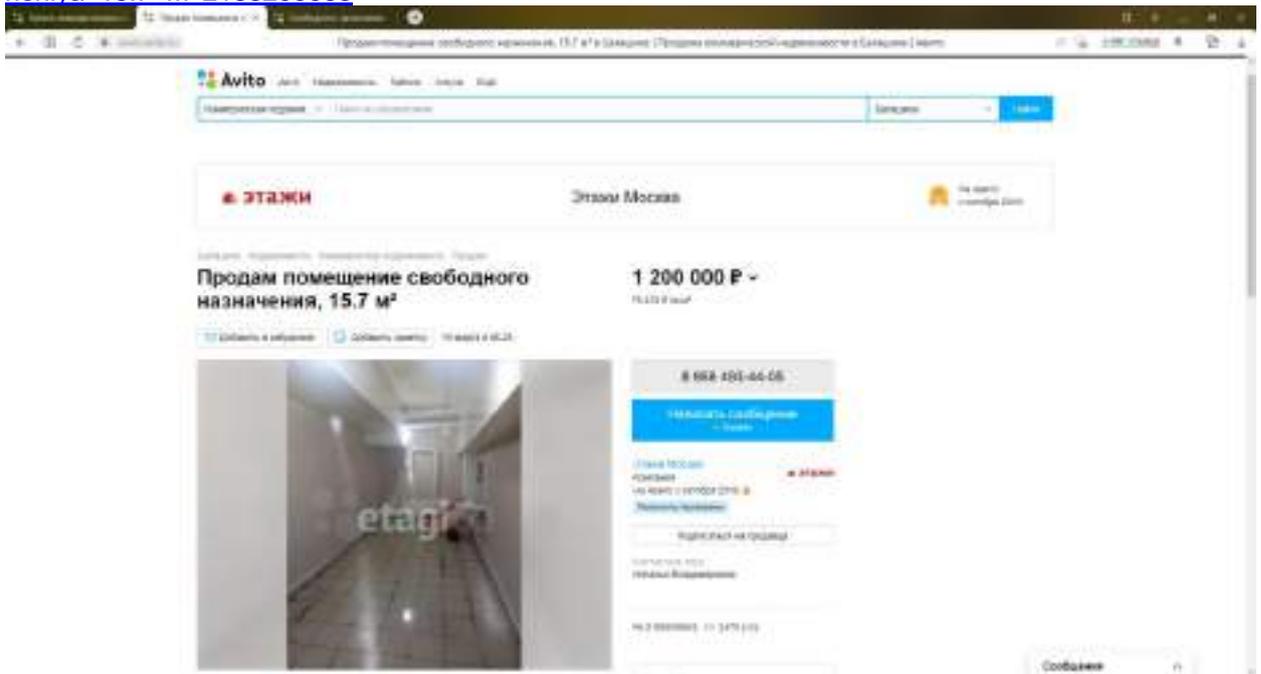
Сообщения

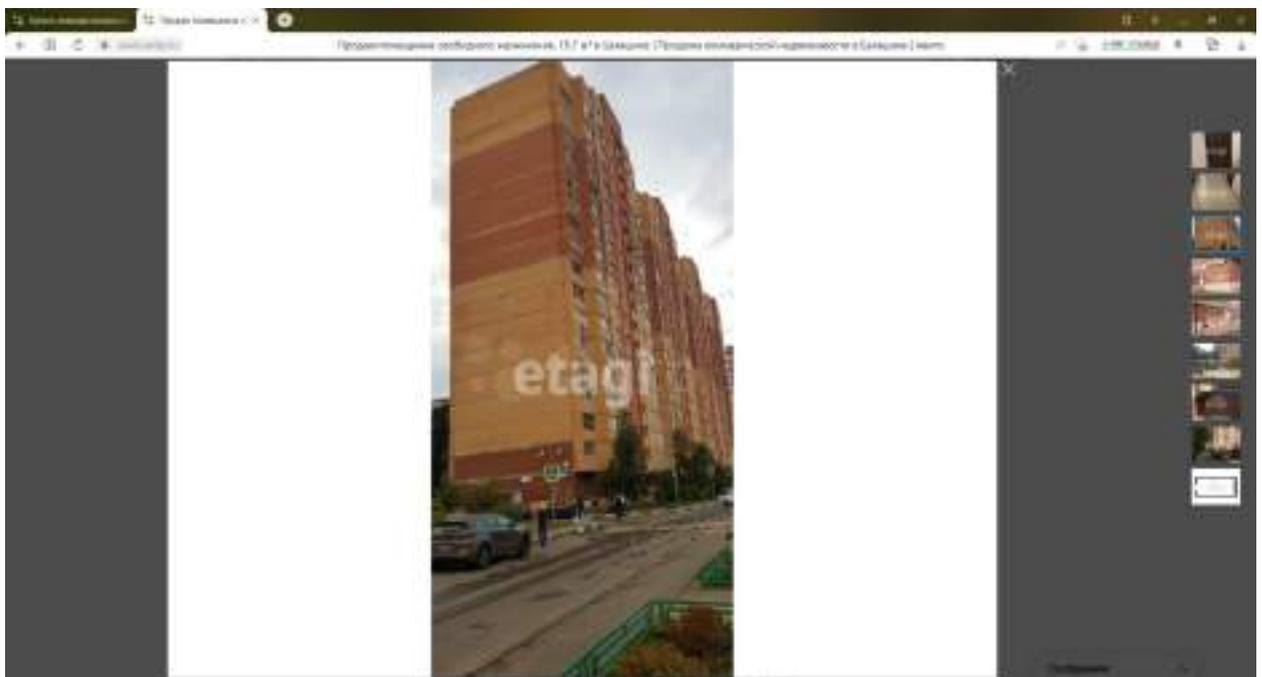
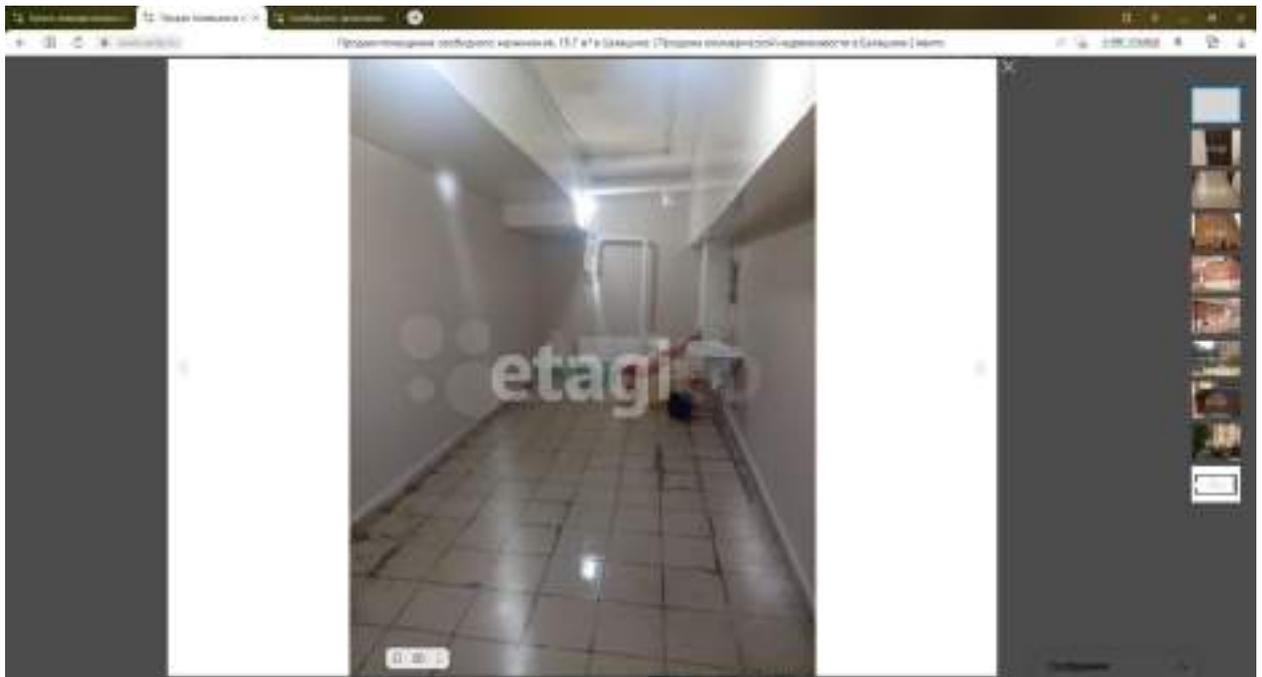


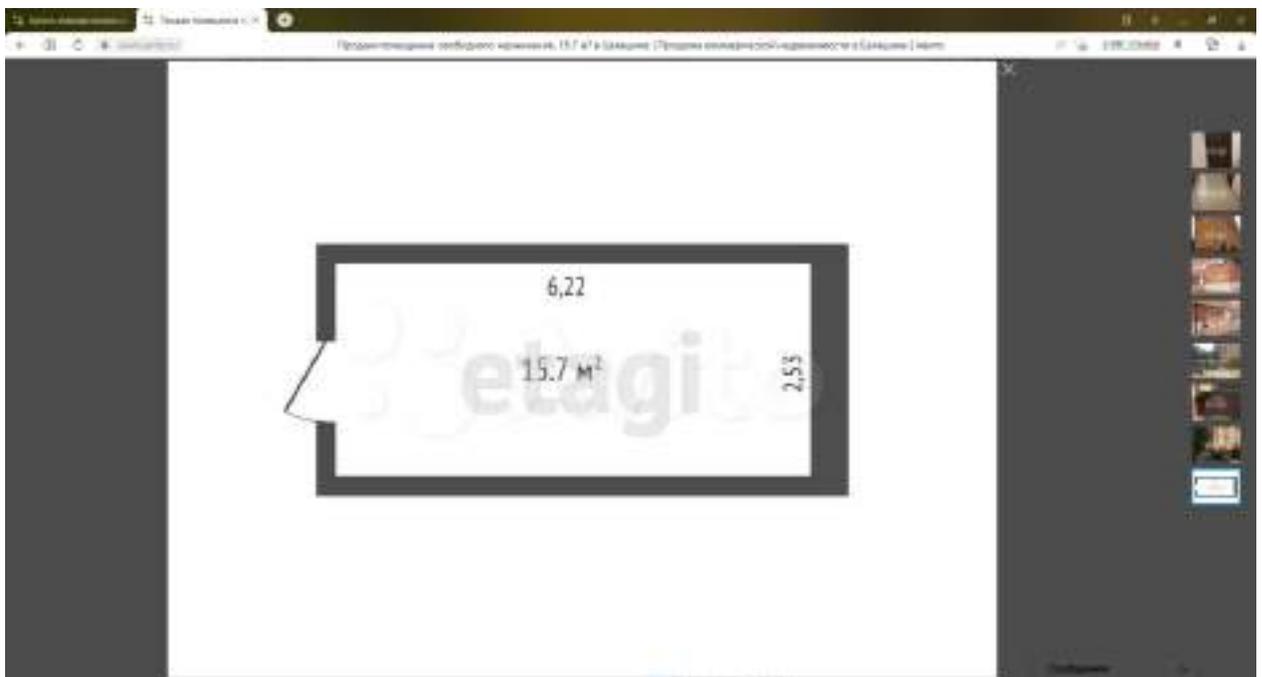
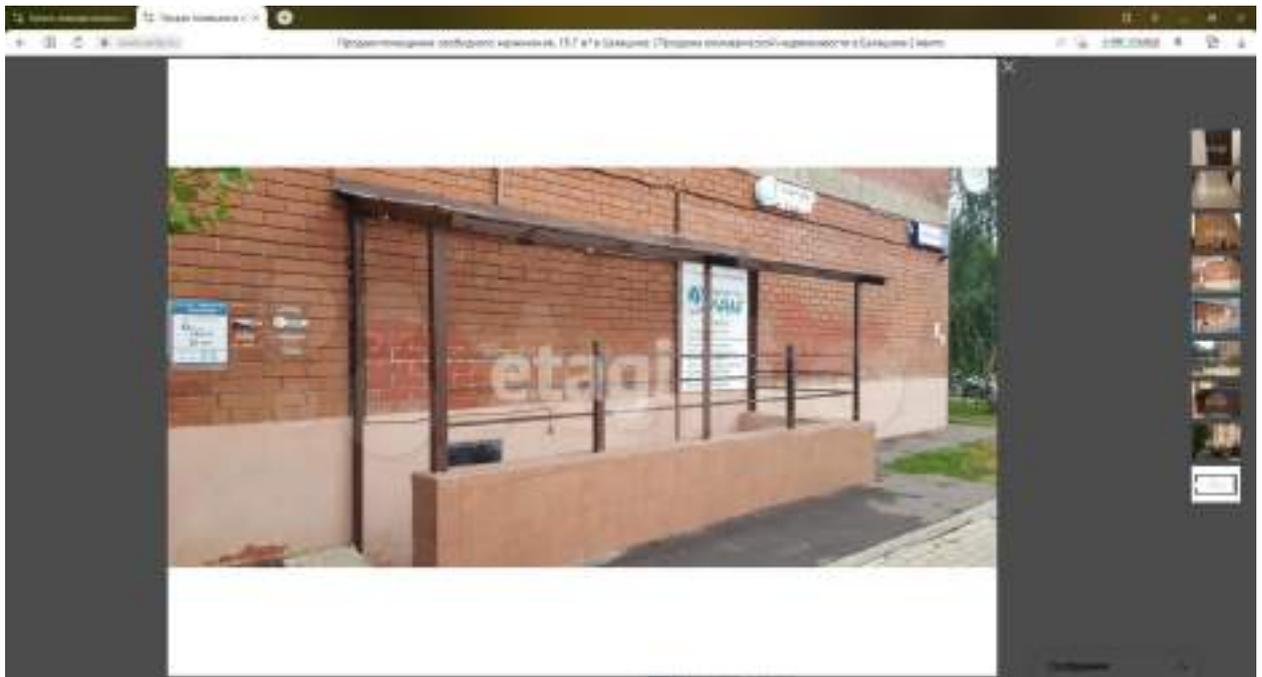


7.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_15.7_m_2188299663

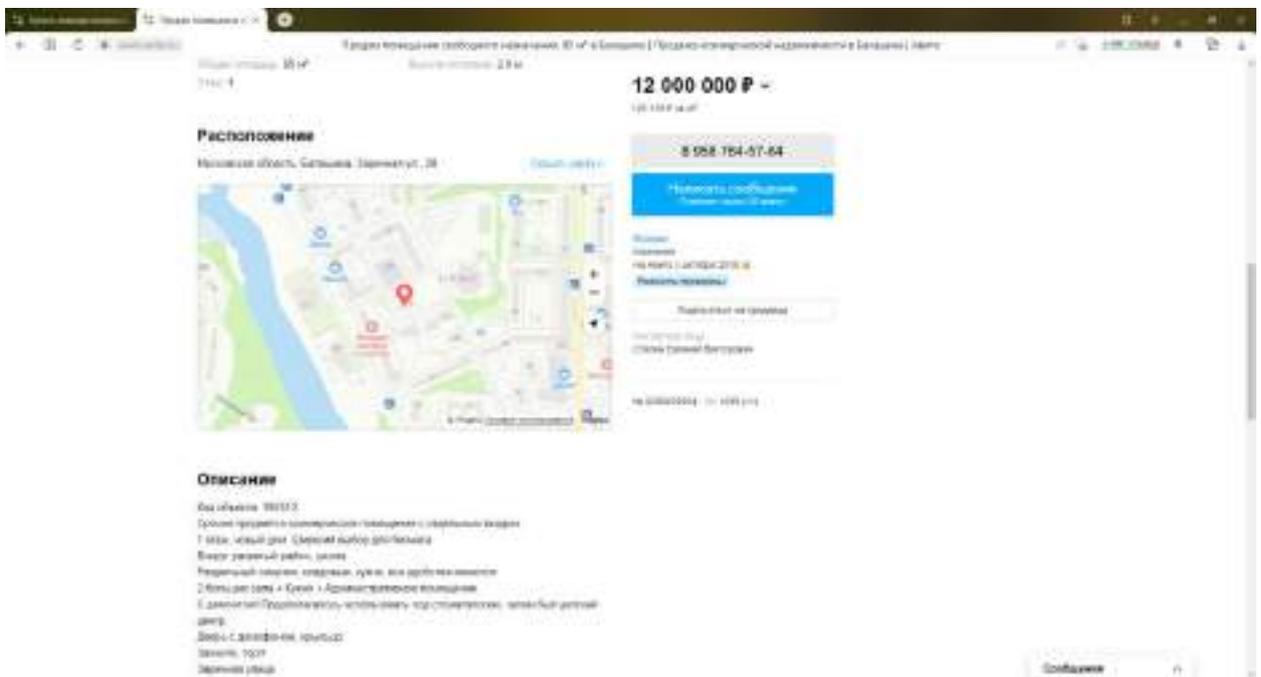
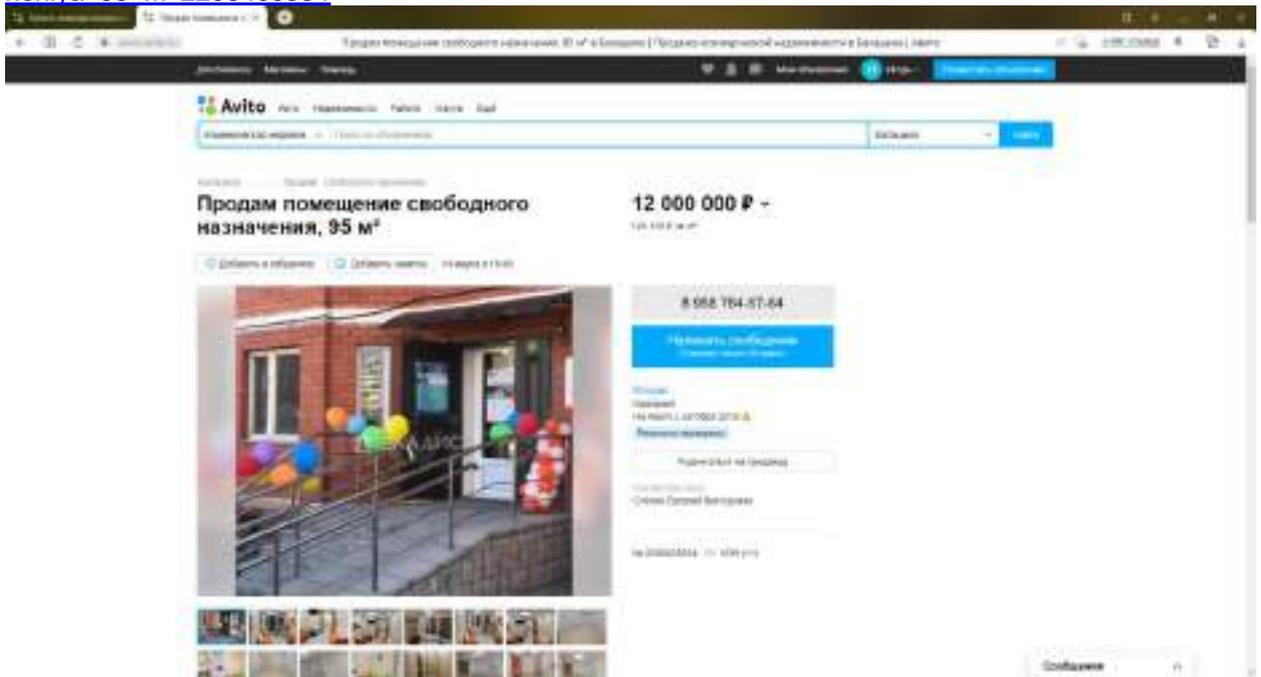


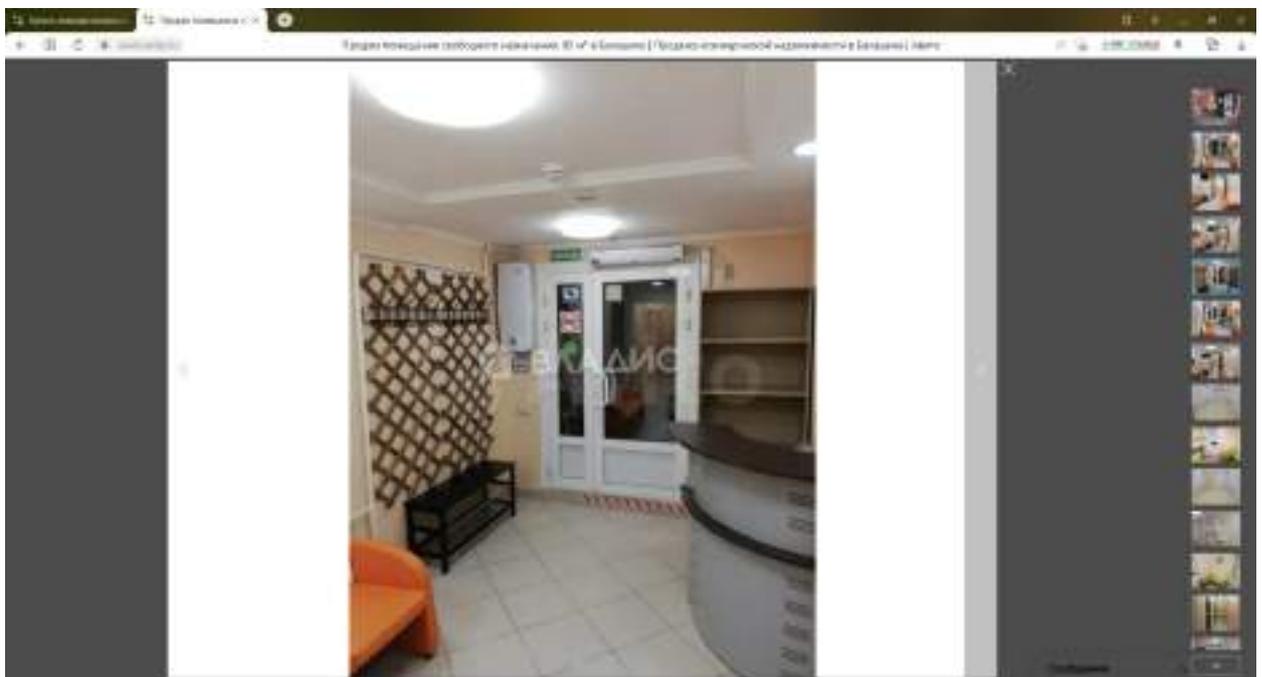




8.

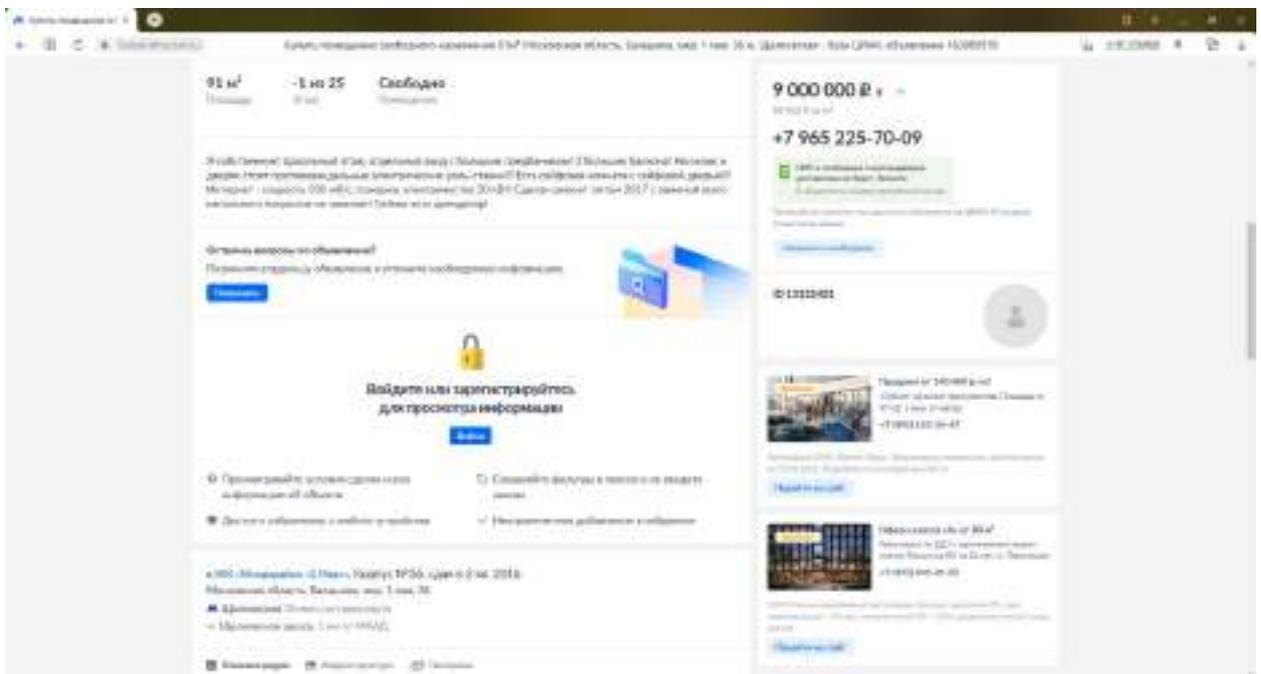
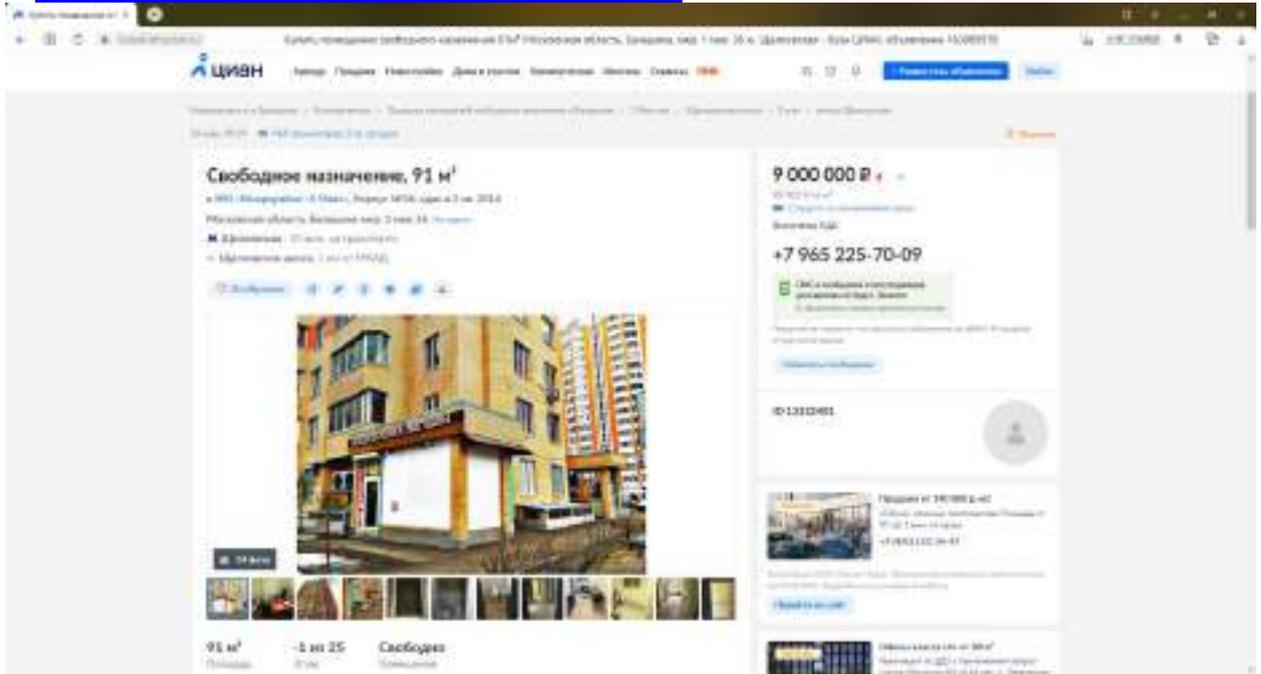
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_95_m_2206409334

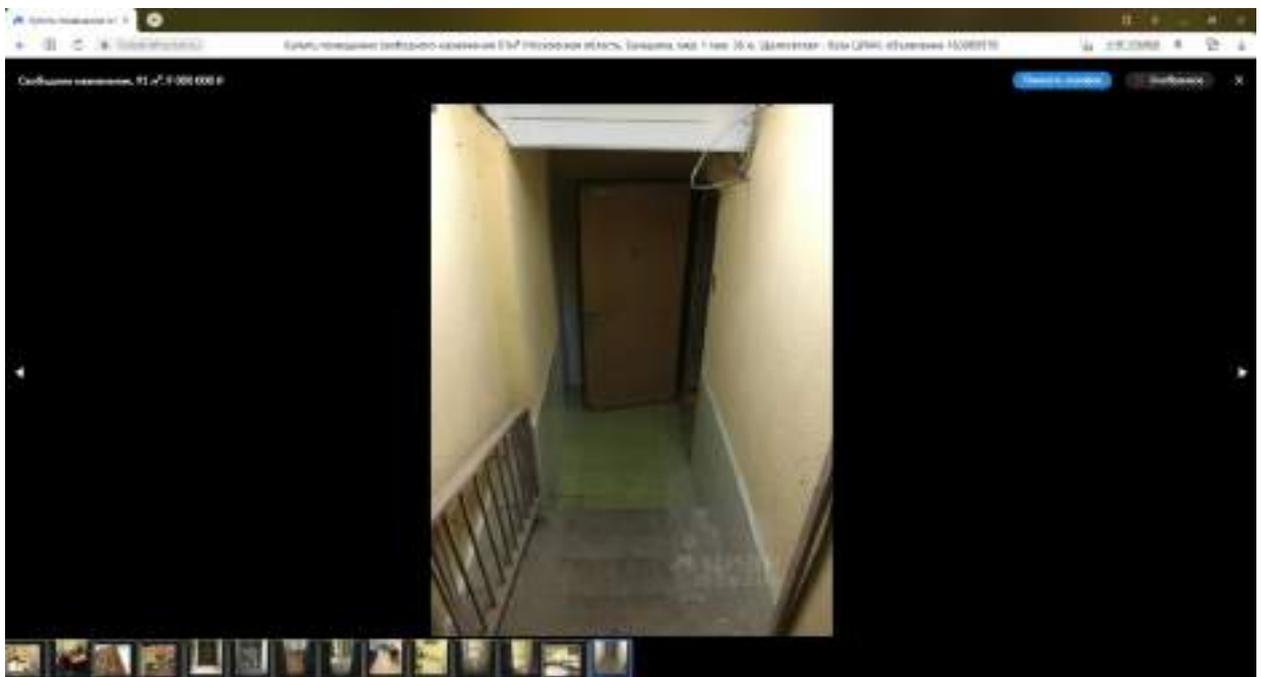
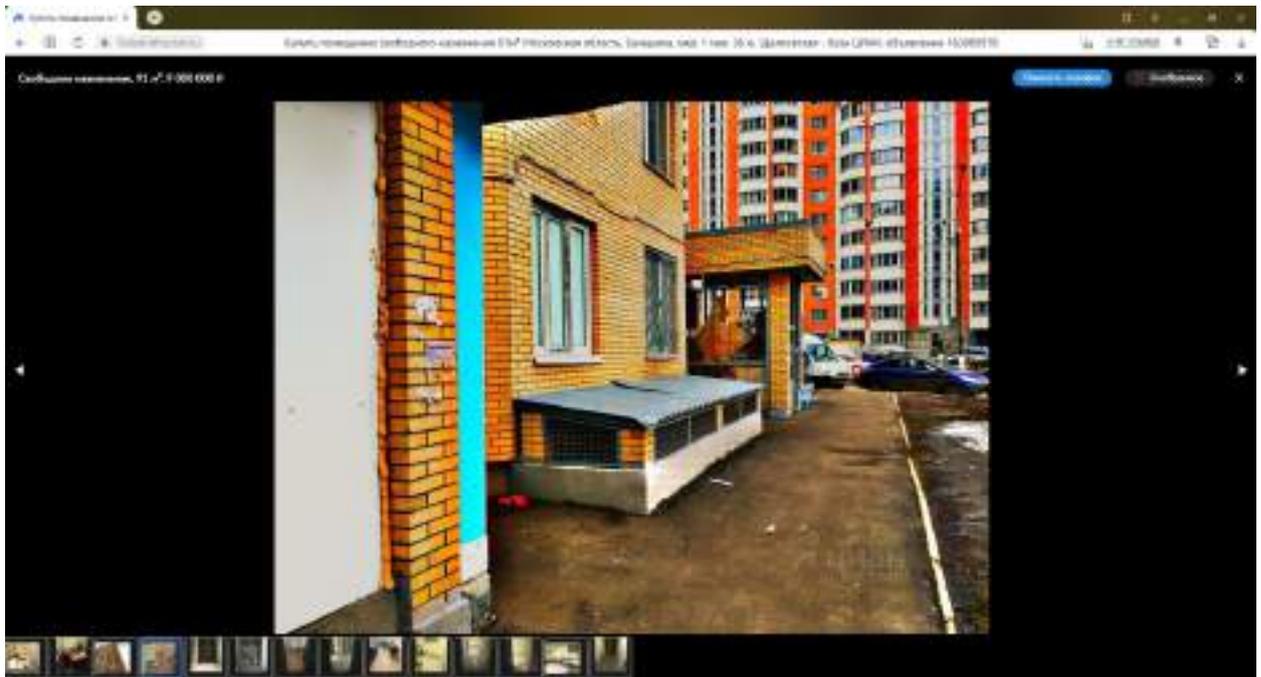


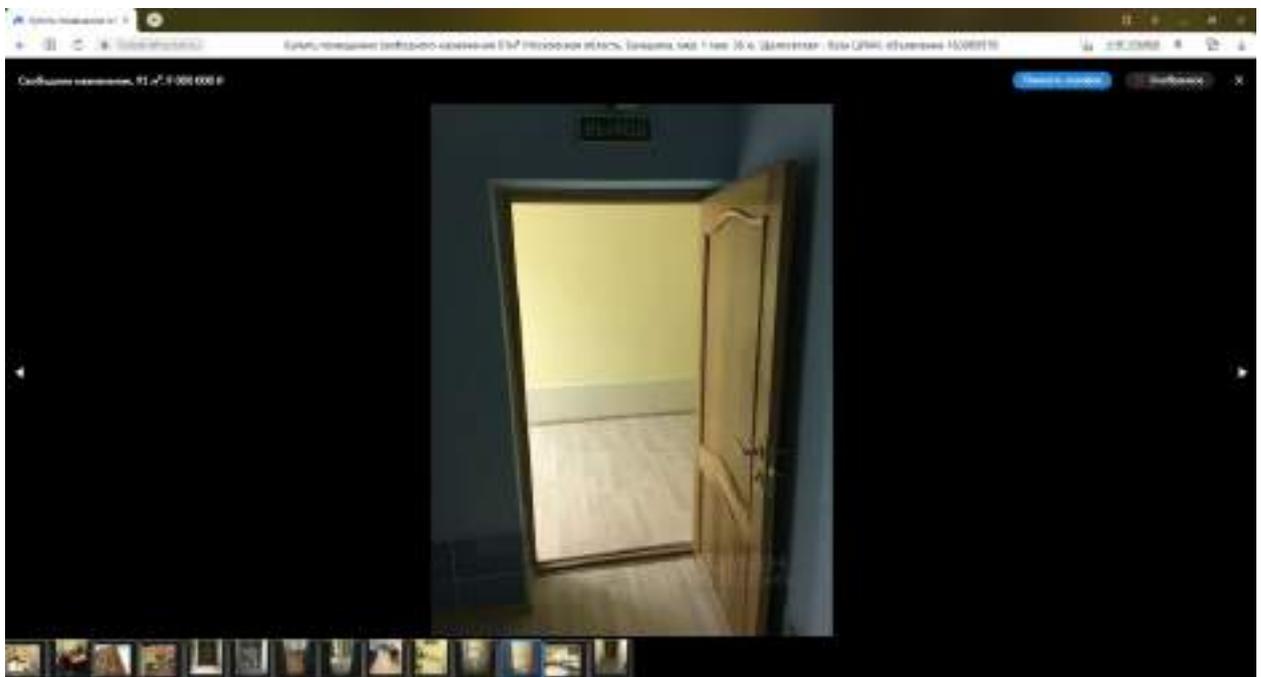
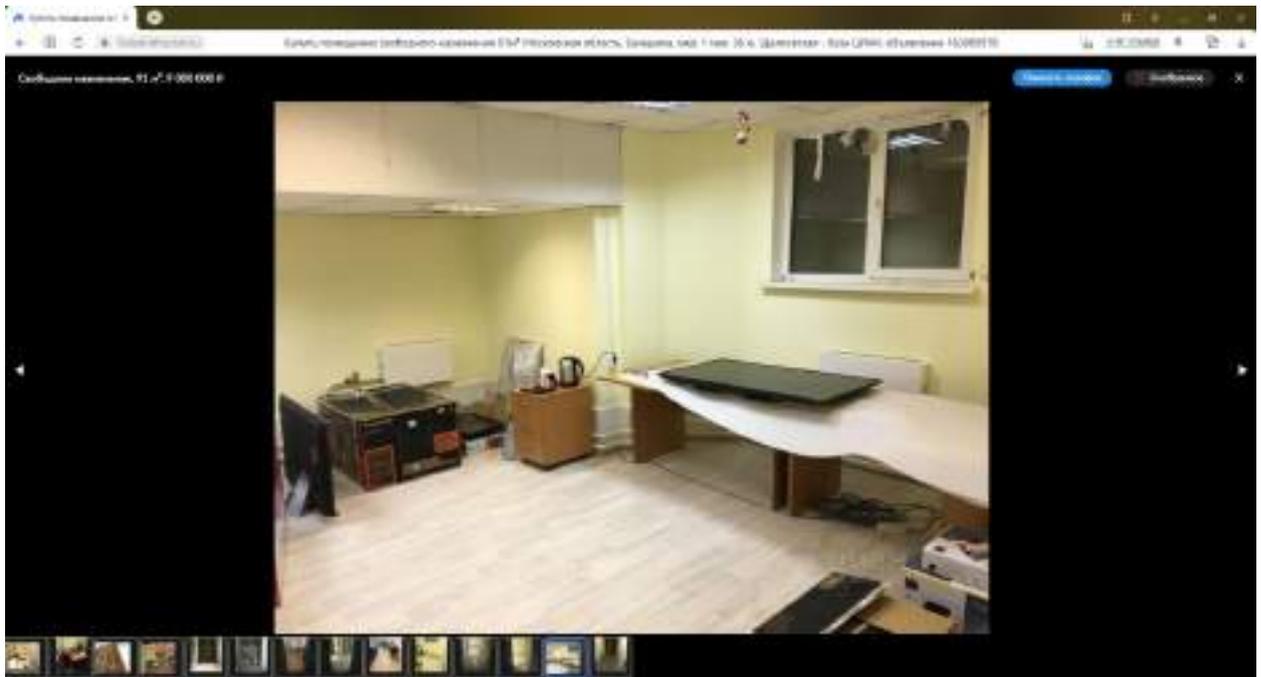


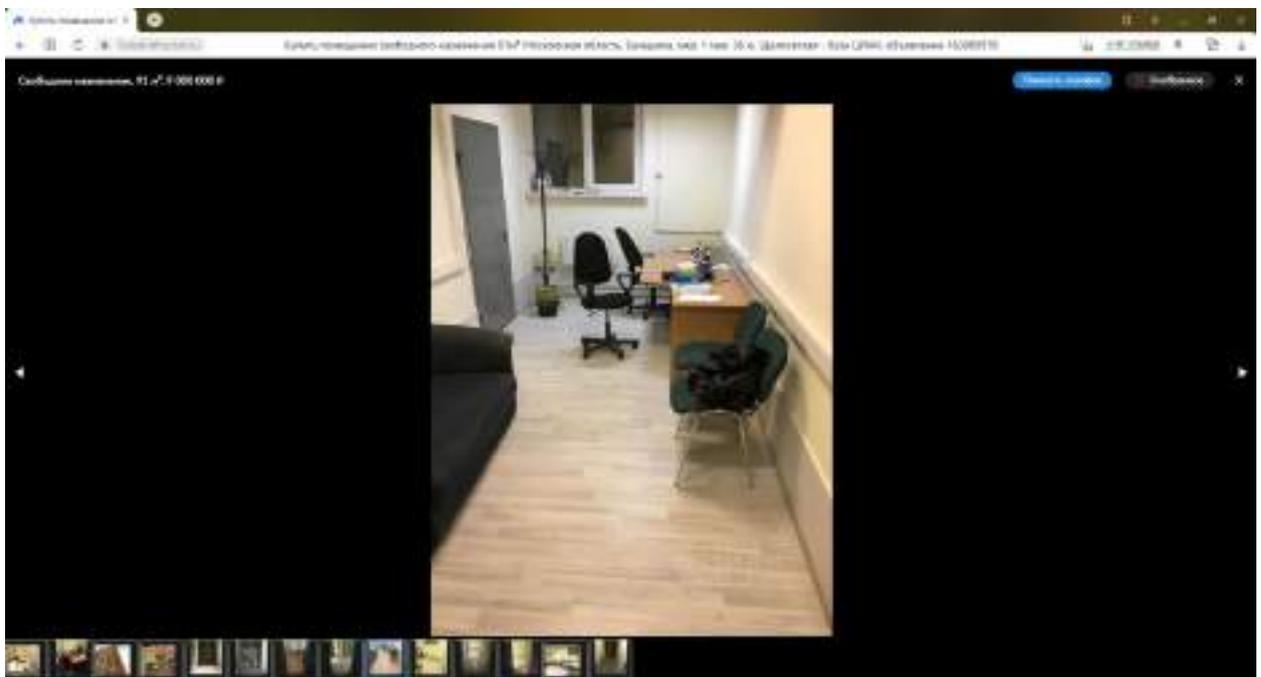
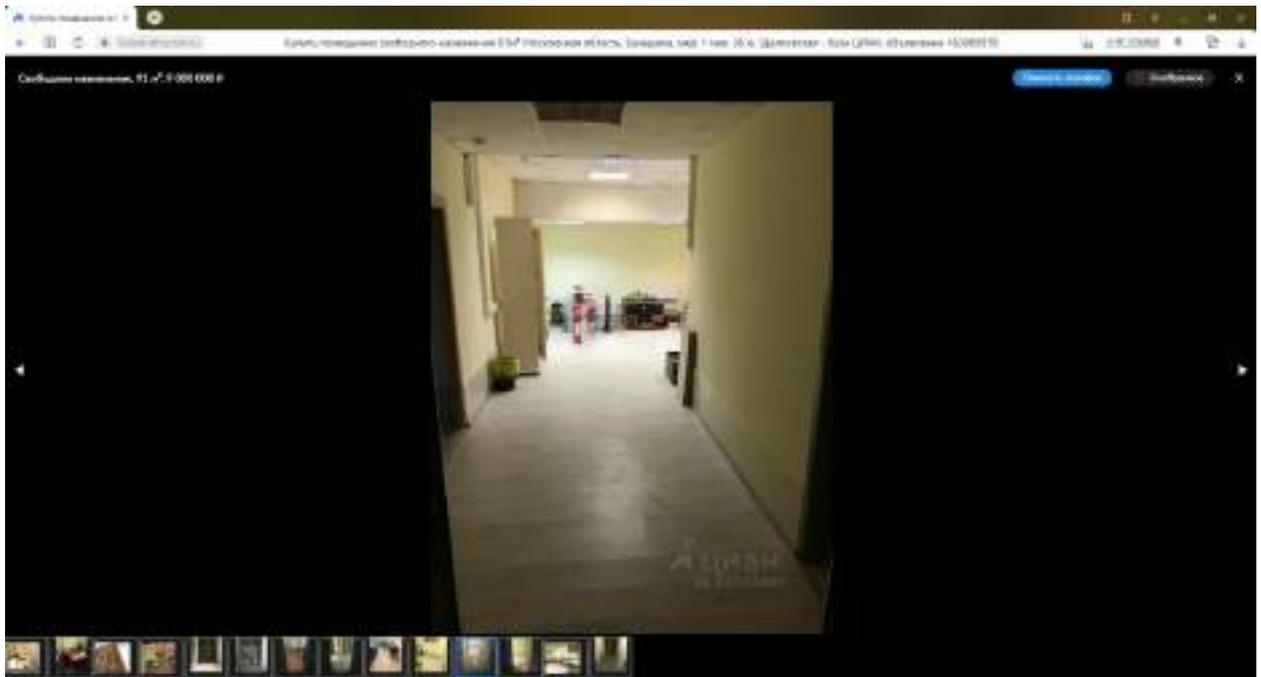


9. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/163899576/>

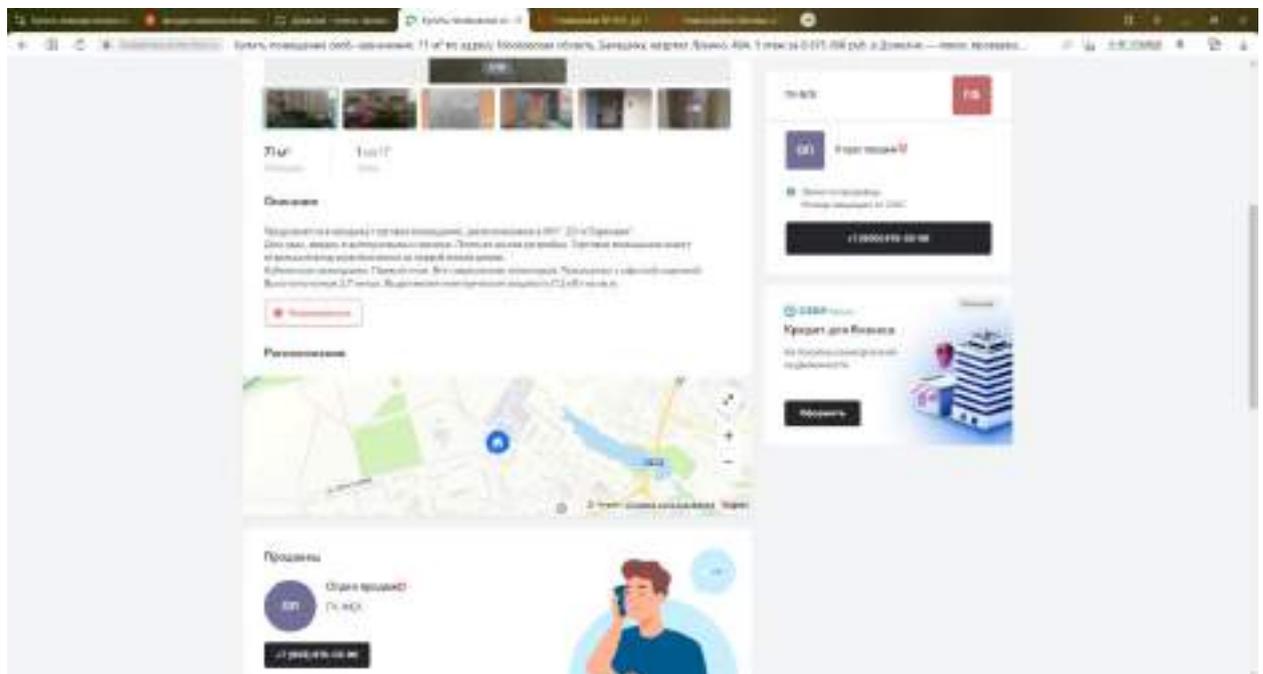
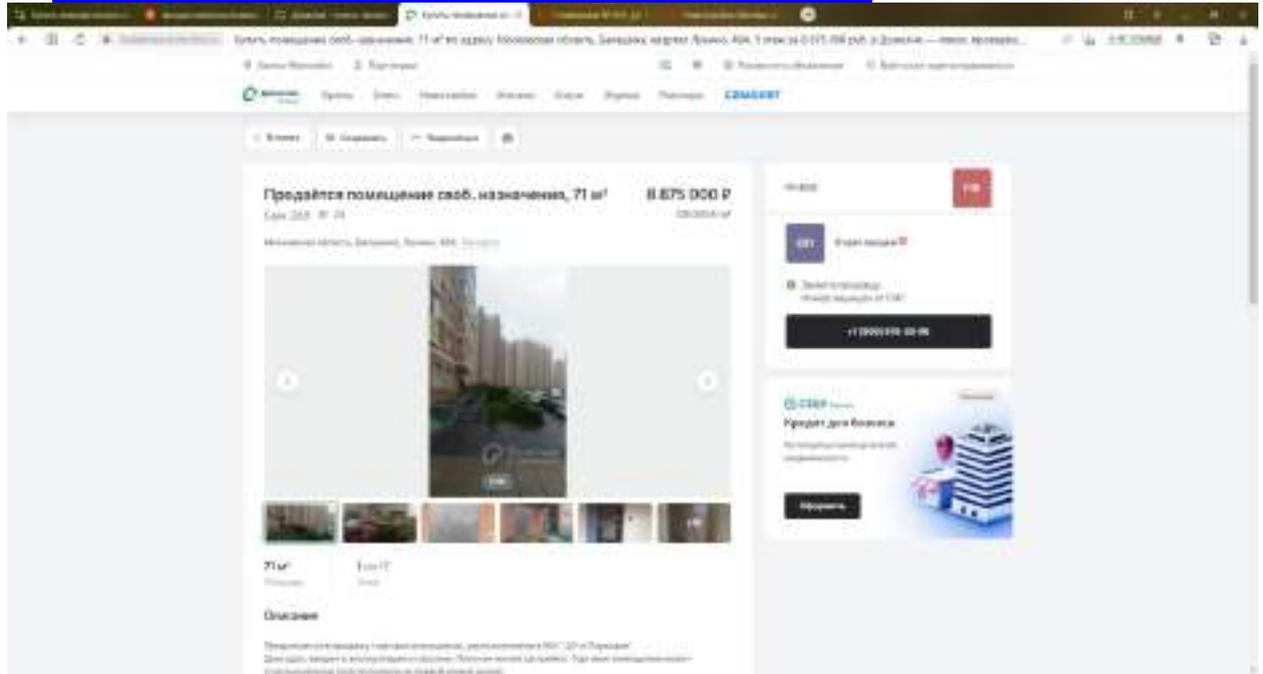


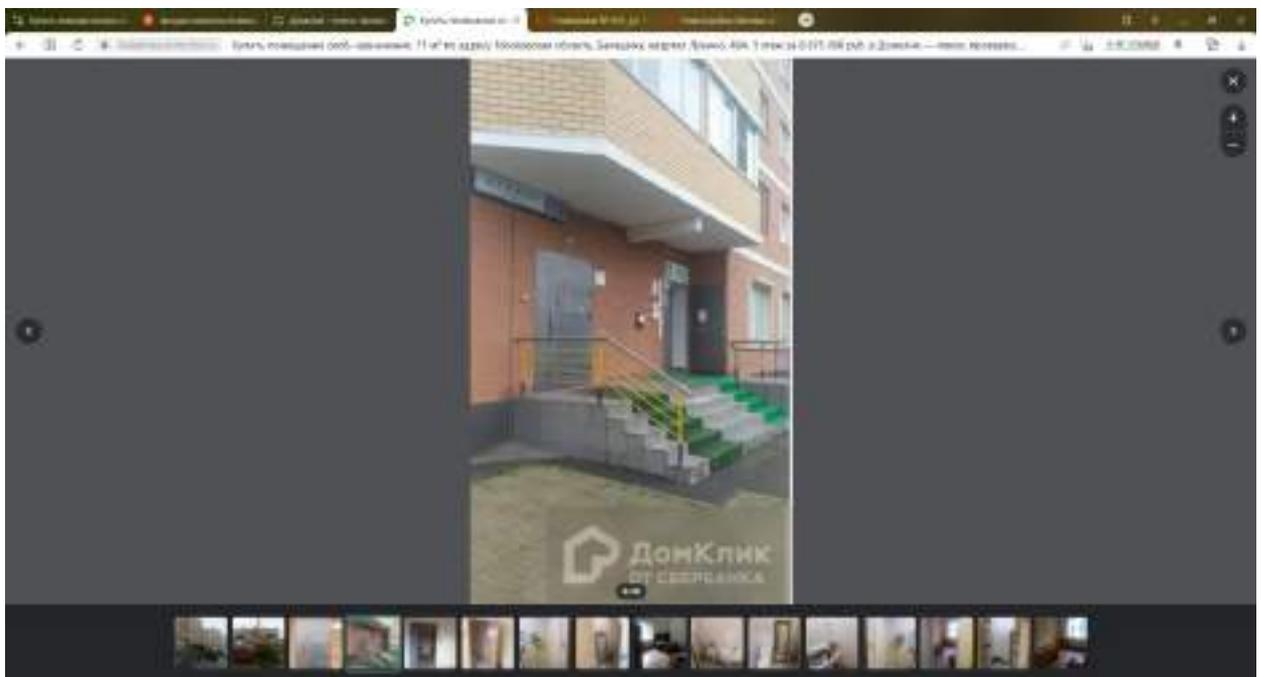
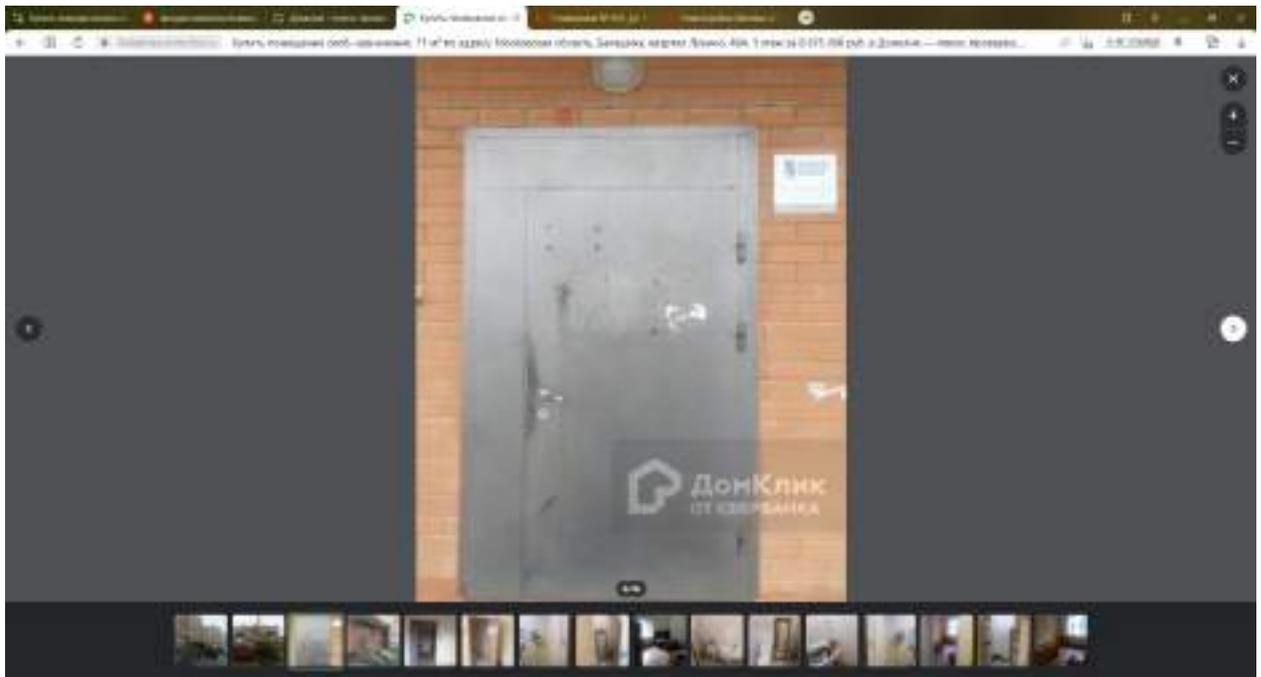


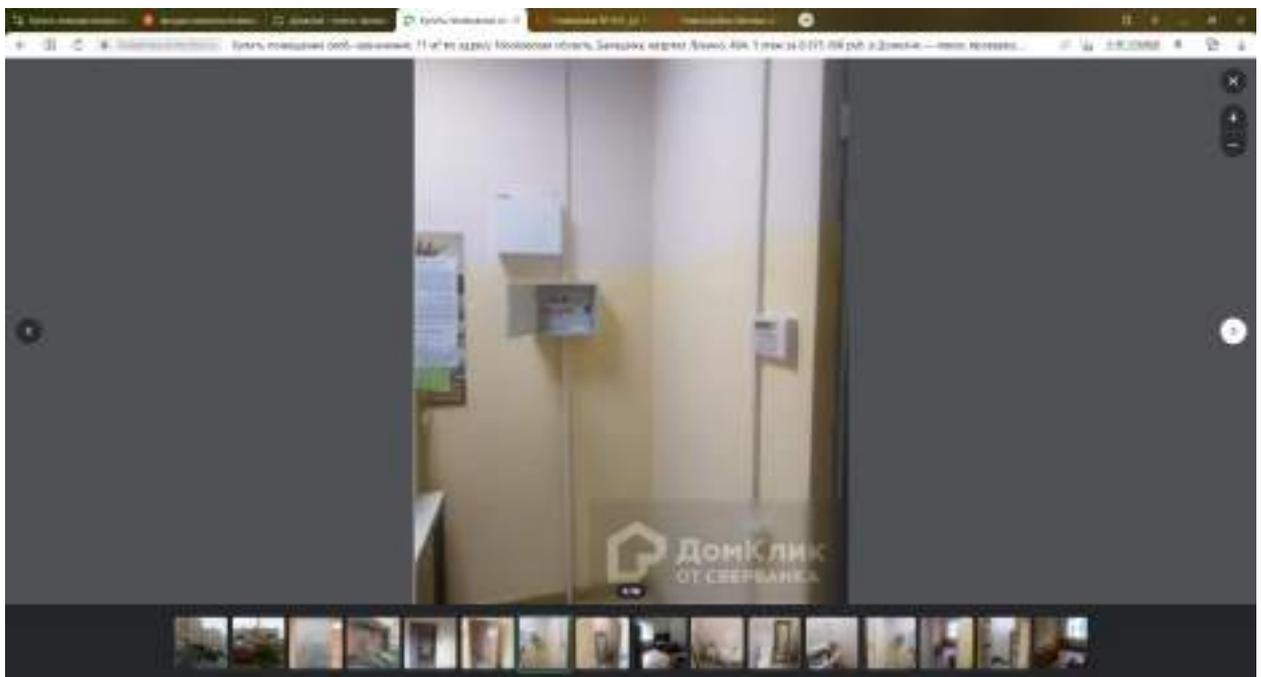
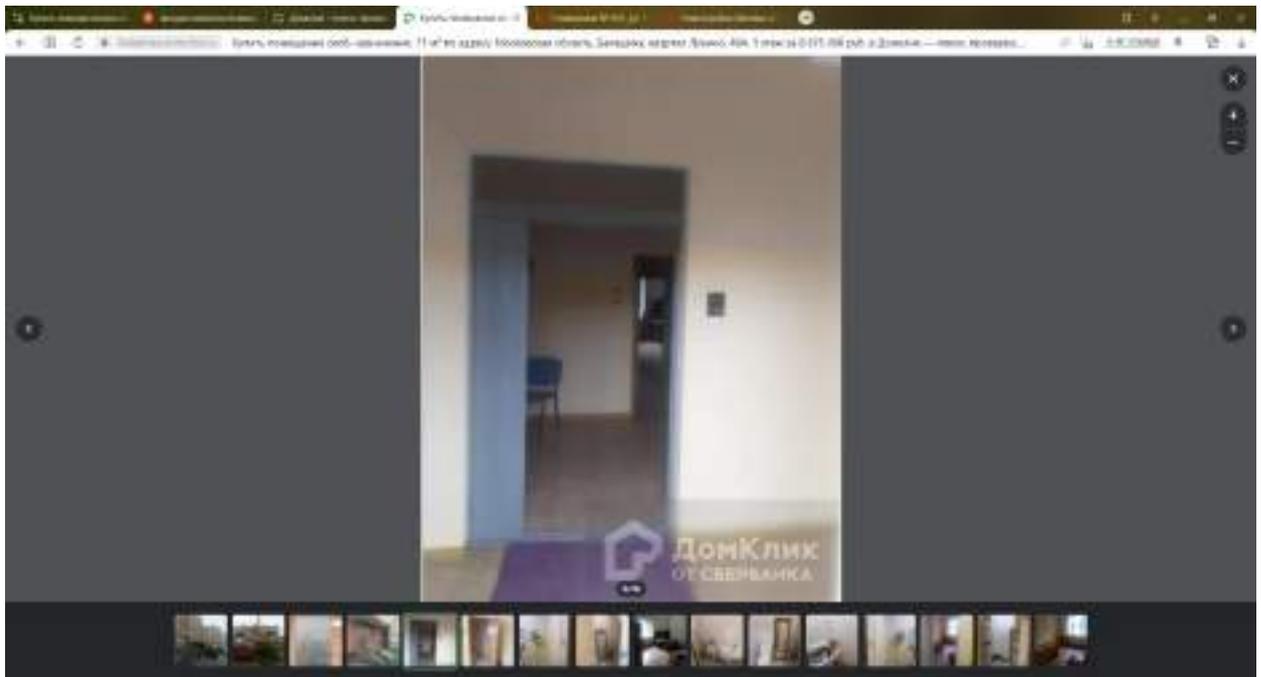


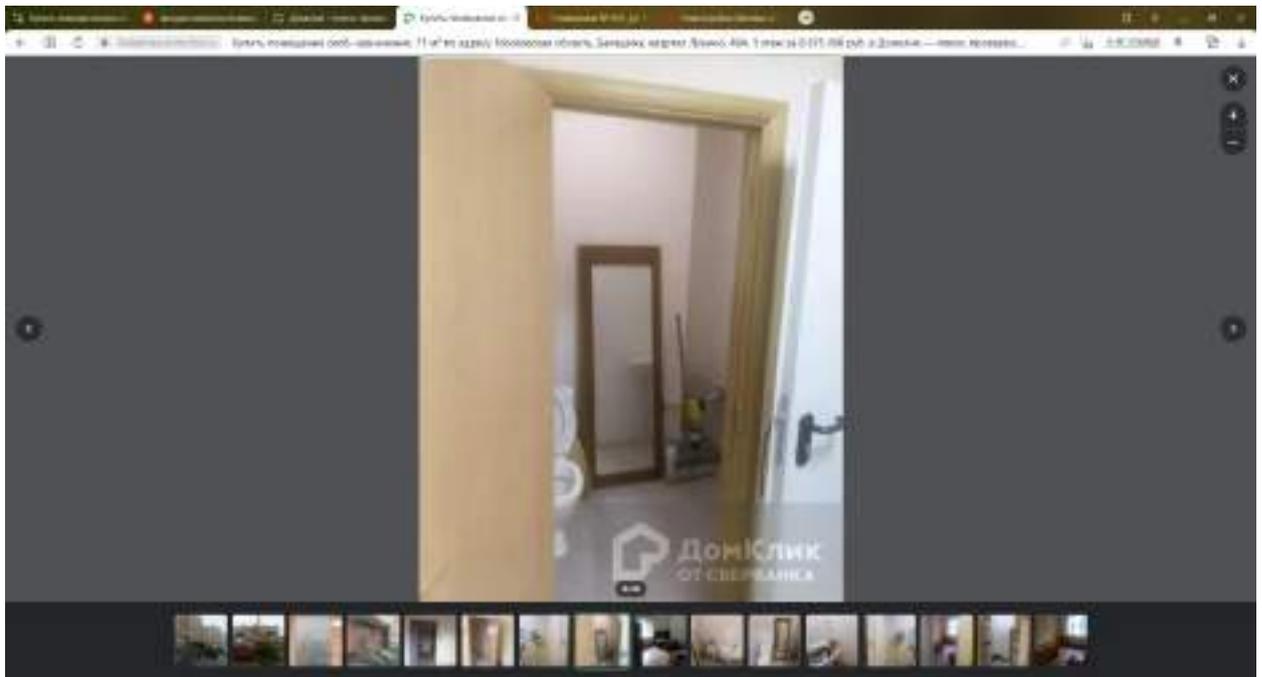


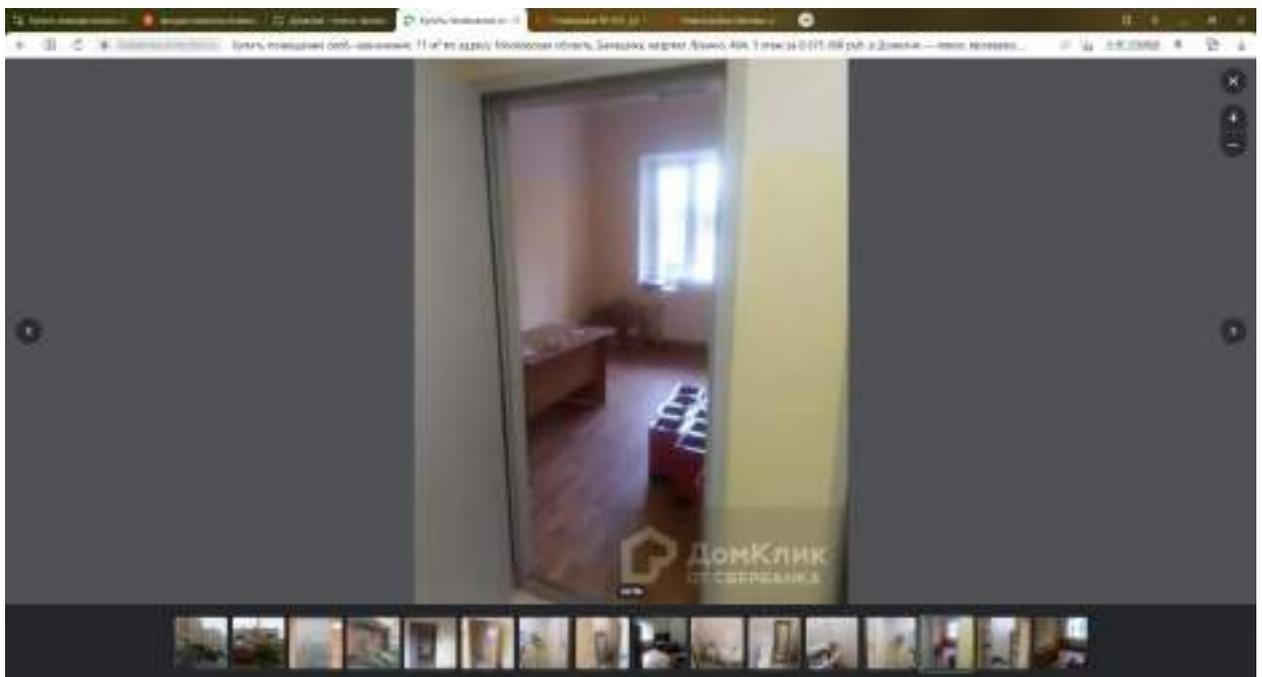
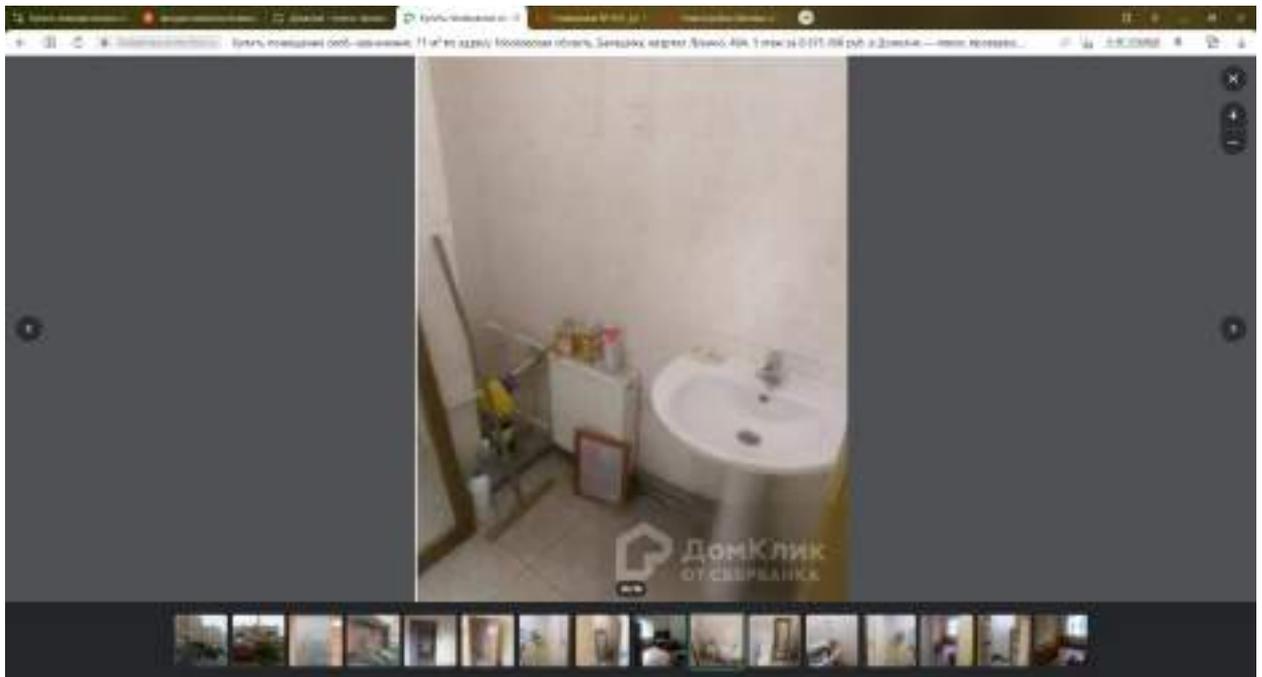
10. https://balashixa.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1489134615

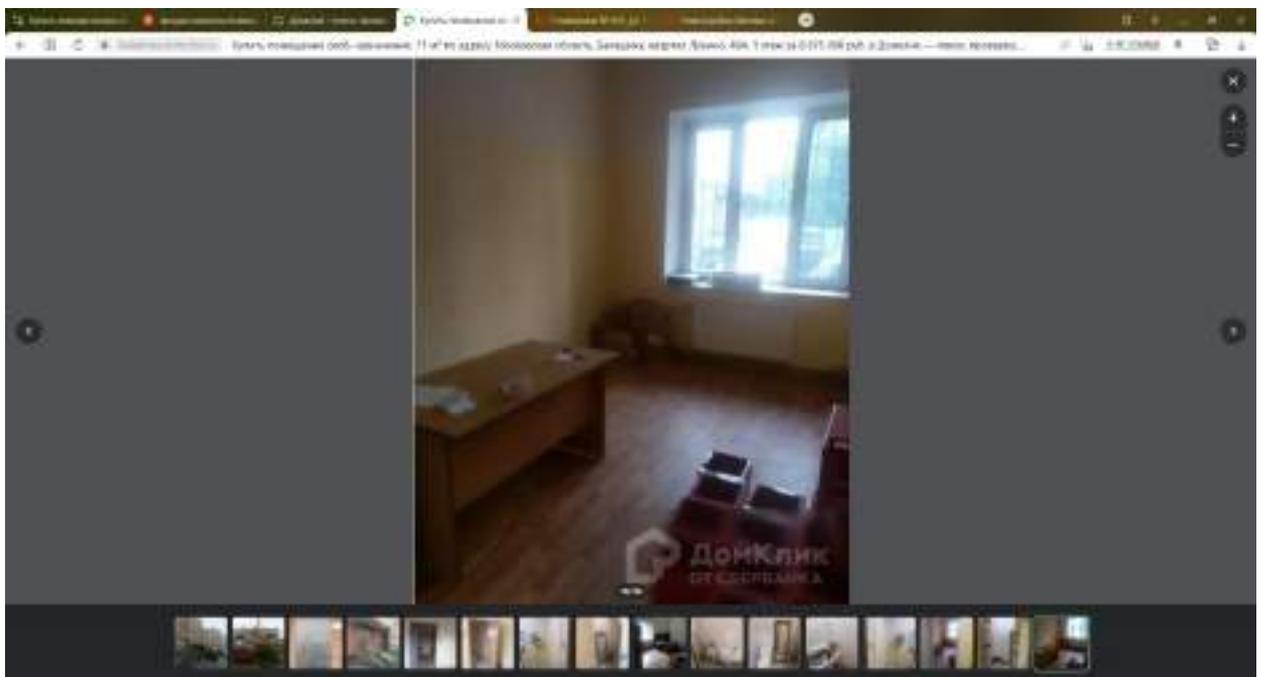
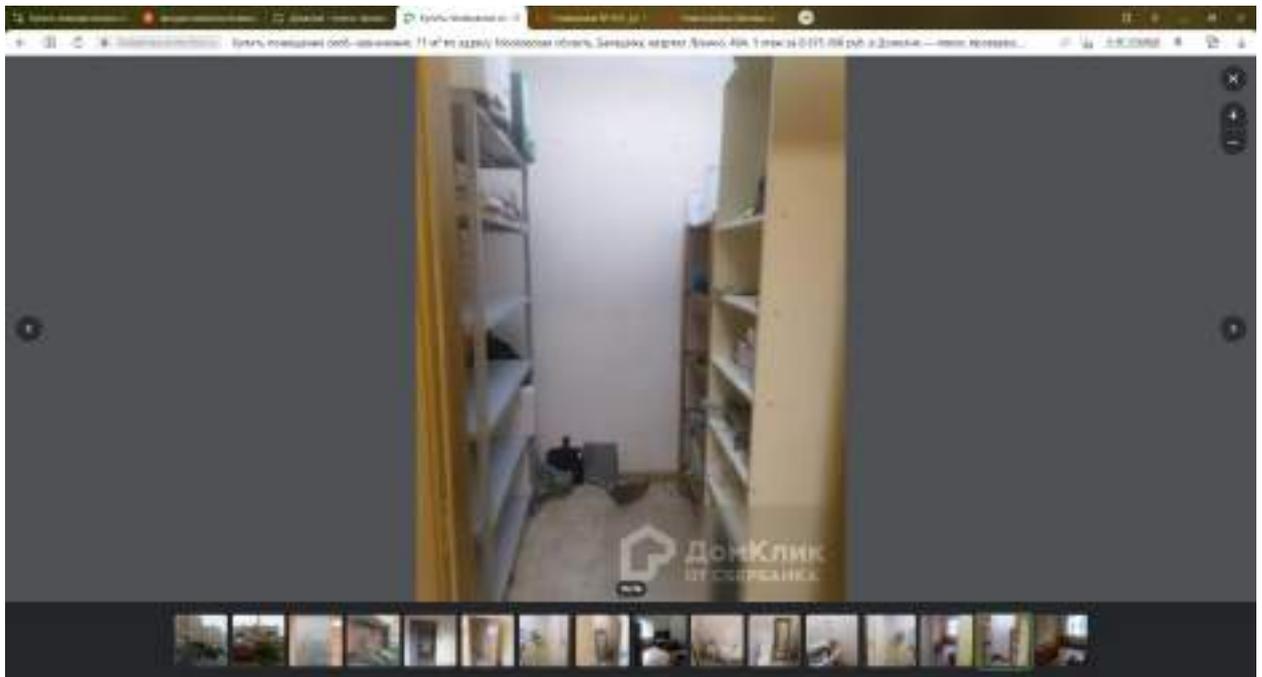




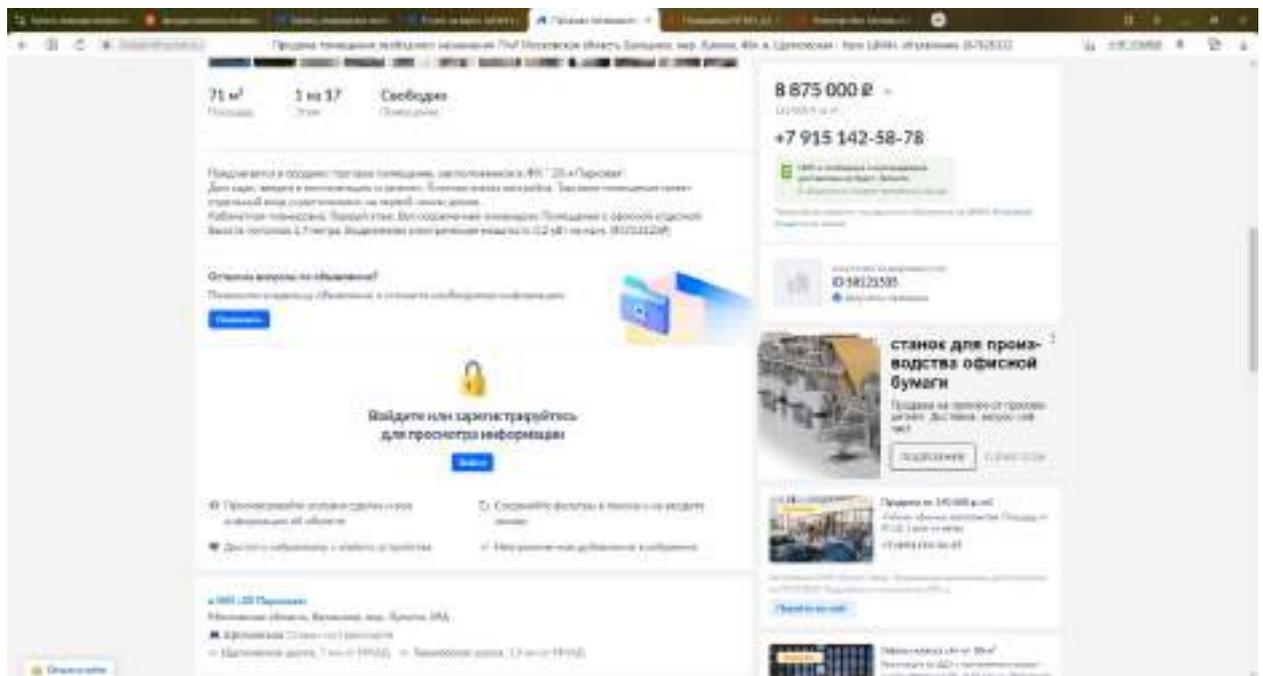
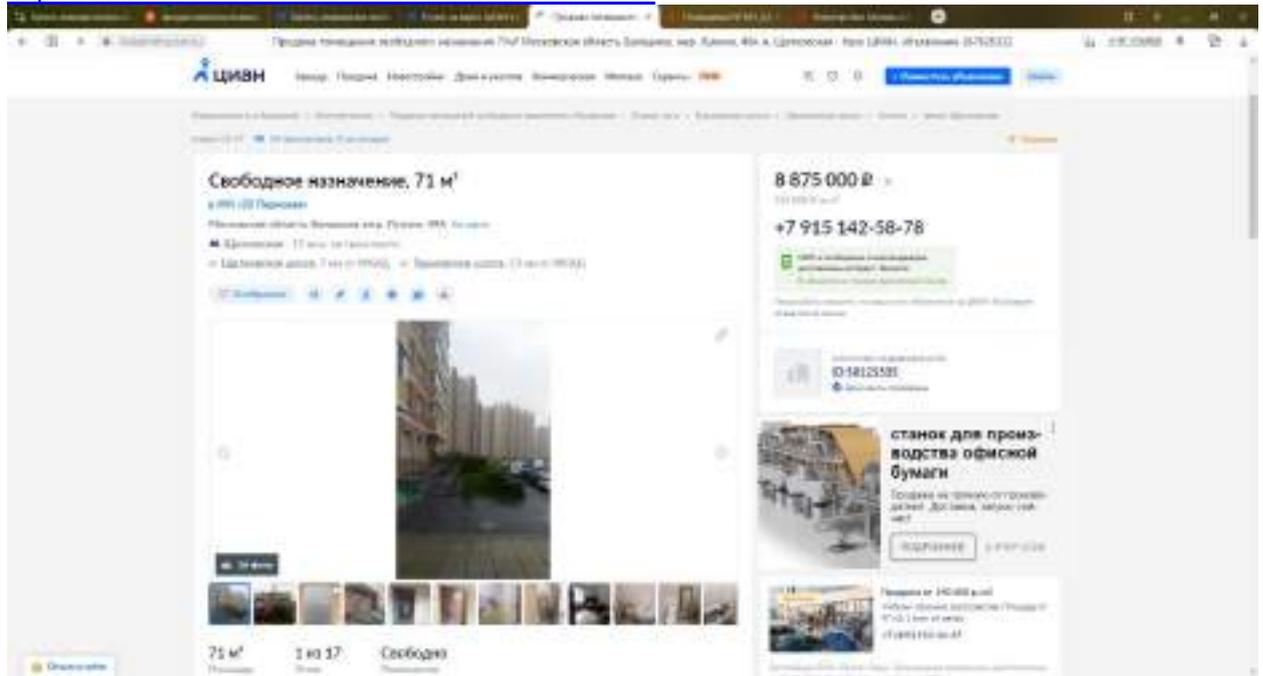




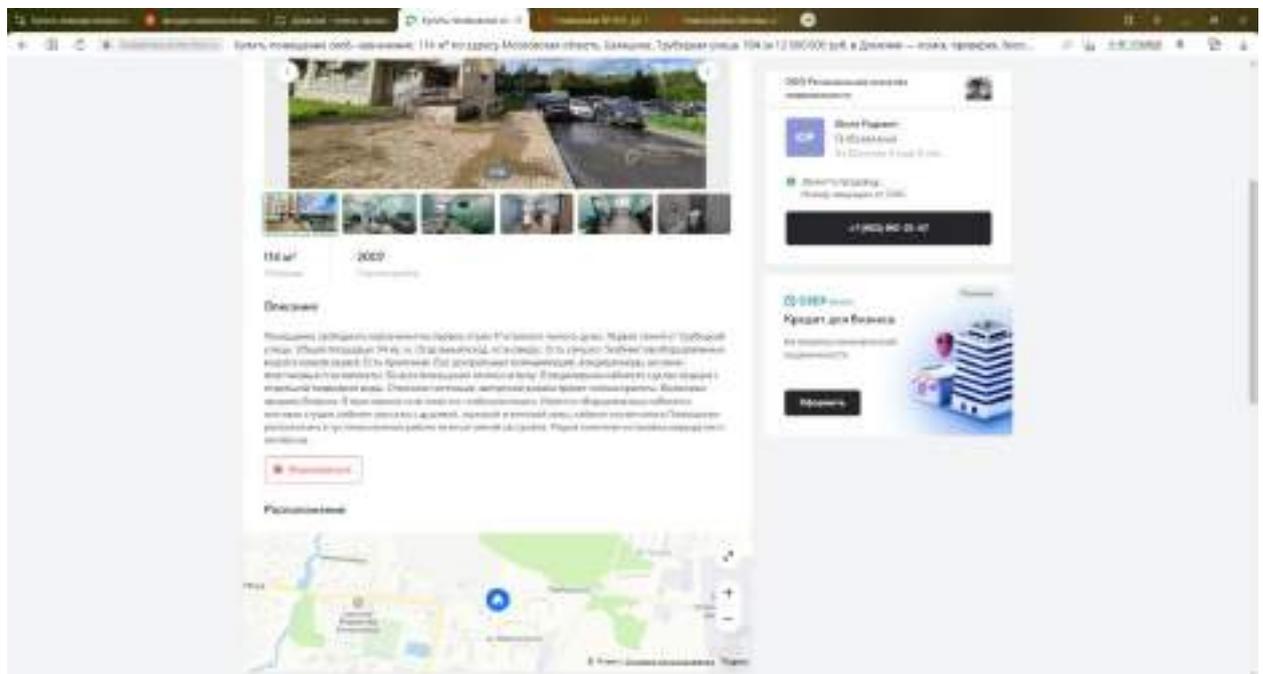
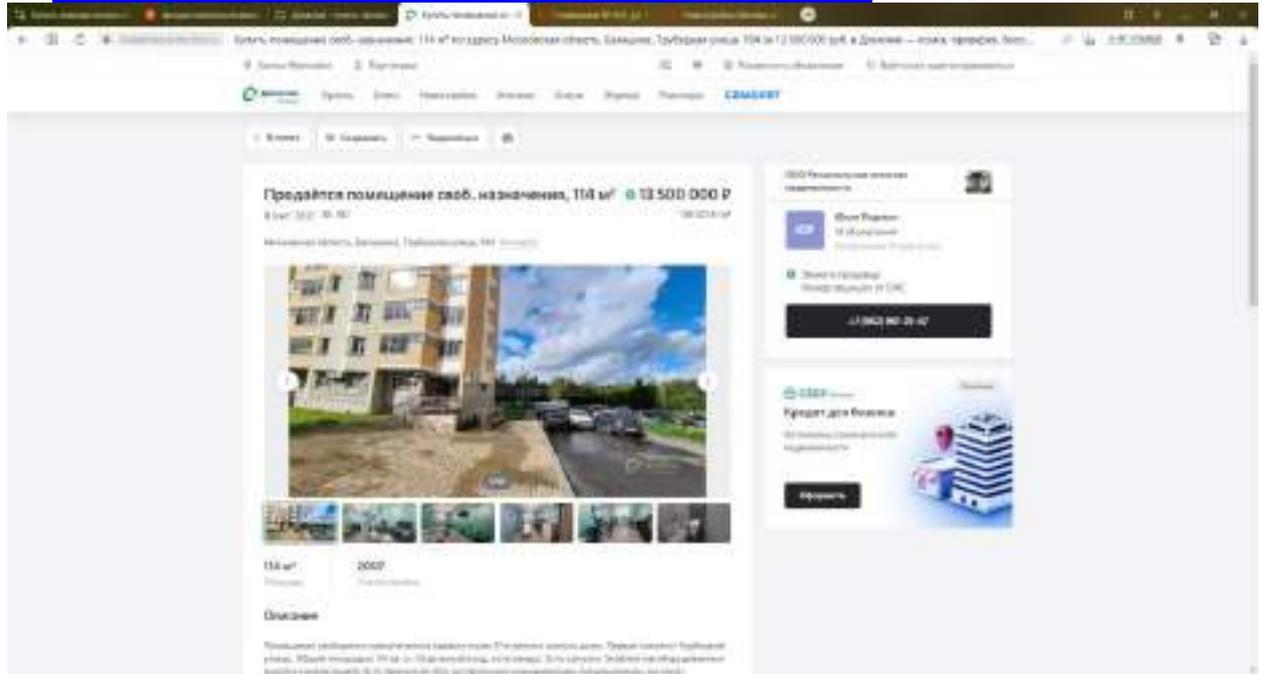


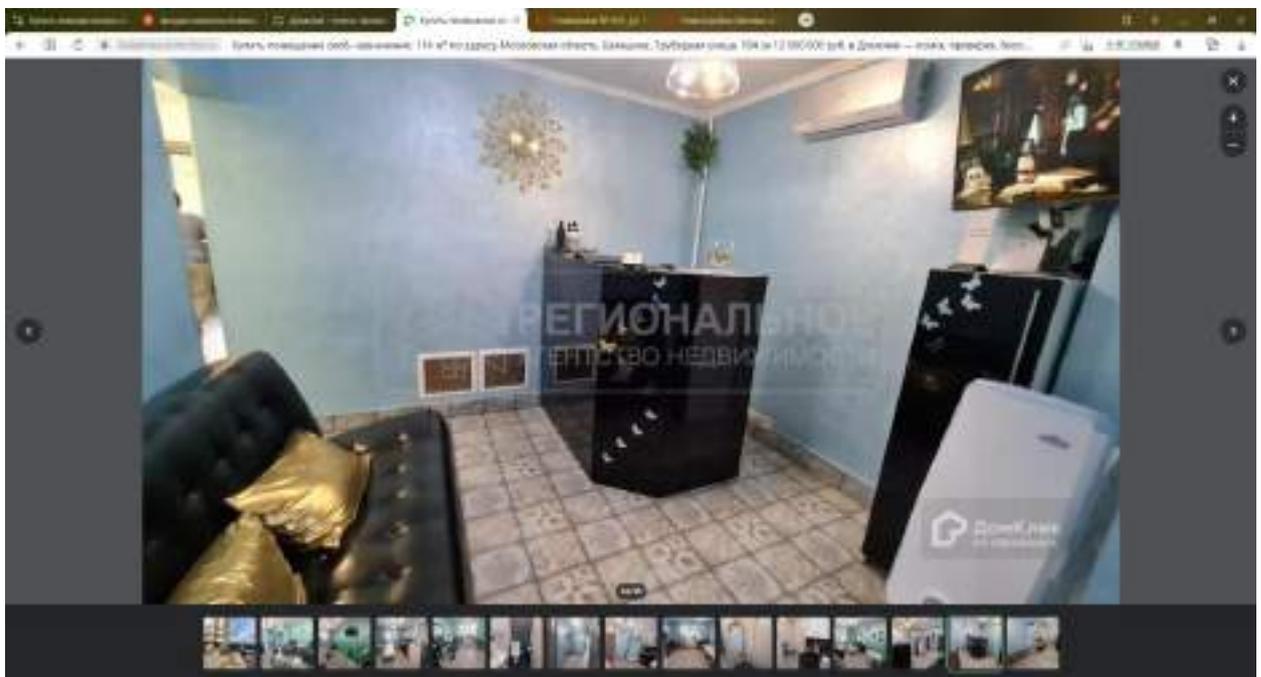
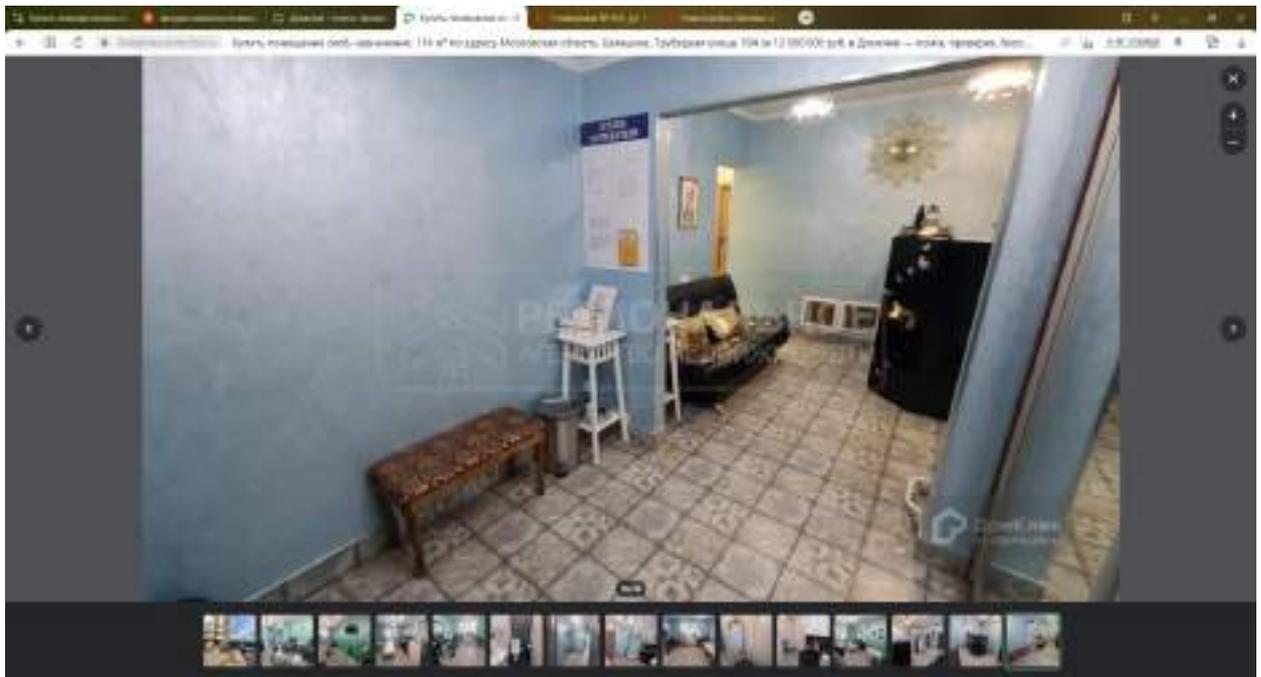


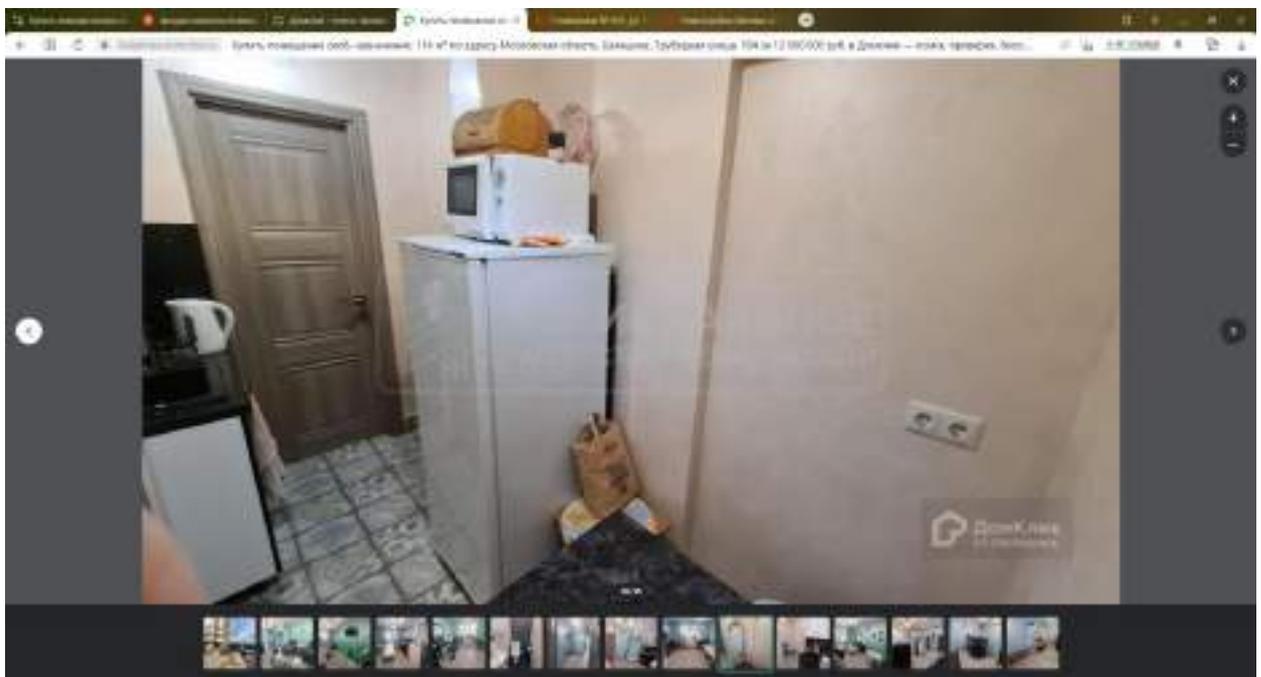
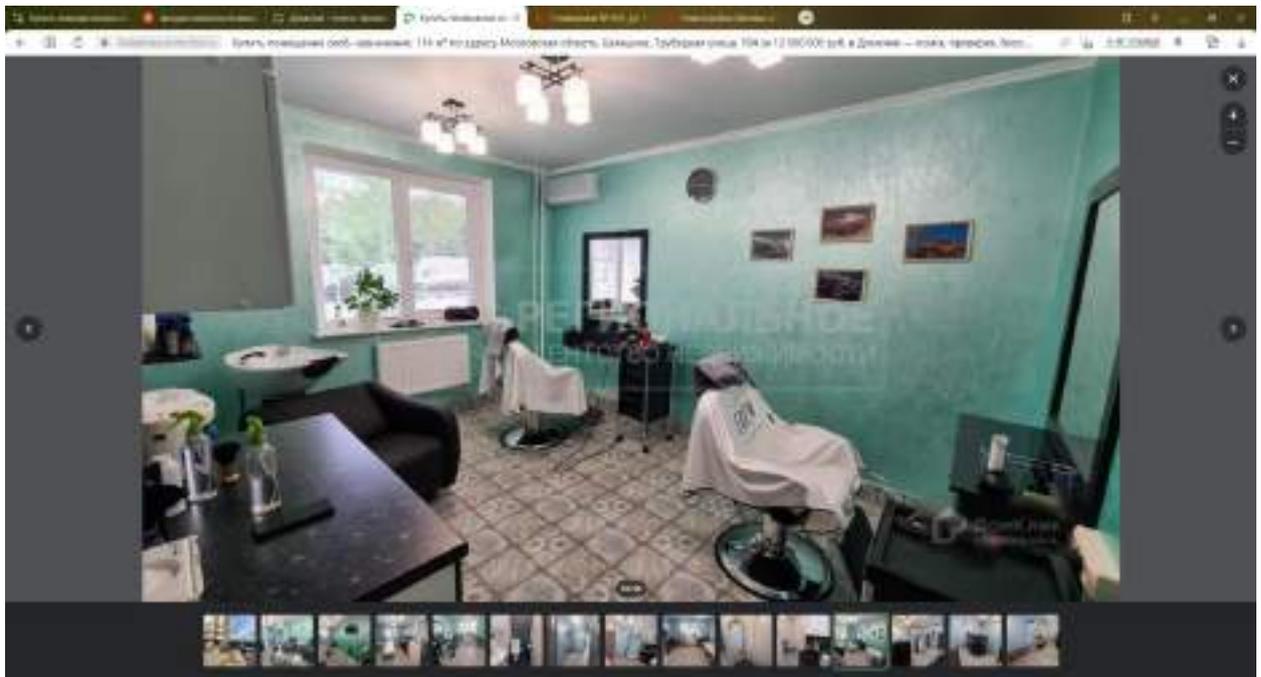
<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/267626332/>

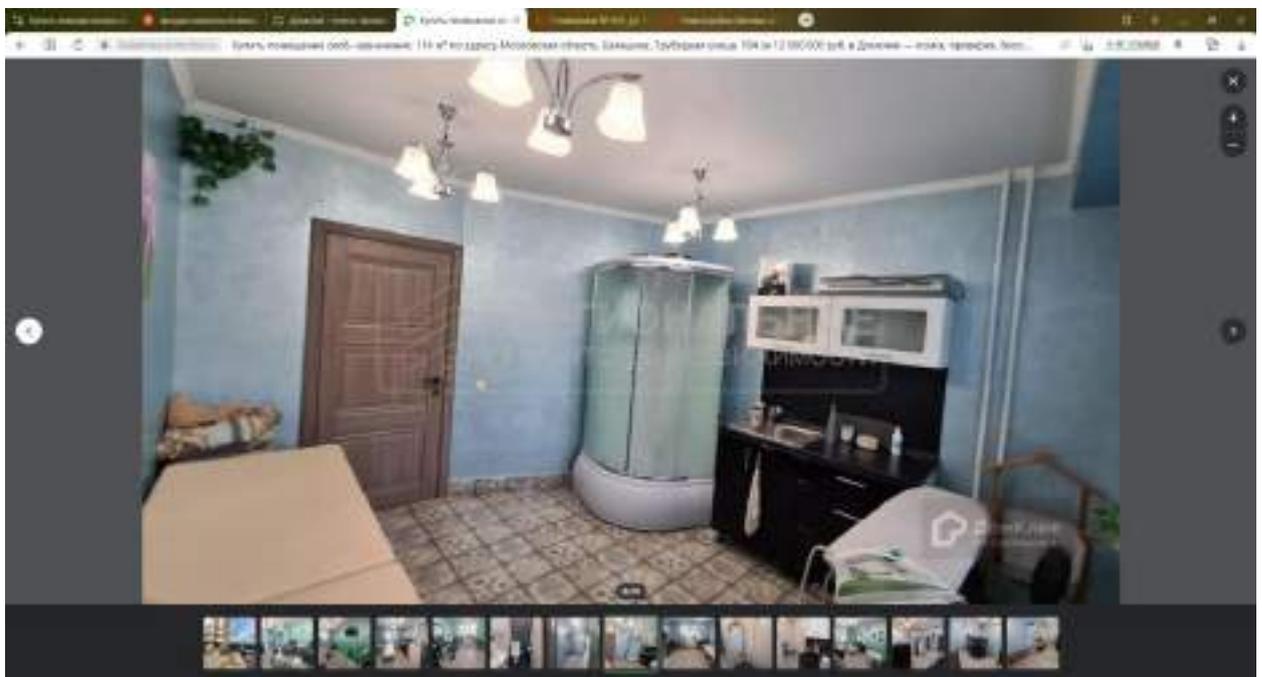
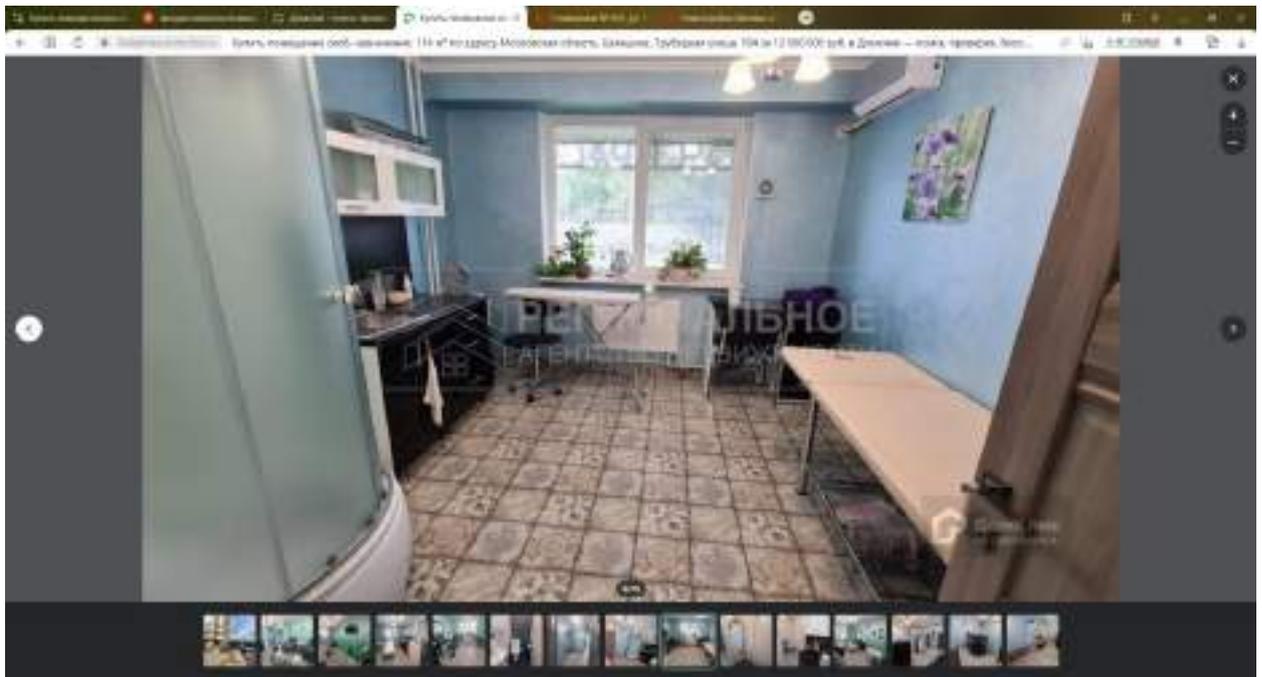


11. https://balashixa.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1465125480

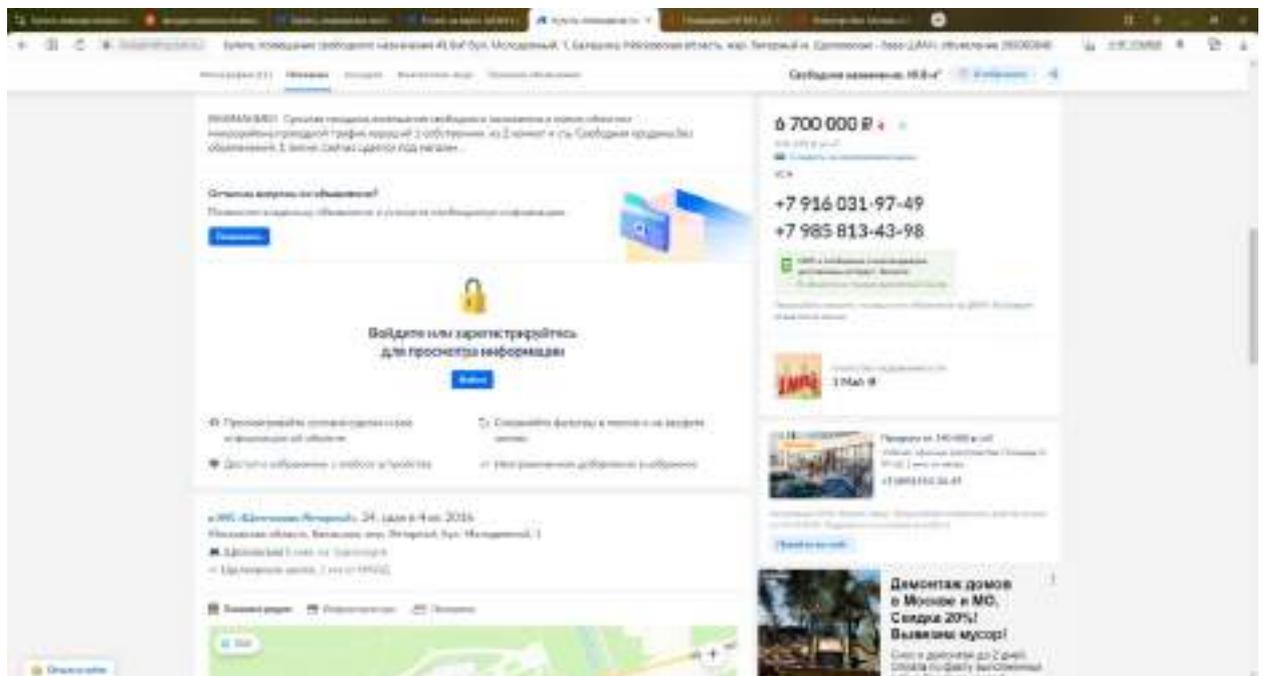
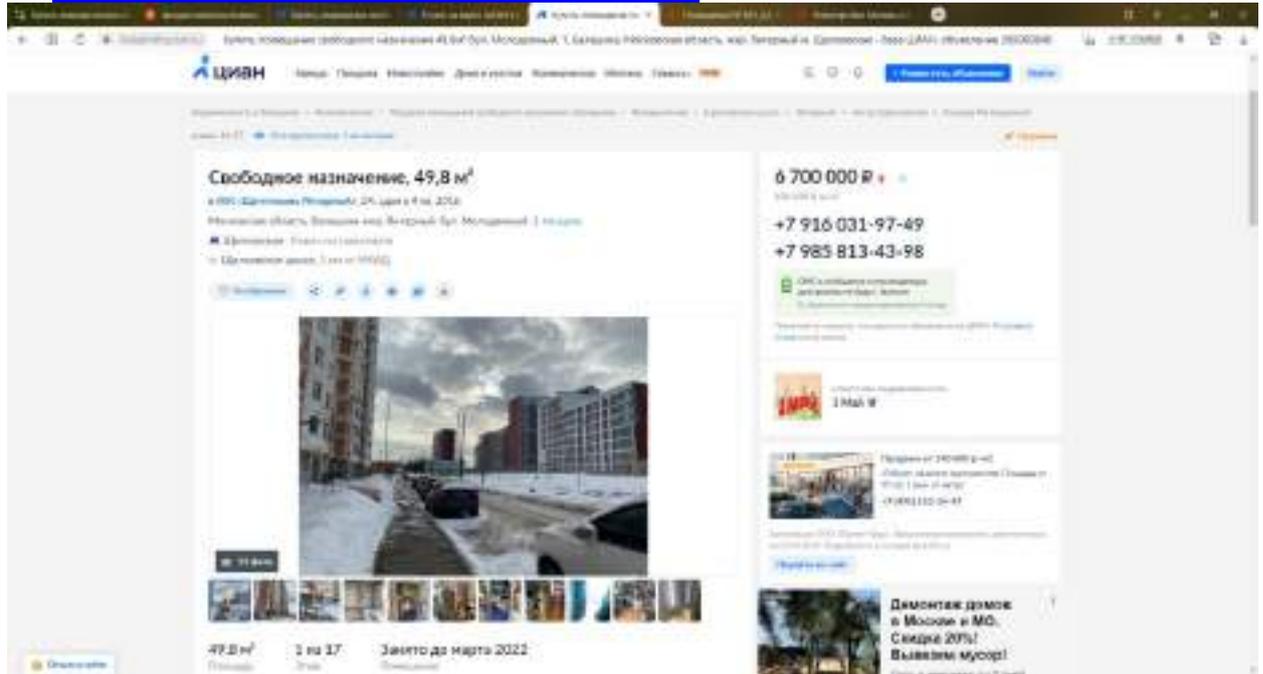


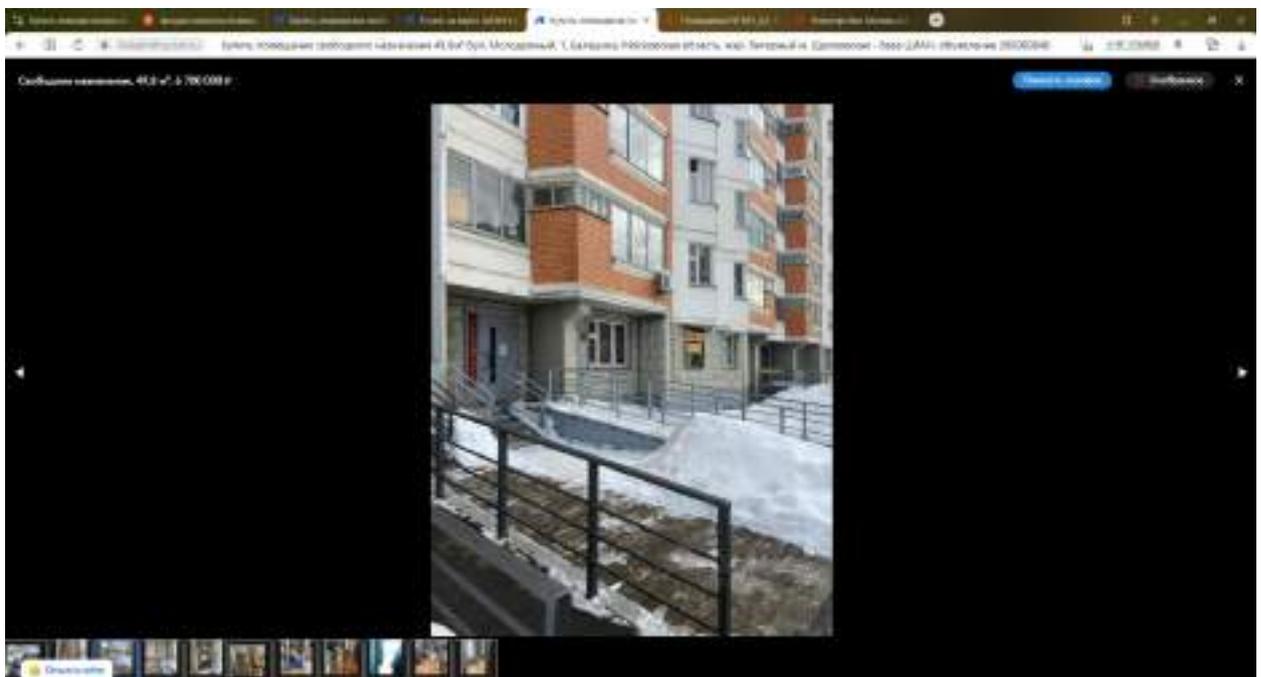
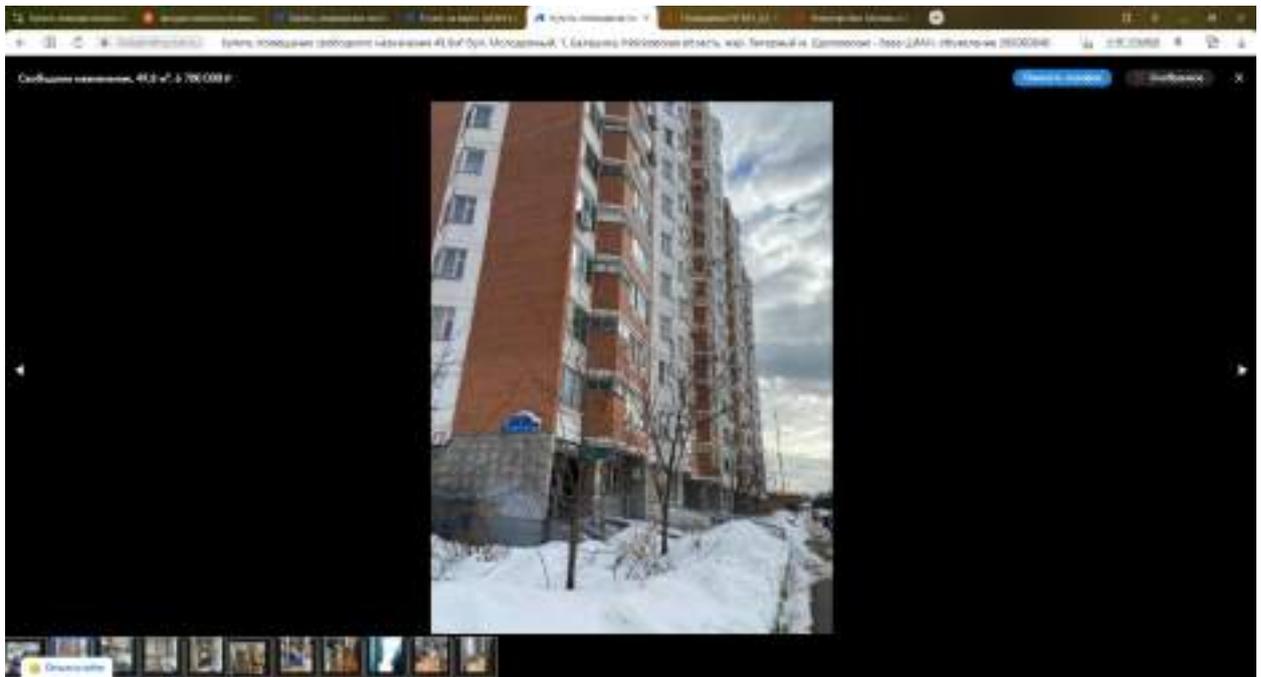


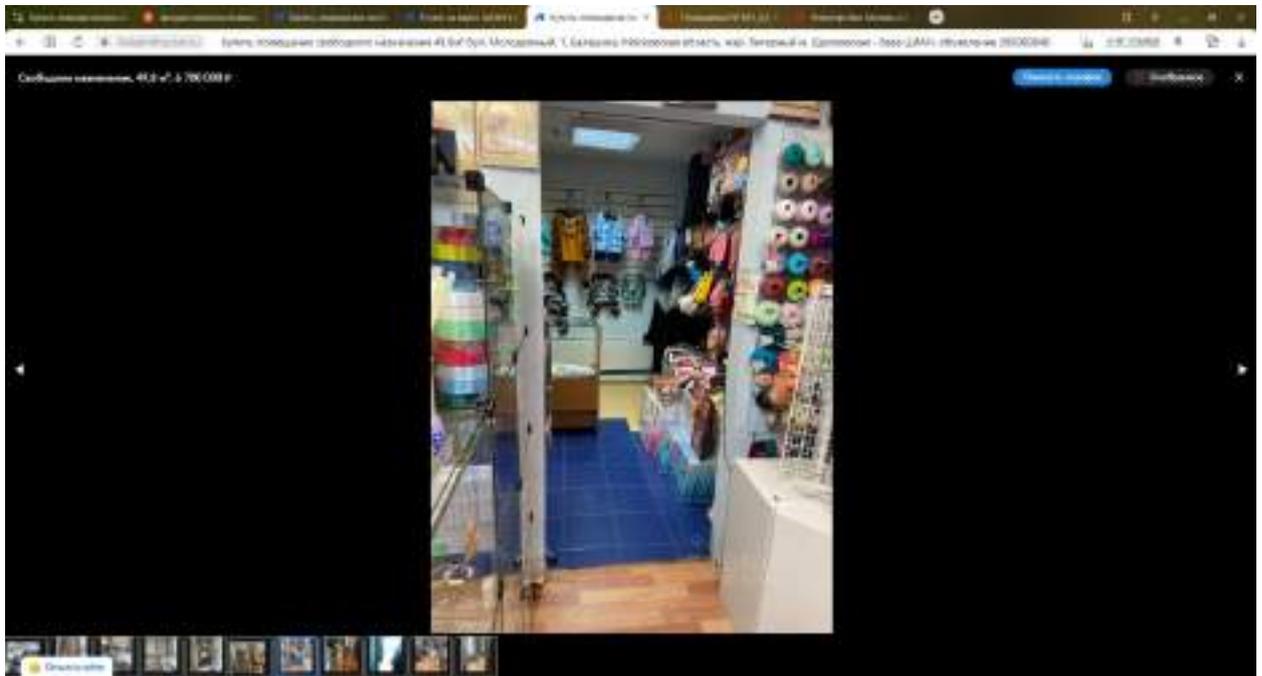
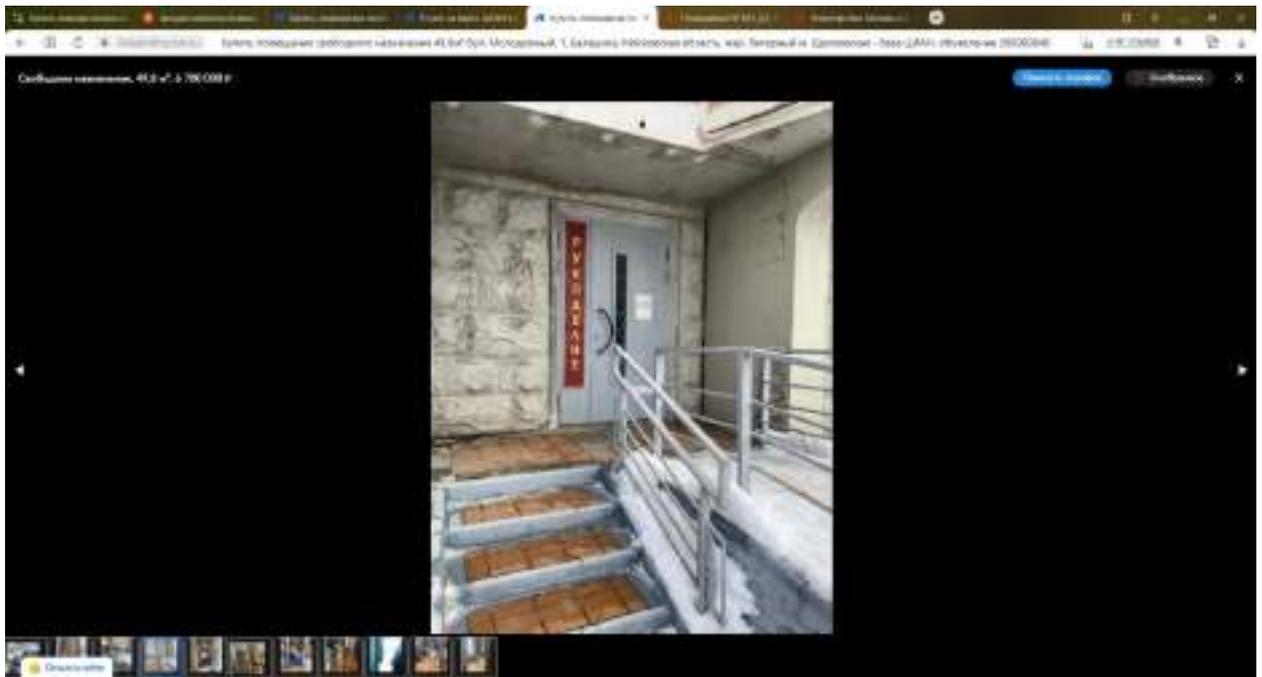


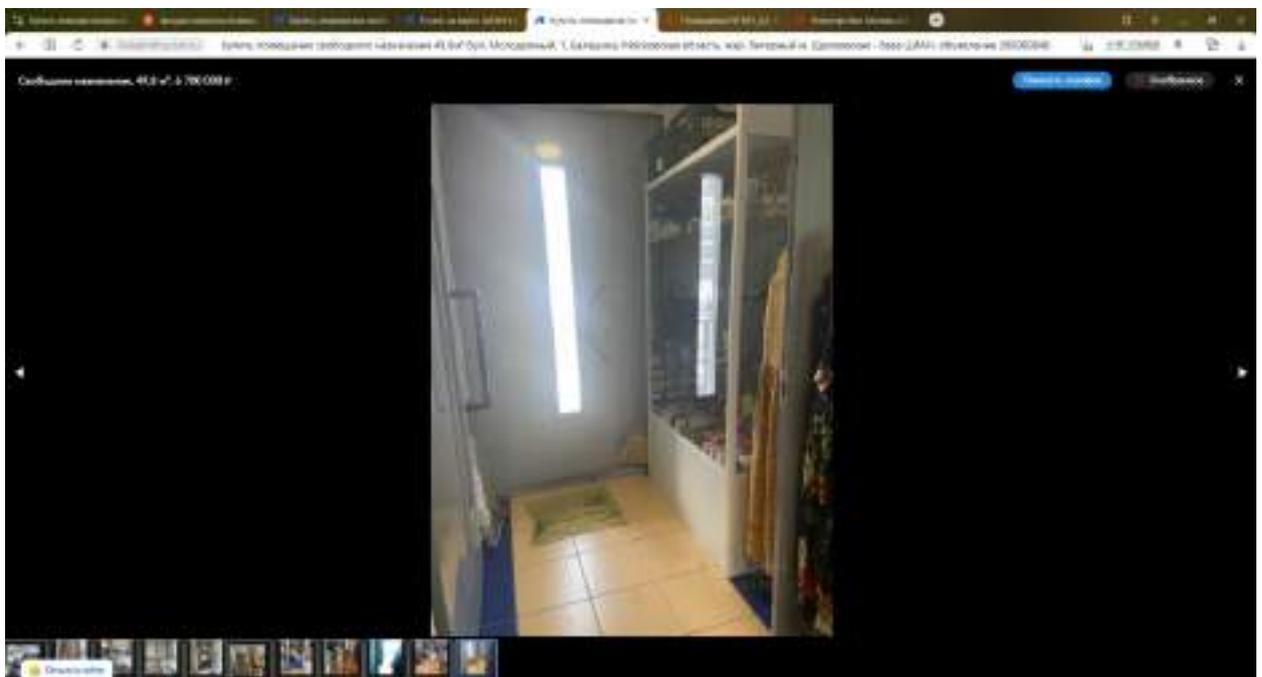
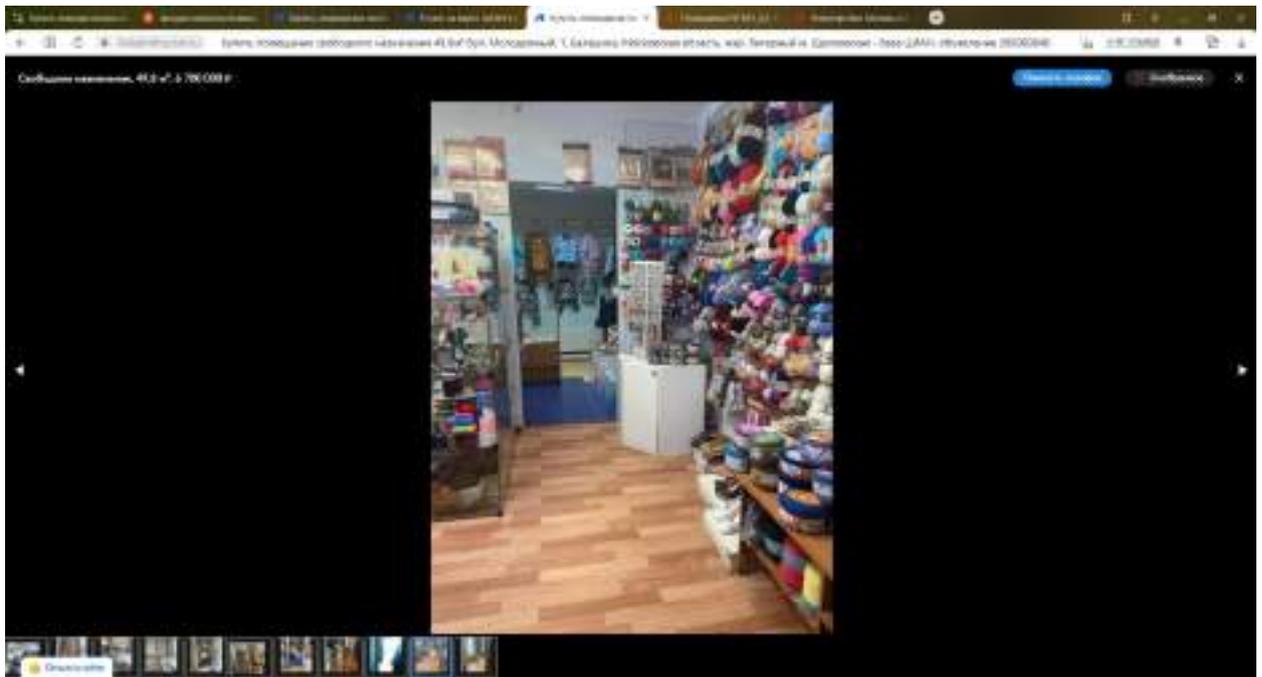


12. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269989848/>

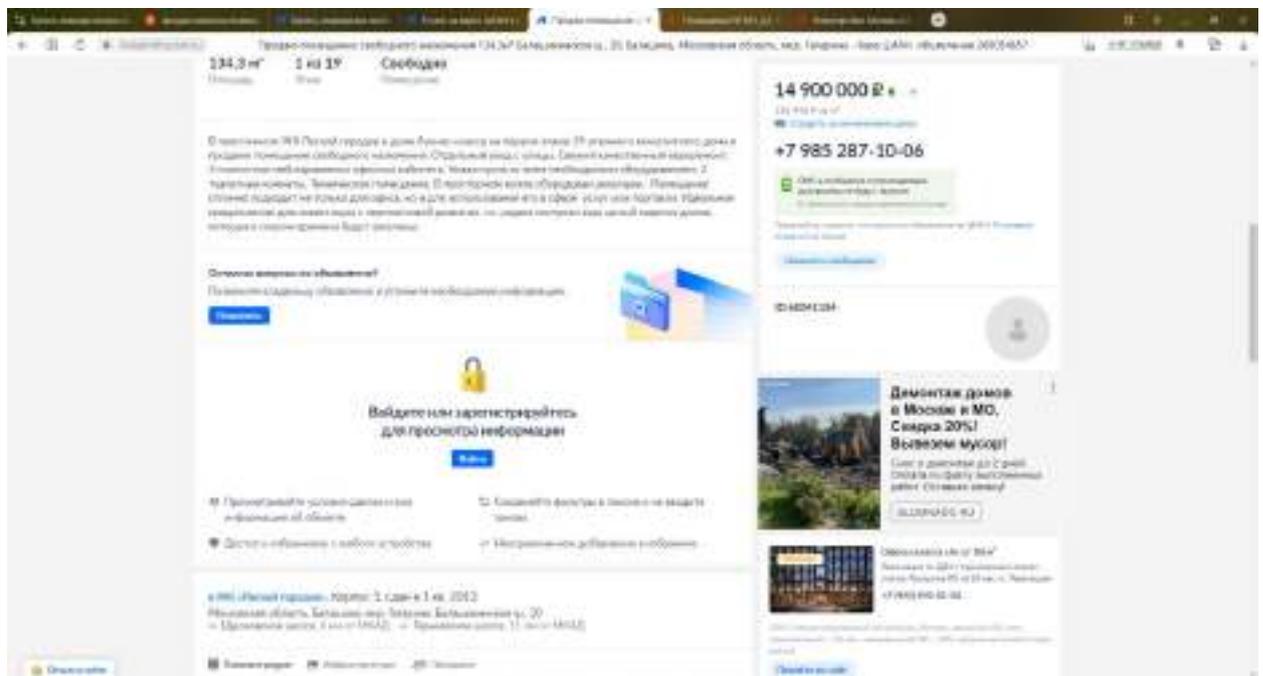
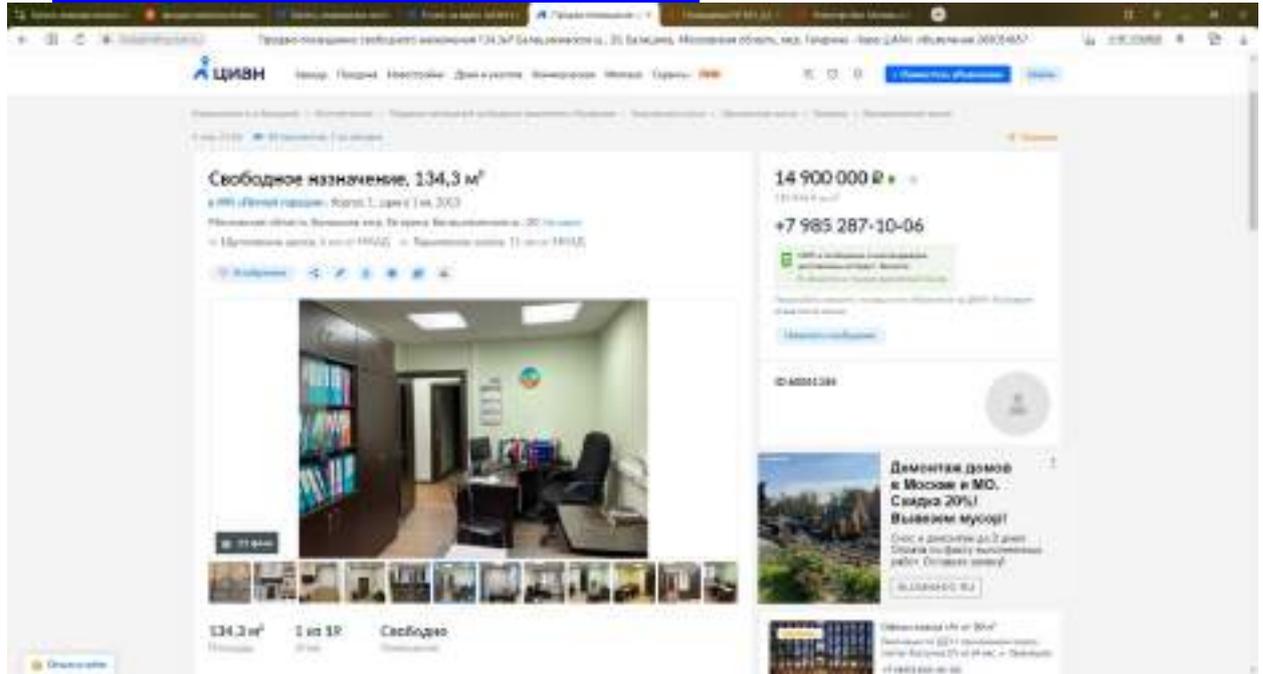


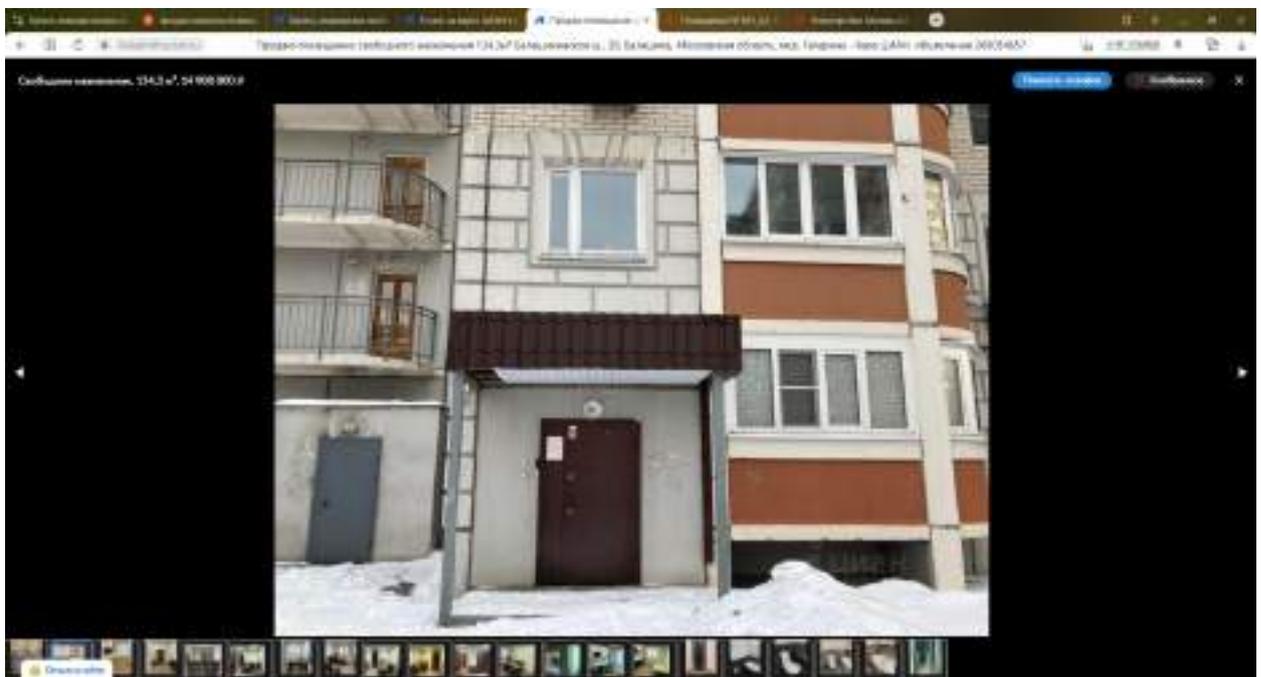
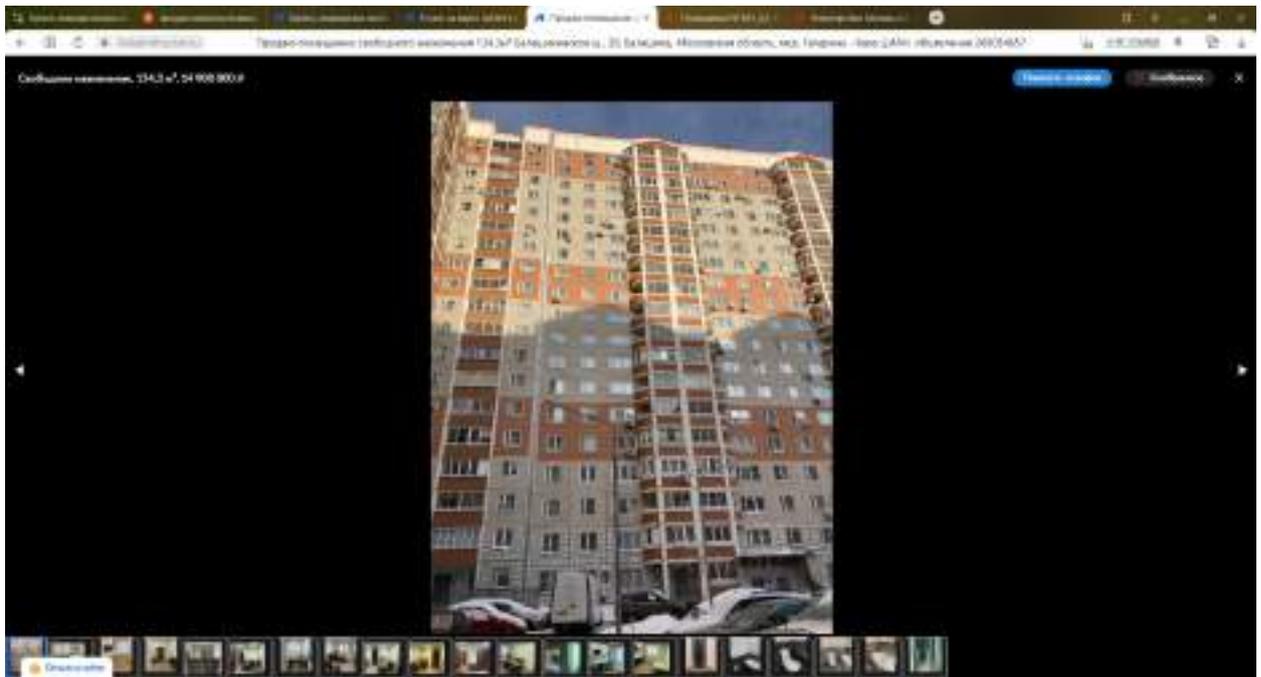


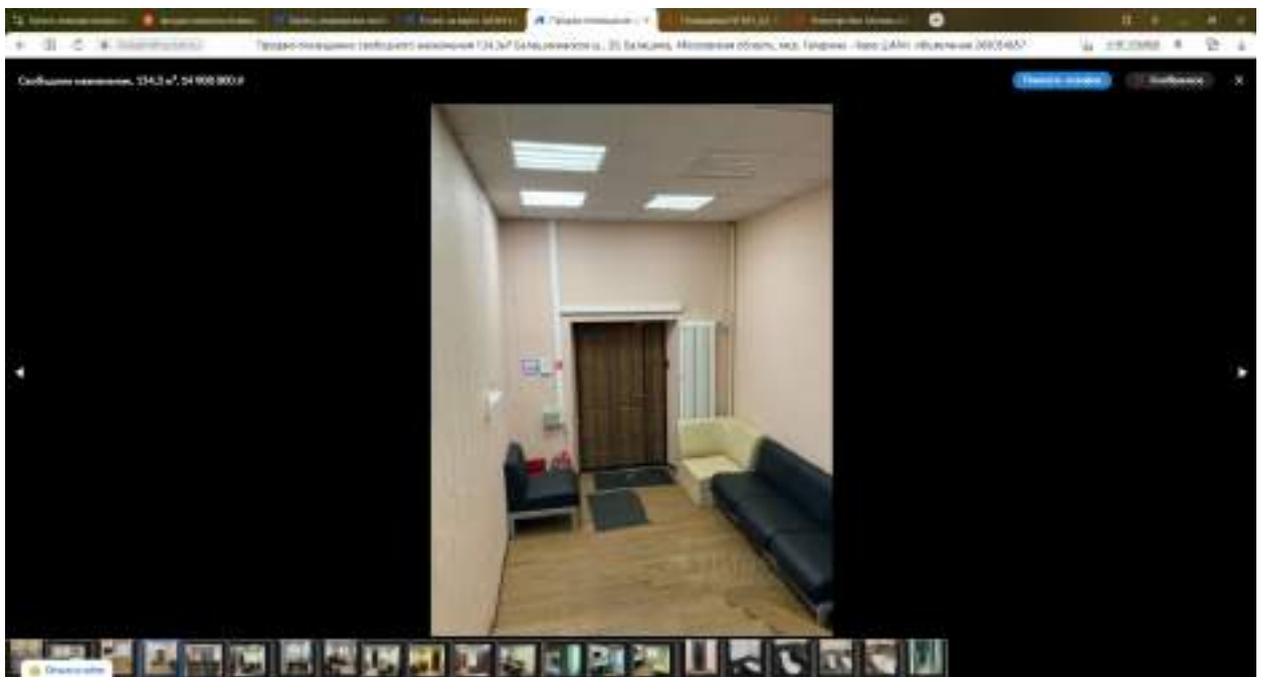
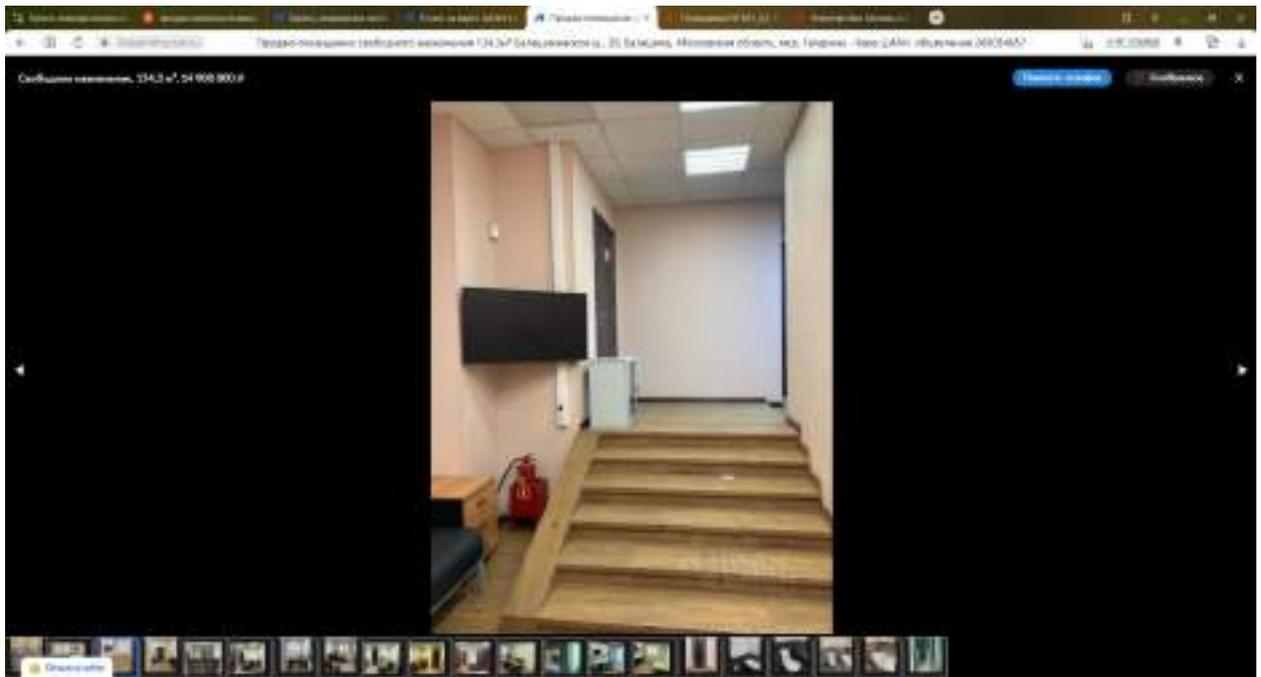


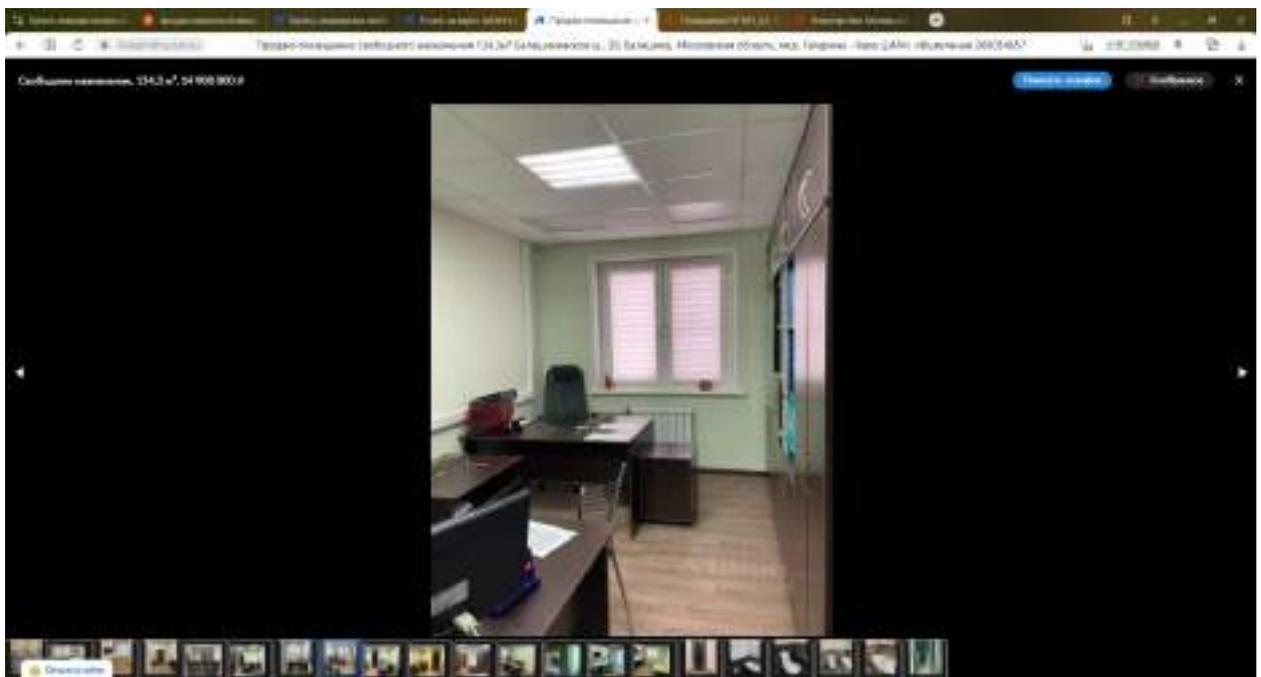
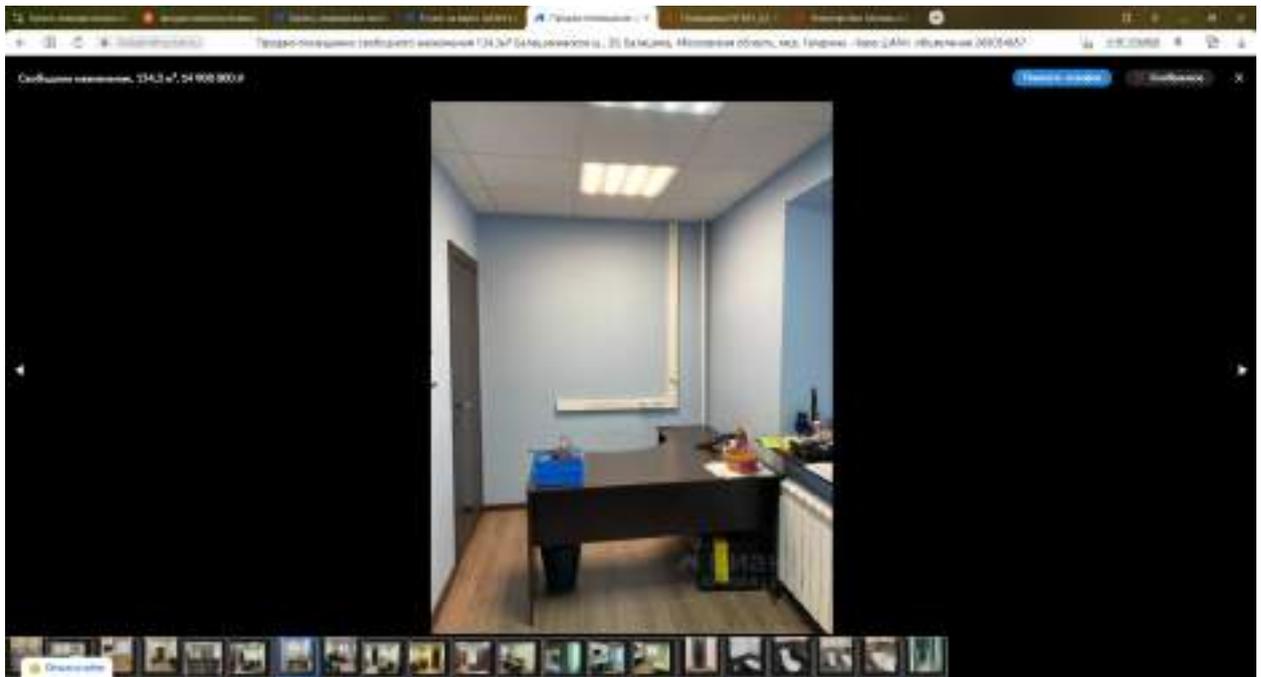


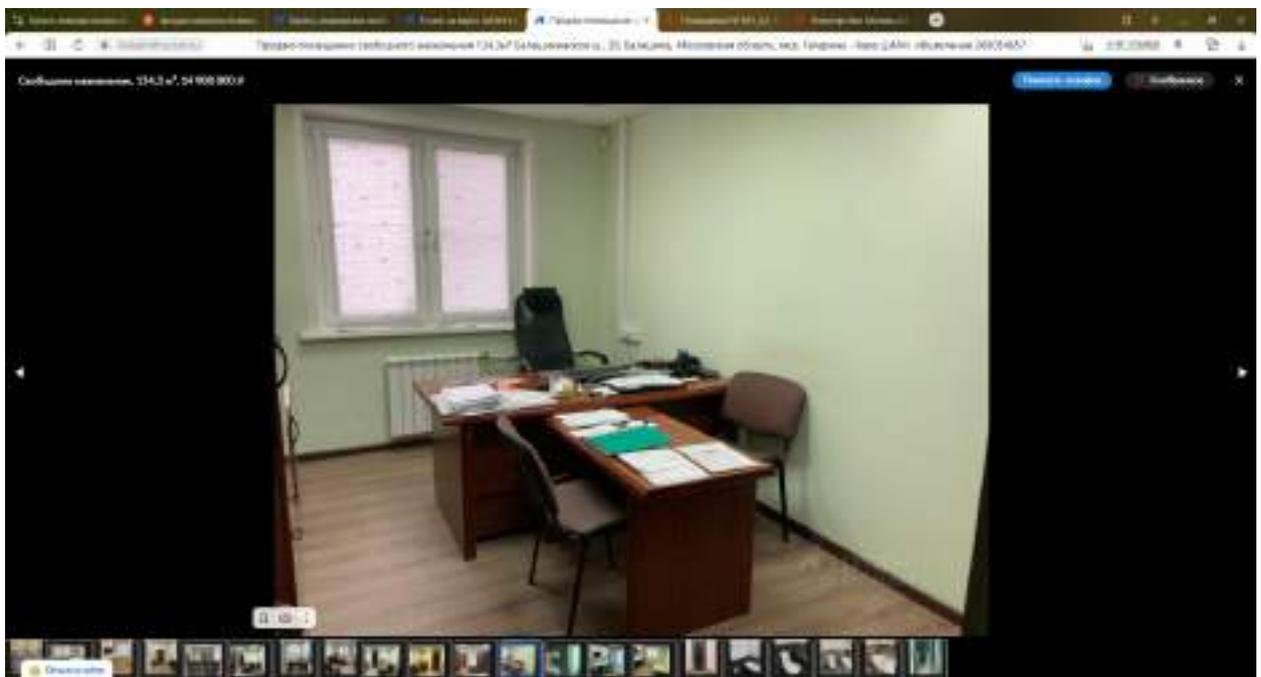
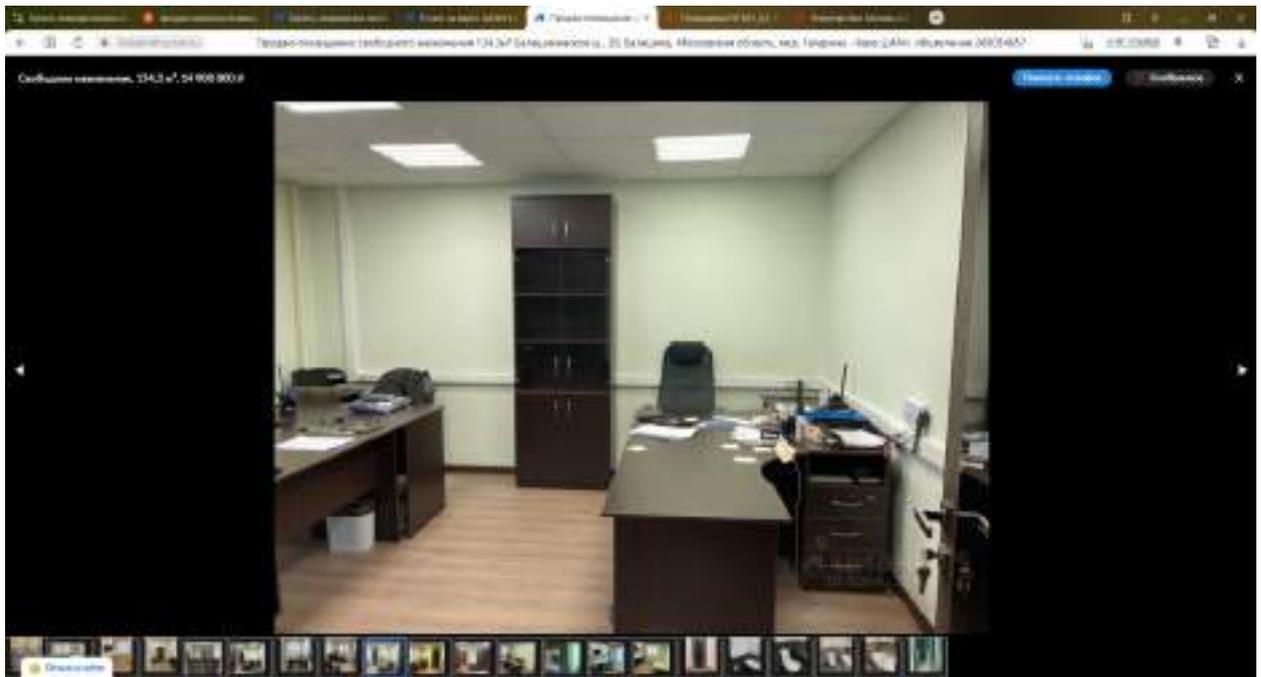
13. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/269054657/>

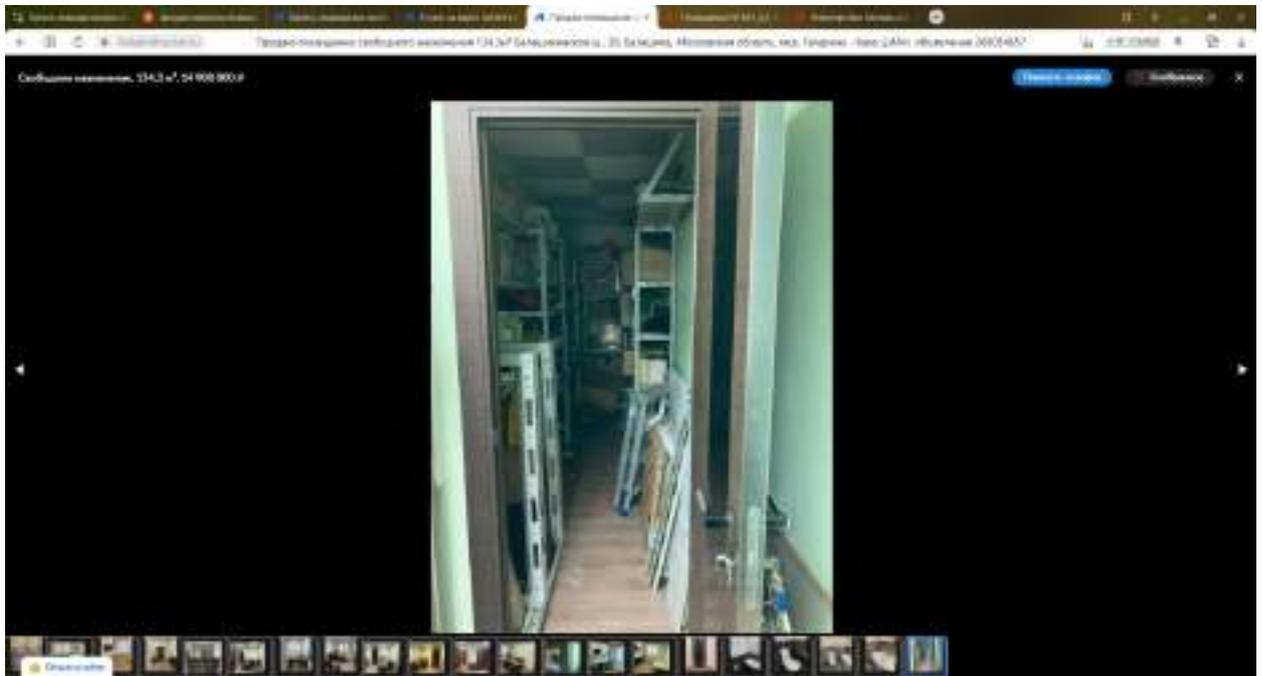
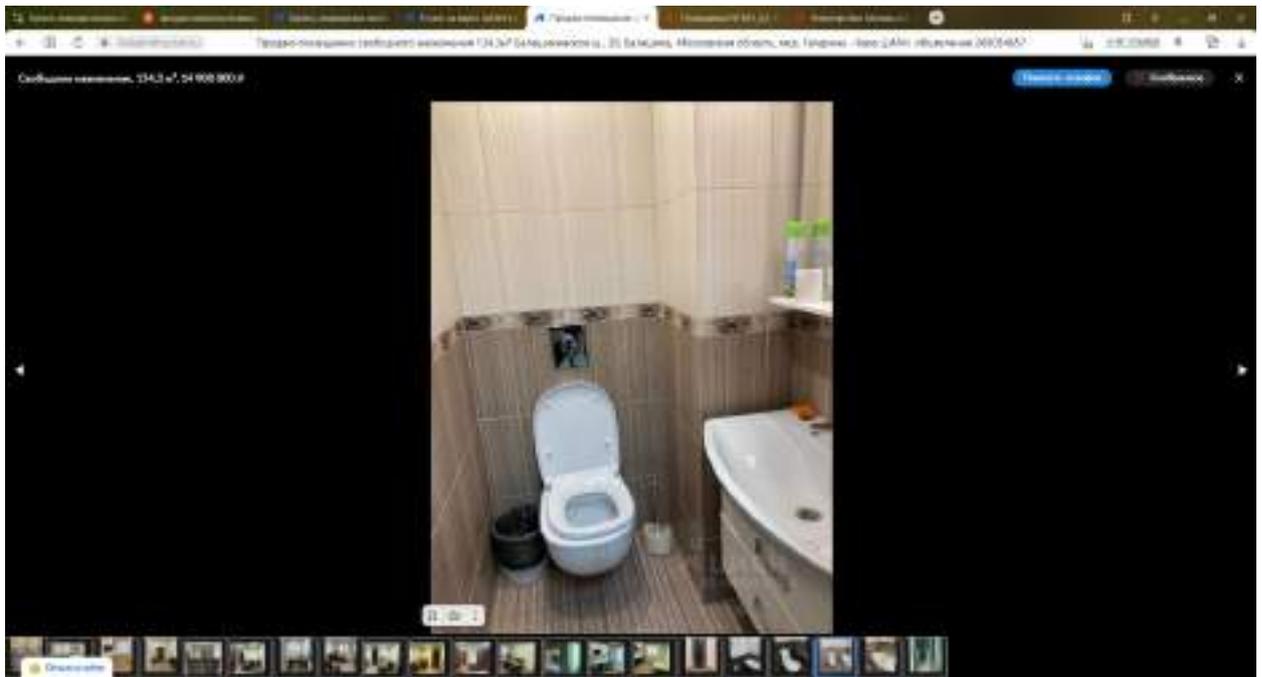




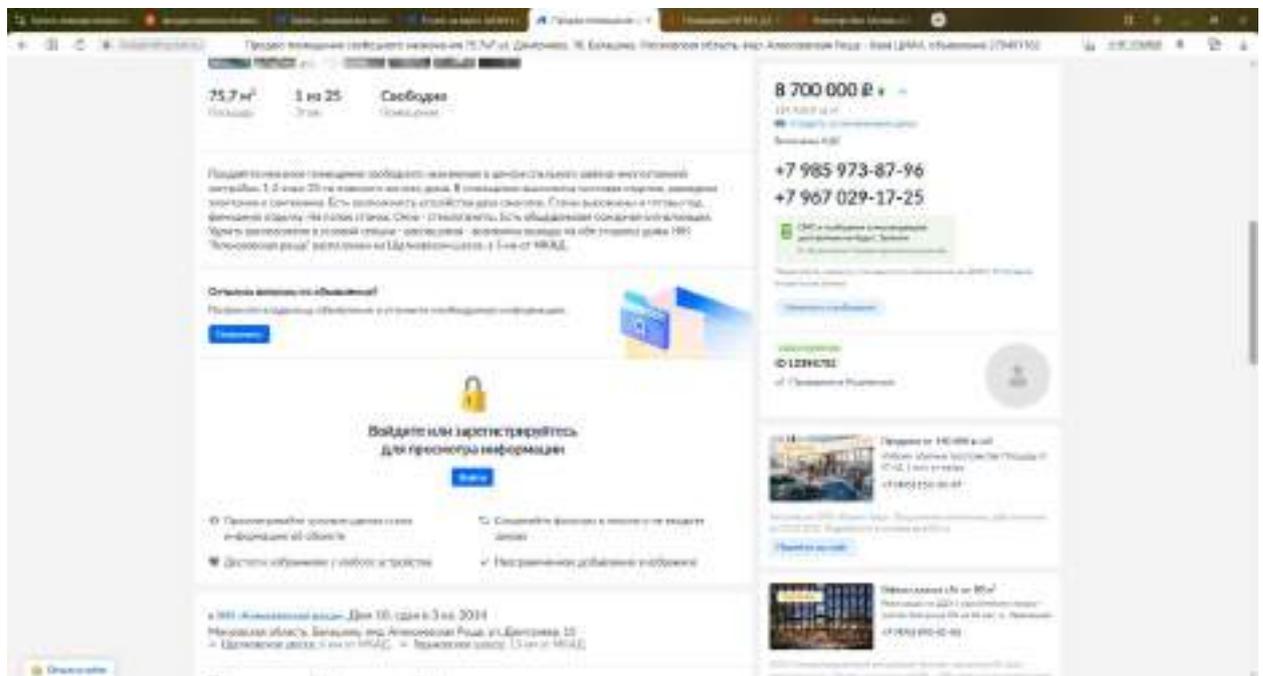
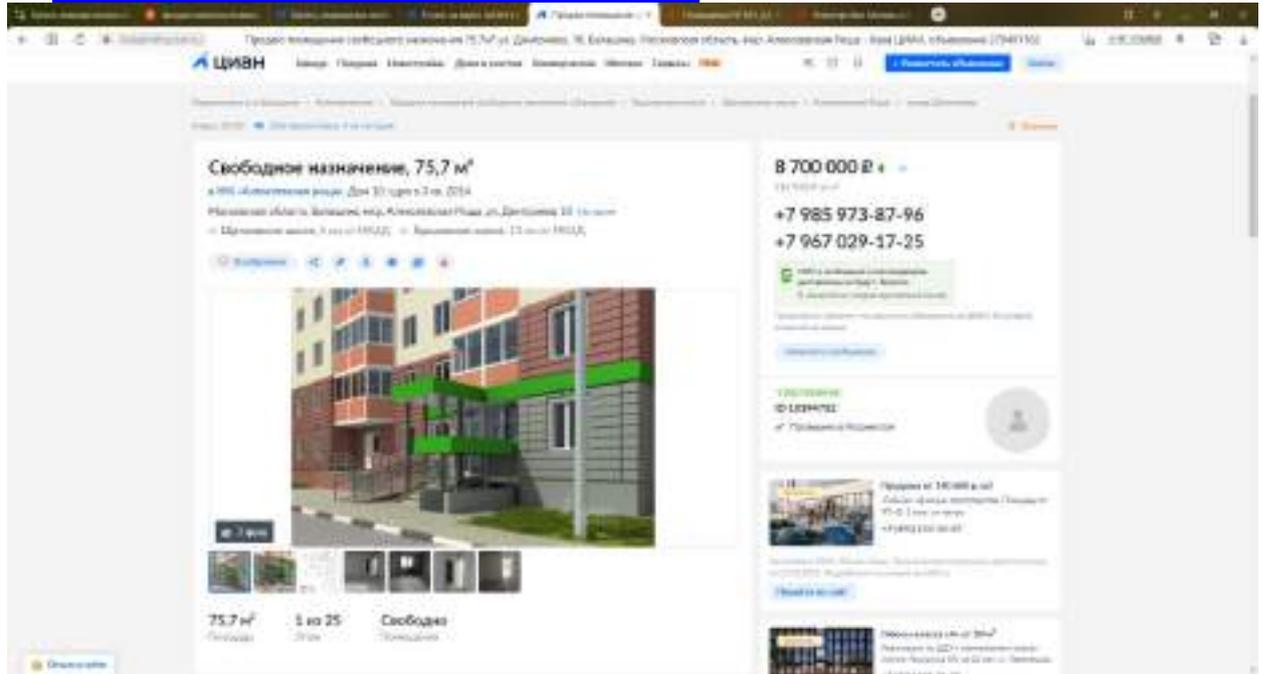


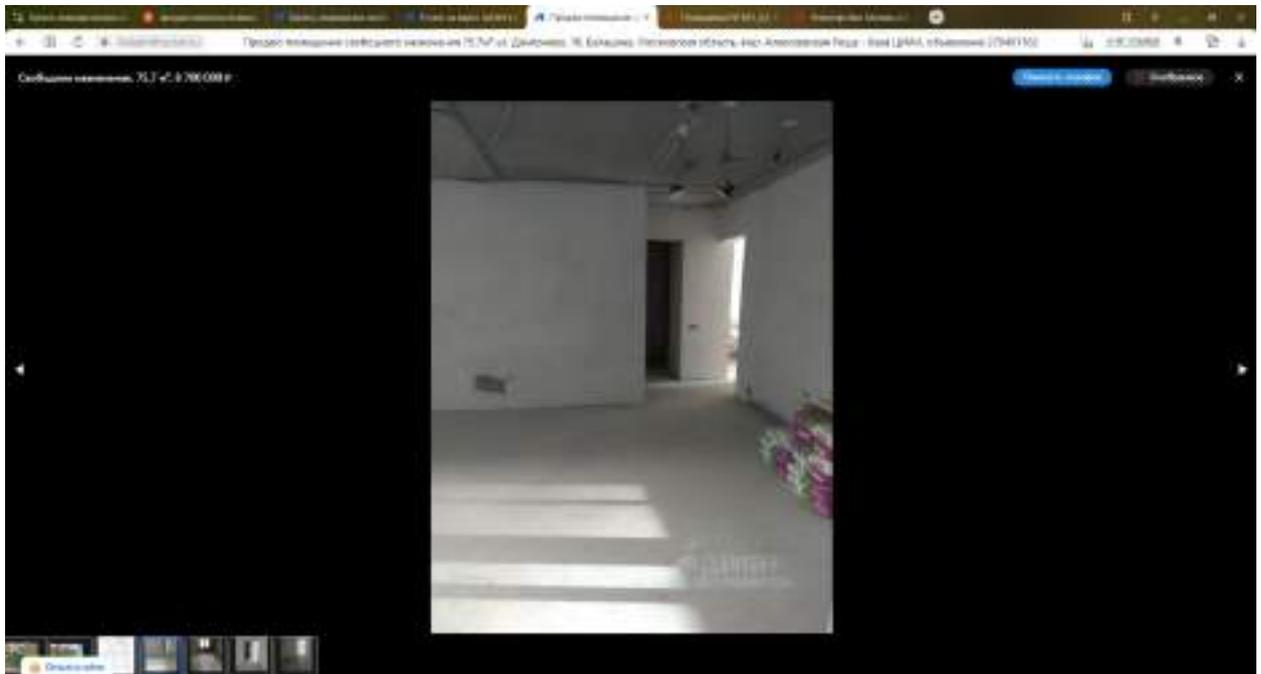
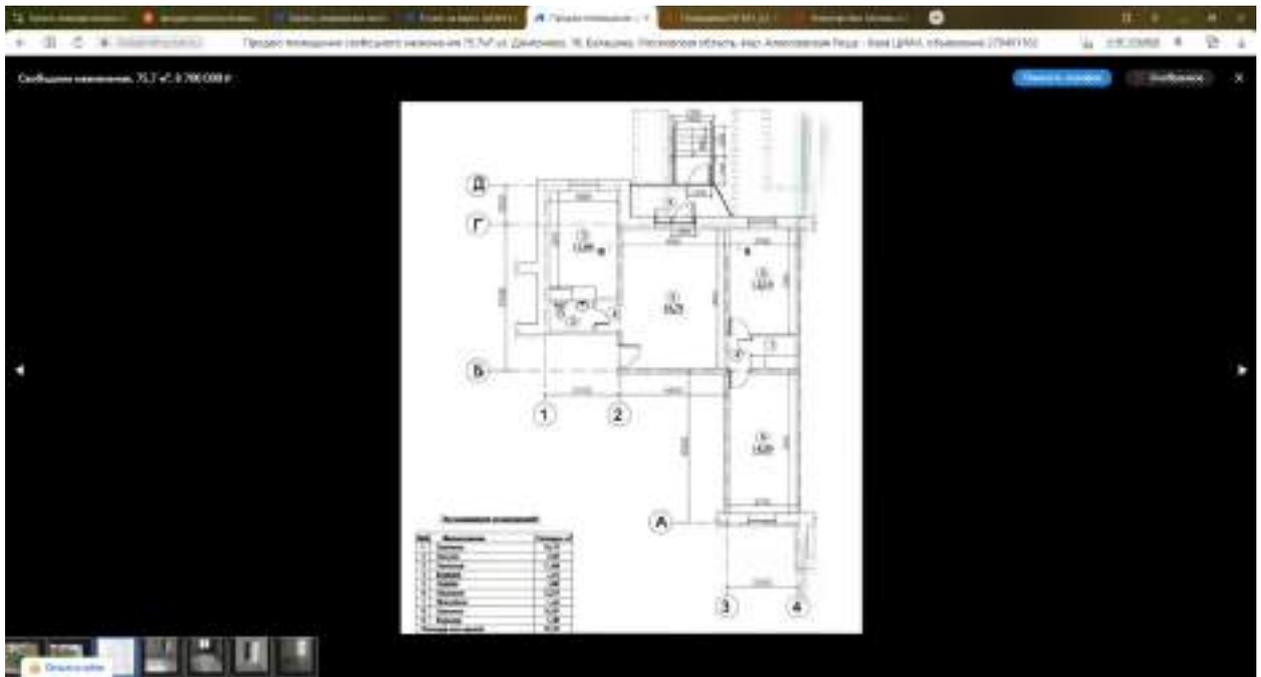


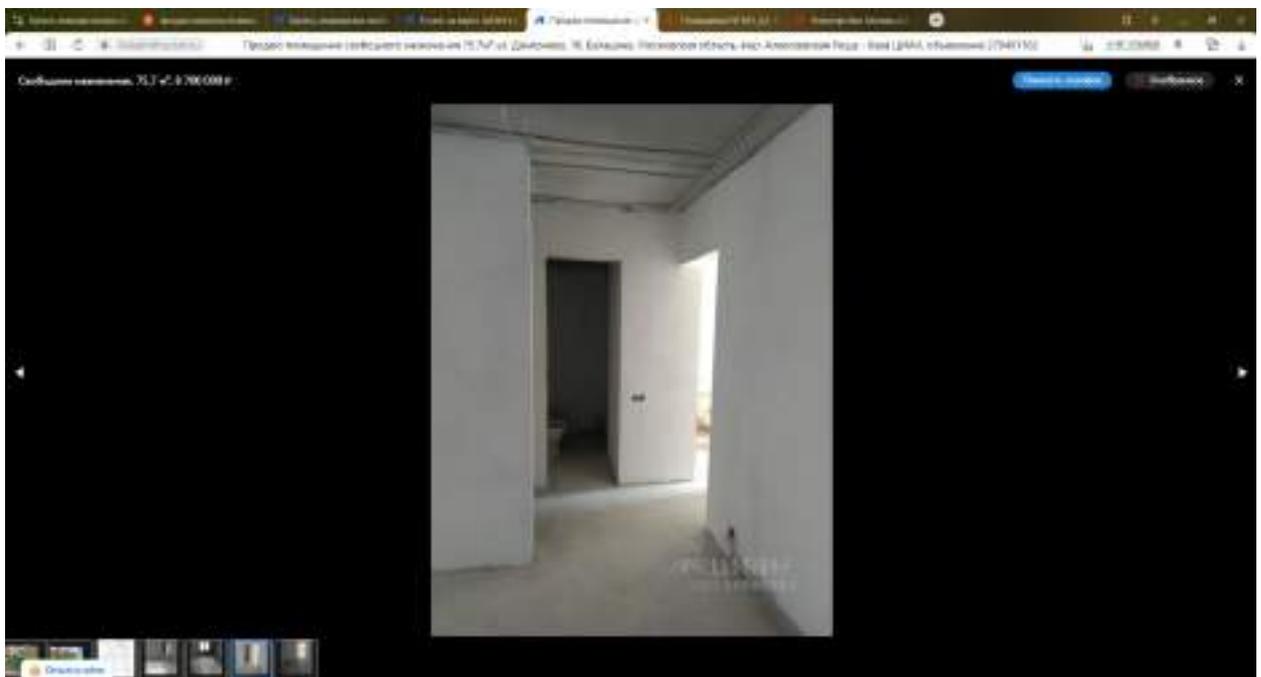
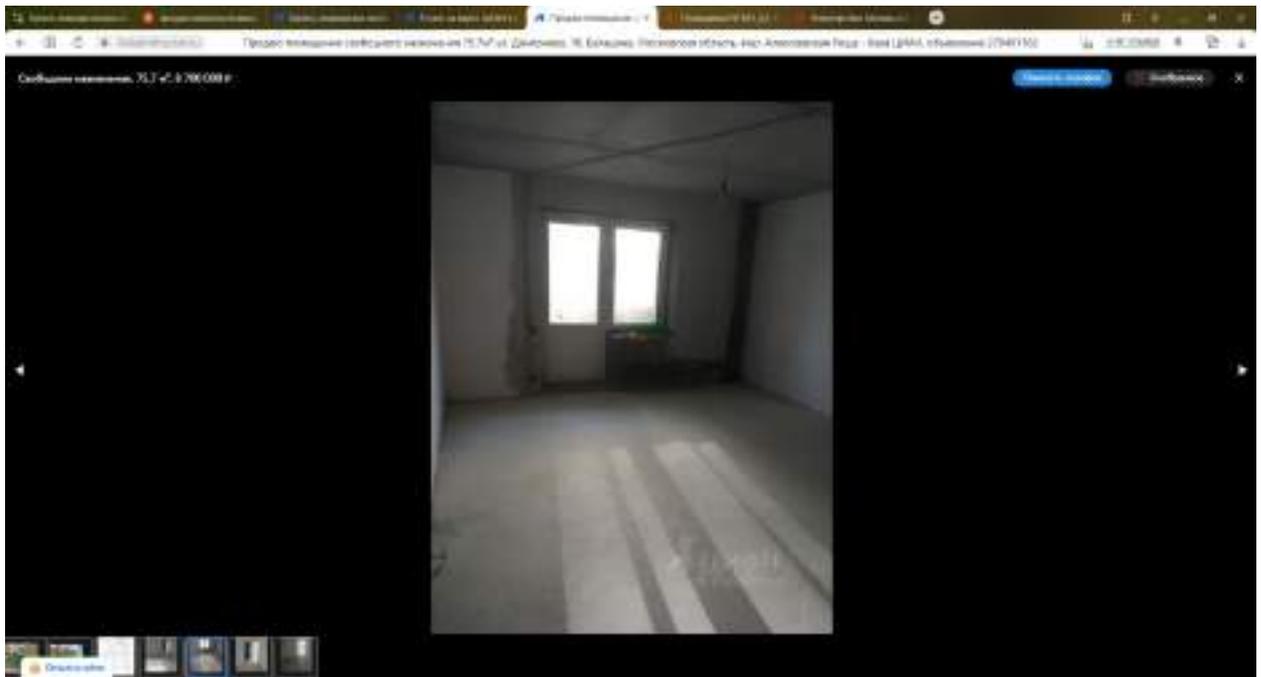




14. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/270401162/>

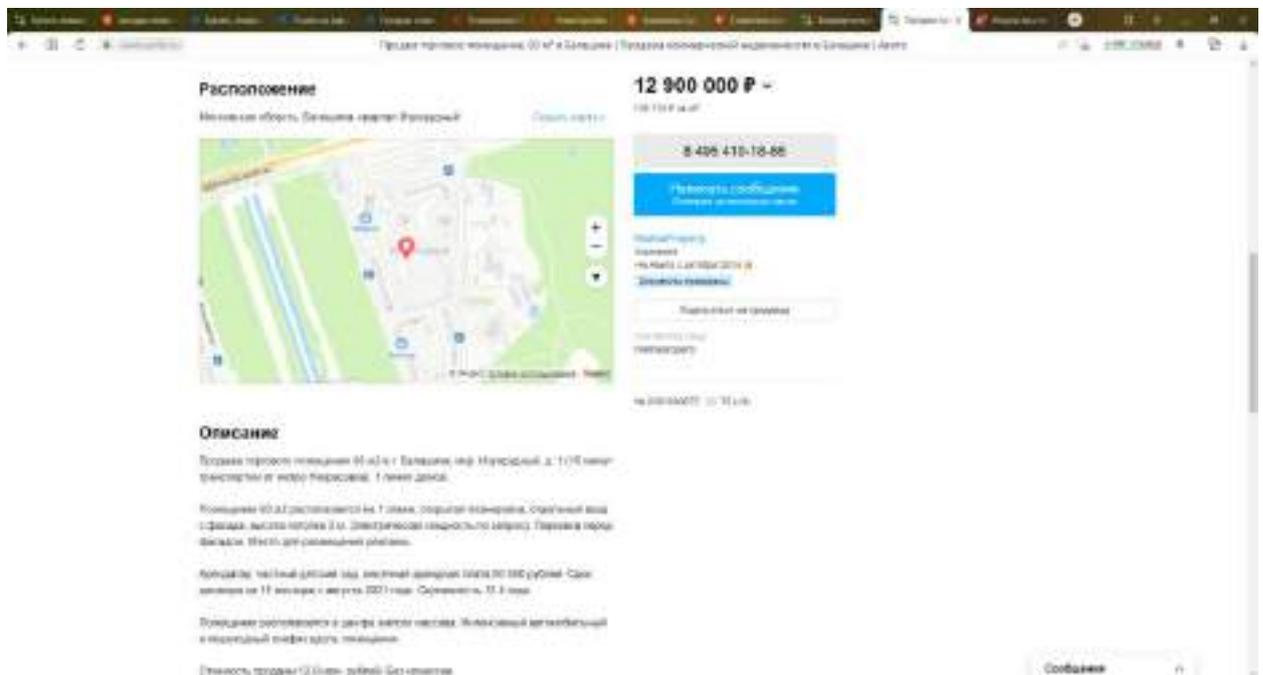
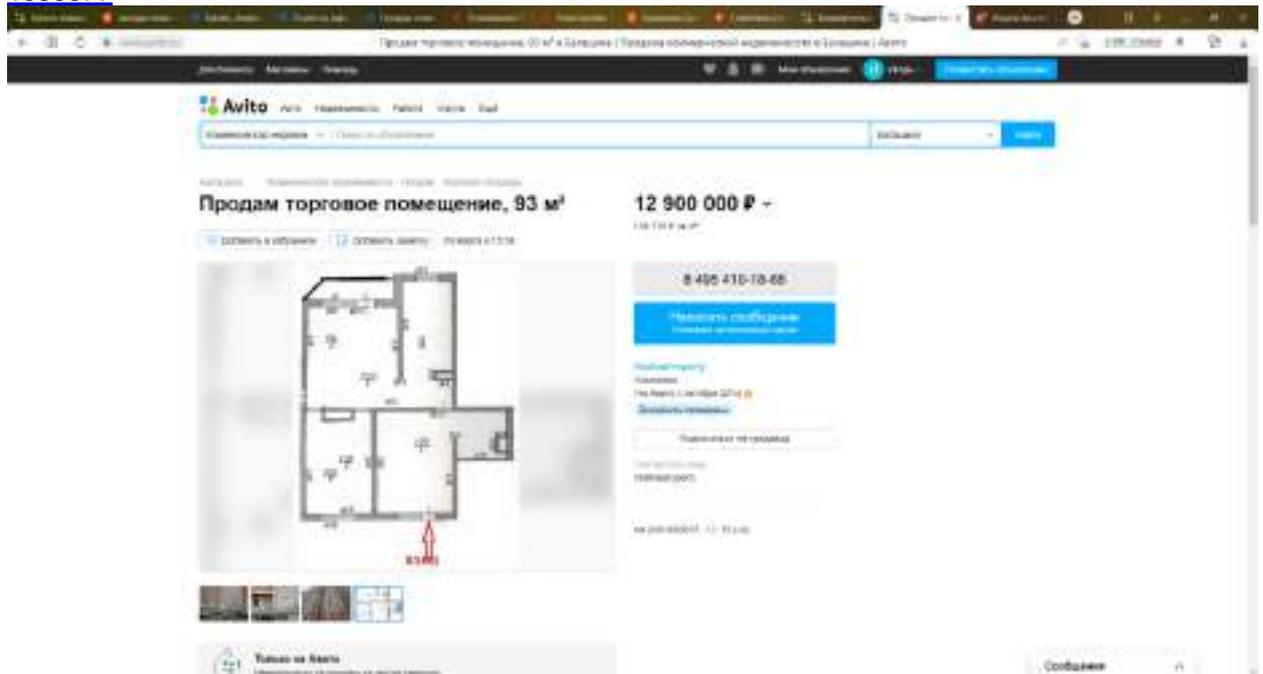


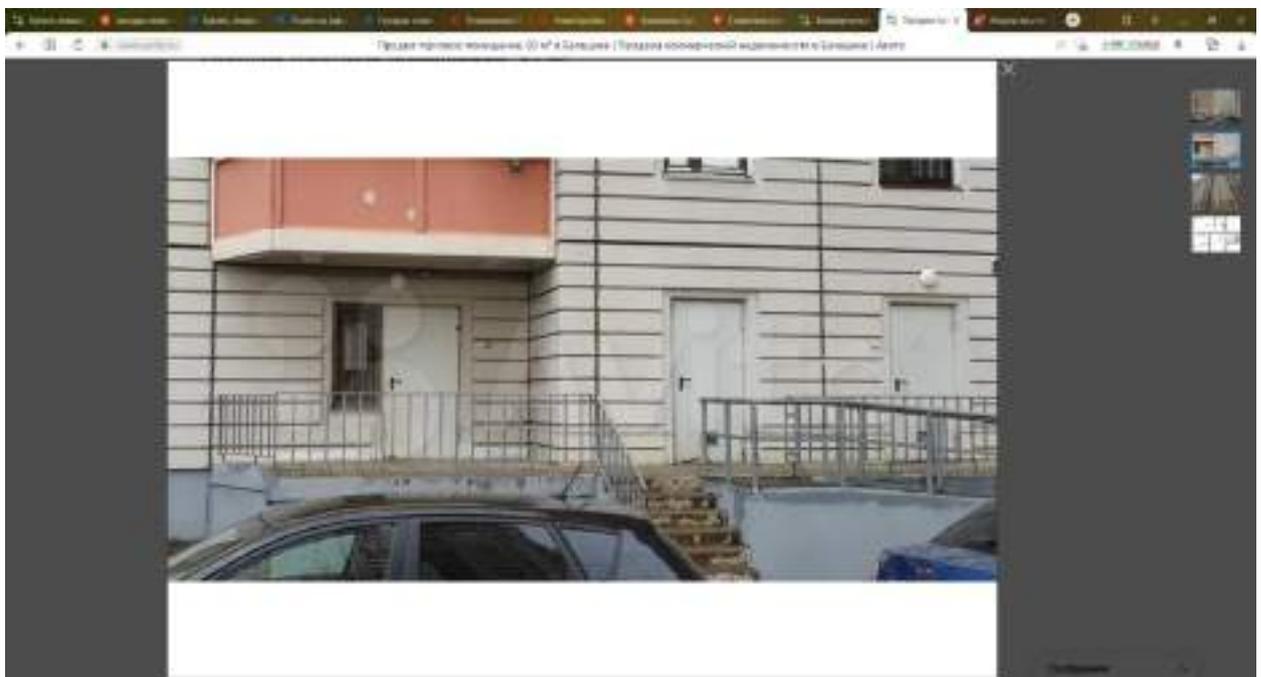


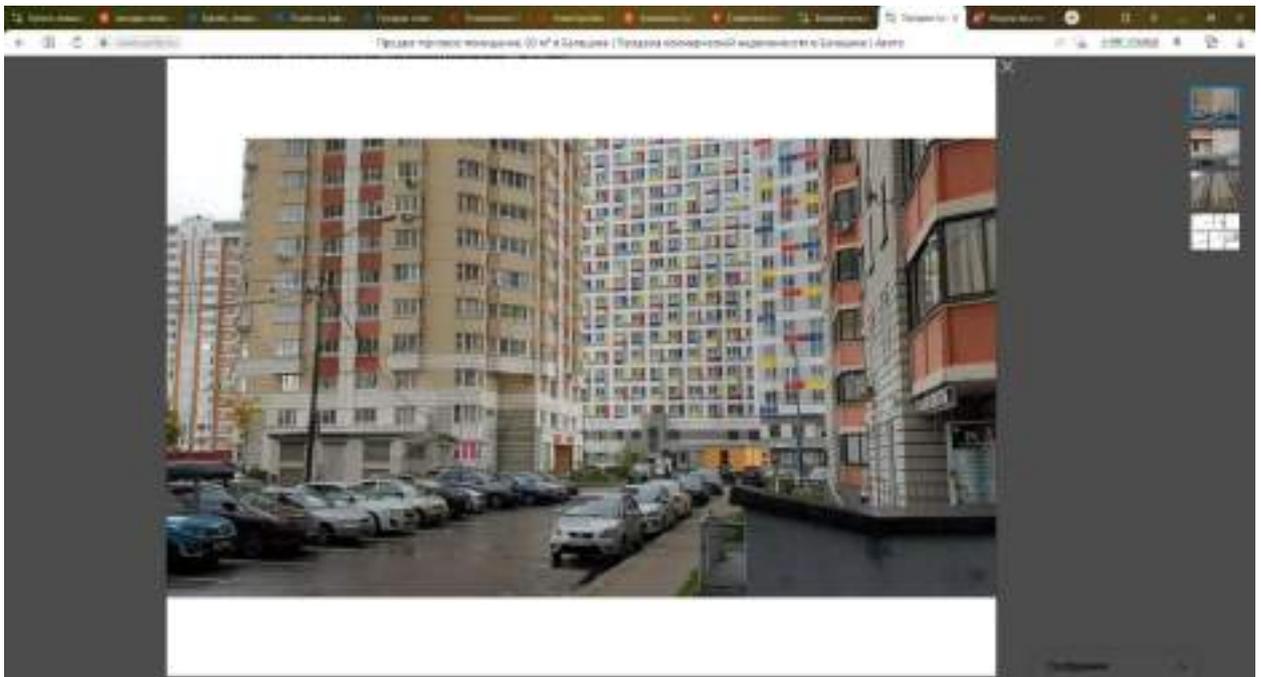


15.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_93_m_2351930677







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

ДОГОВОР № ДДО-К1-ИИ-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва

объявляю 20.01.2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Самостоятельный застройщик «Грифель» ГИНКО-СТРАИТИНГ 1185029418030, ИНН/ОГРН 5048195423/5048180101, в лице Александра Дмитриевича Михайлова, действующего на основании доверенности, удостоверяющей Янубой Таталиев Омарович, акционером города Москва, 03 июля 2010 года по реестру № 17/02/11-077-2010-2-2/14, учредителем в долевом строительстве, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Илари Экст Менеджмент» (далее – «Илари Экст Менеджмент») по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и акционерными инвестиционными фондами и акционерными инвестиционными фондами № 21-000-1-09700 от 18 февраля 2010 г., выданным Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Самостоятельный застройщик» (далее – «Фонд») в лице его управляющего ЗАО «Илари Менеджмент» «Самостоятельный застройщик», зарегистрированного ФНС РФ России 16 декабря 2011 года за № 22/11) и/или управлением в лице Генерального директора Илари Менеджмент Управляющей компании «Илари Экст Менеджмент», в лице Генерального директора Илари Менеджмент Ревизора Дмитриевича, действующего на основании Устава, являющегося в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе получающие «Стороны», а именно «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и выражения имеют следующее значение:

- **Объект** – коллекция жилых застроек по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 36, ул. Трудовая, владение № 9-8 жилого комплекса «Жилой дом № 11, владениями 1-20, общей площадью – 58 517,49 кв.м., площадью земельного участка 34 695,00 кв.м., кадастровый номер 50:15:0041000-105, расположенный в границах участка – с многоквартирными объектами нежилого назначения и строениями на индивидуальном земельном участке (карты, кадастровые планы, планы и др.); категория земель – «земли населенных пунктов»; вид разрешенного использования – «С, обслуживание», – 5 в зоне вывоза, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, ул. Трудовая.

- **Объект долевого строительства** – **Жилое помещение**, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, расположенное в составе Объекта, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и владение в составе Объекта. План Жилого помещения приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

- **Планинг Жилого помещения** – плановая схема планировки, в том числе с планом фасадов, лестнич, коридор и т.д. с проектной документацией 1:0 (для комплексов зданий для массового жилищного строительства).

- **Общая площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения аудиторского обследования жилищно-коммунального государственного жилищного фонда и жилищной инспекции области жилищного строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимое имущество Московской области. Общая площадь состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений жилищного назначения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

- **Ограничительный обременительный жилищный залог** – залог Жилого помещения, установленный после проведения аудиторского обследования и ввода Объекта в эксплуатацию;

- **Проектный акт** – документ о передаче Жилого помещения компании Унистринг долевого строительства;

- **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч., его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственную регистрацию учет, государственное кадастровое дело, ведение государственного реестра недвижимости;

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, с одной стороны и с привлечением третьих лиц, застройщик, Объект в после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Жилое помещение по строительному № 4 (Шесть)**, общей площадью 67,27 (шестьдесят семь квадратных метров, семь сотых кв.м., расположенное по адресу № 1 (Один), в владении № 4 (Четыре) в Объекте (далее по тексту – **Жилое помещение**)), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Жилое помещение, при условии соблюдения условий обеспечения Договора цену и принять Жилое помещение, при условии соблюдения условий Договора и эксплуатации.

2.2 План Жилого помещения приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3 Указание в пп.1.1 и 2.1 Договора плановая схема планировки и будет являться указанием на описание строительства, на основании подготовленного в соответствии с законодательством жилищного плана на Объект. Условием аккредитации (присвоения) Сметной Обществу в Обществу долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по согласованию строительства на основании полученных планов и экспликаций.

2.4 Проведение анализа Жилого помещения является прерогативой.

Стороны пришли к соглашению не протестовать, любая расхождение проектной в фактической площади помещений принадлежащих Объекту. Фактическая площадь Объекта долевого строительства не может превышать Участнику долевого строительства может быть определено от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влияет на собой переферате Цены Жилого помещения.

Участнику долевого строительства известно, что:

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с плановым кадастровым (инвентаризационным) учет объектов недвижимого имущества и земель государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации сведений фактически являющихся и исполняющими плановой Объекта, при этом площадь балконов, лоджий, террас государственной регистрации не планируют, однако входят в состав строения в техническом плане Объекта и кадастровый плановый на Объект, владениями предметом жилищной инвентаризации.

Стороны соглашались, что подтверждение площади балконов, лоджий, террас и общей площади Объекта при проведении аудиторского жилищно-коммунального инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующем государственной регистрации прав собственности на площадь жилого помещения (фактически жилой и жилищно-коммунальной площади Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и применения порядка передачи принадлежащего участнику долевого строительства, установленного Договором.

2.5 До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую копию, достоверно и достоверно Участника долевого строительства информации, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по жилищному договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляются строительство объектов социального жилищного строительства, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность. Участником долевого строительства, либо на балансовой основе в государственном или муниципальную собственность.

2.6 Участник долевого строительства ознакомлен с проектной планировкой Объекта долевого строительства и соответствии с Планом жилищного фонда, предоставляющего Застройщиком и орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предпроектной, поскольку Застройщик имеет жилищно-коммунальный право, без соглашения с Участником долевого строительства, но наличие существующих помещений в проектной документации на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не является будущими помещениями проектной документации Жилого дома и не

Застрахован не является Застройщиком об открытии счета застройку путем застрахованного договором страхования в Застройщиком, за полное или частичное открытие счета застройку.

Срок указанного договора до 30 октября 2003 года включительно. Срок указанного договора не может превышать более чем на пять месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Договорная сумма переносится Застройщиком Застройщику на полное или частичное открытие счета застройку путем застрахованного договором страхования в Застройщиком в Застройщиком, размещая на счете в соответствии с условиями договора страхования на сумму обязательств Застройщика по договору страхования, заключенному между Застройщиком и Застройщиком, если предельный договор страхования Застройщика Застройщика (в части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или по открытию в Застройщике займовый счет Застройщика, права по кредитному договору и или: Застройщику, предоставляющему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Стороны) признают Застройщику (Ассигнатору) заключить трехсторонний Договор счета застрой (далее – Договор счета застрой) на следующих условиях (форма):

– Инвесторы в Договор считают себя залогодержателями Договора счета застрой в случае признания (исполнения) Ассигнатором обязательств формы Инвестора и Договора путем открытия Ассигнатором счета застрой на имя Инвестора, который открывается по форме 3 (Форма) рабочих дней с даты получения Ассигнатором аккаунта настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если по делу Ассигнатор Застройщиком 0.52 истинный Договор, Участник долевого строительства не в полном объеме исполнило обязательства по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет осуществить денежную сумму в срок, предусмотренный условиями настоящего Договора по размещению указанного в пункте 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае если Застройщик от исполнения договора счета застрой с Участником долевого строительства, расторжения Застройщиком договора счета застрой с Участником долевого строительства, по соглашению, указанному в пункте 3.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 113-ФЗ «О предоставлении ипотечных (ипотечных) кредитов, полученных кредитным путем, и финансированию первоначальных вложений инвестора в многоквартирном здании от исполнения обязательств Договора в период, предусмотренный частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 30 октября 2003 года обязан предоставить сумму Цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств в размере 6 654 300 000 (Шесть миллионов шестьсот четыре тысячи тысяч рублей) рубль 00 копеек на счет застрой.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Застройщику либо сам-отлично Ассигнатору, зарегистрированному Органом регистрации прав, либо сам-отлично Ассигнатору, зарегистрированному в установленном законодательством порядке, содержание специального (специального) регистрационного акта(ов), удостоверяющего(их) наличие ипотечной закладной(ых) доверенной (денежных) государственного регистрационного о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем застрахованного договором страхования настоящего Договора и или: Застройщиком.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора относятся к обязательствам по оплате участия в долевом строительстве на счет застрой, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора, с при исполнении Застройщиком п.5.2. настоящего Договора – в момент поступления денежных средств по расчетам, указанным в п.3.3.1. настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет застрой до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убыток, если исполнение таких убытков возможно вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и возврата за собой нарушенного исполнения обязательства, ответственность за которое предусмотрено

Кредитом Российской Федерации об ипотечном строительстве, предусмотренных от 30.12.2001. № 191-ФЗ (в редакции и дополнениях).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участие Долевого строительства объекте

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.
6.1.2. Принять от Застройщика Невыясненное помещение, указанное в настоящем Договоре, по Предельному акту в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его подписания о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью внести плату за Невыясненное помещение и коммунальные услуги с момента принятия на Невыясненное помещение по Предельному акту. Коммунальные Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Невыясненного помещения, с момента подписания Предельного акта Невыясненного помещения, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участник долевого строительства в соответствии с тем, каким то дат вступает в силу.

6.1.4. После в полном объеме на возмещение на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходов, связанных с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрации права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Невыясненное помещение, без согласования с Застройщиком, не проводить в ней какие-либо работы по ремонту/реконструкции помещений, Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность. Участник долевого строительства может осуществлять только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Непредельным письменно заявили письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Без письменного согласия Застройщика Застройщик от изменения адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства обязан в течение, что после ввода в эксплуатацию, обязан зарегистрировать организацию, осуществляющей функции управления жилым фондом, сферической при этом: Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оплату коммунальных услуг в соответствии с условиями Объекта, с тем, чтобы оплатить коммунальные услуги, услуги по сортированию и вывозу мусора Объекта. Соглашаться с такой организацией только в том, если и только в соответствии с условиями Объекта.

Партии за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги за эксплуатацию, обслуживание, ремонт и управление объектом управления Объекта и Невыясненного помещения заключаются в соответствии с действующими стандартами оплаты услуг, управленческими органами местного самоуправления, или инициативной группой организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Условиями Участника долевого строительства от исполнения с эксплуатационной организацией договор на эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с аккредитованными услугами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатационной организацией услуг, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Платить средства на государственного регистрационного права собственности на Объект долевого строительства в Органе регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания Объекта на кадастровый учет.

6.2. Застройщик обязан

6.2.1. Выполнить строительные работы в соответствии с проекцией в технической документации, предусмотренными нормами и правилами.

6.2.2. Обязаться изд Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Невыясненное помещение за Предельную плату в установленном порядке Договора сред.

стр. 9 из 14
Документ № 2023-011-ИП/СЗ/Об.Уч.Усл. в отношении строительства объектов недвижимости от 10.11.2023 г.

6.2.4. Подготовить в срок, з установленные законодательством РФ сроки, в Орган регистрации прав и/или документу застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Дать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.3. Закрытие и/или перевод

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комментировать, проводить размещение строительных материалов и количество и объем, осуществляем Застройщиком, которые не были употреблены и/или не использованы для проведения отделочных работ в Невском помещении.

6.3.2. После подписания Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и поставлен его на государственной кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона № 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 передачу без доплаты в орган регистрации прав законным и государственной регистрации прав собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1. Закрытие обр.дт. передат. Невское помещение Участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2023 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Невского помещения Застройщик уведомит Участника долевого строительства уведомлением (лично) в период, установленный Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Невского помещения не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию с разъяснением об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Невского помещения производится при условии согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора и в соответствии с необходимостью принятия Невского помещения в пользование, а также обеспечить Участника долевого строительства о необходимости принятия Невского помещения в пользование. Бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ, указанные обязанности должны быть выполнены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в ст. 19 настоящего Договора или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства соглашается, что в дату отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются выполненными.

8.2. Переход Застройщиком Невского помещения и принятие Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту.

8.3. Передача Невского помещения осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик передв передает обязательства по передаче Объекта долевого строительства долевой, в любой день, по закону, указавшему (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), все материалы об исполнении обязательств Участника долевого строительства в отношении сфериной передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика и завершая строительство Объекта, в соответствии с условиями Договора и готовности Невского помещения к

стр. 9 из 15
Документ № 2023-011-ИП/СЗ/Об.Уч.Усл. в отношении строительства объектов недвижимости от 10.11.2023 г.

передаче обязан присутствовать в их количестве в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уведомлении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, указанного в настоящем пункте или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе считать односторонним акт или иной документ в порядке Объекта долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты исполнения одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае оказания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика в соответствии с условиями Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт на передачу акта по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства. В случае возврата актом от принятой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу (адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при получении по адресу (адресу) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе считать односторонний акт по истечении 7 (Семью) календарных дней с даты поступления одного из указанных событий.

Учредительно-правовые последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа в порядке.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта в период Невского помещения, вправе потребовать от Застройщика исполнения акта, в котором указывается несоответствие качества Невского помещения требованиям технического регламента, принятой документацией, описывающей существенные показатели, прилагаемые к условиям передачи Невского помещения в которые входят Невское помещение документально для предусмотренного Договором использования, и отказывая от подписания Передаточного акта в период Невского помещения до исполнения Застройщиком следующих обязательств (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены приобретения Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика уведомлением (лично) в размере 4,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Невского помещения по Передаточному акту.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения с расторжением Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в ст. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, актами, актами Договора или иными законодательными актами, действующими на территории Российской Федерации, Стороны уведомлены об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено лично (вручено) под расписку другой Стороной.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных выше условий (в т.ч. неисполнения обязательств Договора) полностью или частично (в т.ч. неисполнения в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Невского помещения, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как разница между фактической ценой покупки конкретного объекта недвижимости по условиям Договора и ценой аналогичных Невских помещений, в случае которых был заключен отказ от Договора (исключением Договора), уведомлений на фактически реализованных Застройщиком по фактическим

Глава 15. ОБЯЗАННОСТИ НЕИСПОЛНИТЕЛЯ СДЕЛКИ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичную или полную неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действий обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийные процессы (землетрясения, цунами, наводнения, ураганы, пожары и т.д.), действия военных действий, забастовки, забастовки в любом объеме, не поддающиеся обычному фактору (военные действия, забастовки, забастовки в любом объеме, не поддающиеся обычному контролю Сторон), а также действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непреодолимо исключены из волеизъявления Договора. В случае если Стороны, выходящие из обязательств которой представляют обстоятельства форс-мажора, не уведомит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства или форс-мажорные.

15.2. Если обязательствами неисполненной сделки является более 6 (Шесть) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафа и (или) возврата, приняв все необходимые меры по предотвращению возможных убытков, понесенных другой Стороной.

15.3. Обязательство возмещать обязательства неисполненной сделки лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. 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.

Глава 17. КОРРЕКТИВНЫЕ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Все официальные корреспонденции (уведомления, документы, уведомления), направленные в исполнение Договора и направленные любым способом, предусматриваемым Договором, должны быть получены уведомленным лицом с проставленной печатью организации. Находясь в пути не рассматриваются по той же причине, что и корреспонденция Сторон, отправленная по адресу Стороны.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, все корреспонденции (уведомления, документы, уведомления), связанные с исполнением Договора, направляются одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; personally in person; посредством Стороны и по любому адресу Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо посредством почтового представителя (представителя) Стороны под роспись.

17.3. Коррекционные уведомления направляются согласно п. 17.2 Договора, описью вложения (уведомление) - в дату, указанную в уведомлении, если оно было доставлено через курьерскую службу или карговым либо персональным представителем уведомленной Стороны под роспись, - в дату, указанную в уведомлении с доставкой, если оно было направлено посредством почтовой, телеграфной или службой экспресс-доставки.

- в дату, указанную в уведомлении с доставкой, если оно было направлено посредством почтовой, телеграфной или службой экспресс-доставки.

- в дату, указанную, если она была отправлена посредством почтовой, телеграфной или службой экспресс-доставки и уведомление с описью вложения и с уведомлением о вручении (организация, служба экспресс-доставки и уведомление с описью вложения и с уведомлением о вручении, организация почтовой службы) об отсутствии (убытки) адресата, истечения срока хранения корреспонденции или отказа от его получения.

17.4. Коррекционные уведомления Сторонной по согласию уведомленной Стороны и по согласию Стороны уведомленной другой Стороны об изменении адреса, отправителем отправленной корреспонденции. При этом корреспонденция считается доставленной и в том случае, если она поступает лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не связывается с ней.

12.2. Участник долевого строительства обязан уведомить до заключения договора услуги права требования, согласно условию при требовании по настоящему Договору в Застройщика и Застройщика.

12.3. Услуги Участником долевого строительства при требовании по настоящему Договору документируются с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаваемого акта или акта приема-передачи здания Неполного помещения.

12.4. Услуги при требовании по настоящему Договору, в т.ч. услуги (штрафы, пени), возмещения арендных платежей сверх нормативов, без уплаты оставшихся обязательств по настоящему Договору (д.1.1. Договора) не документируются.

12.5. В случае уплаты при требовании по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не более 5 рабочих дней с даты регистрации договора услуги с момента регистрации при общей профинансировать Застройщика путем направления ему приказа договора услуги, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием адресов, наименования и его данных (персональные данные, информация об адресе местонахождения, реквизиты и т.д.) и оснований перевода права на Неполюе предприятие (реализация договора услуги, пени, штрафы, санкции и исполнительской регистрации).

12.6. В случае уплаты Участником долевого строительства при требовании на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора услуги после даты передачи, указанной в п.12.5 настоящего Договора или после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с п.12.5 настоящего Договора или после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с п.12.5 настоящего Договора (требования) на возмещение понесенных (штрафы) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае по условиям Застройщика о предоставлении услуги при требовании в соответствии с условиями настоящего Договора или уведомления Застройщика информации (части информации) указанной в п.12.5 настоящего Договора, Участнику совместно исполнению обязательств по договору Объекта долевого строительства. Участнику долевого строительства информация в которой была указана Застройщиком за дату составления Передаваемого акта или иного документа - в первую очередь - Объекту долевого строительства.

12.8. С момента перевода права требования по Договору одновременно переводятся на права и обязанности по договору часть штрафов, санкций, пени, в соответствии с условиями долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными в момент подписания Сторонами Передаваемого акта или иного документа в здании Неполного помещения.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Передаваемого акта о передаче Неполного помещения.

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

14.1. Договор, составленный в соответствии с условиями при требовании по договору подлежит государственной регистрации Сторонами регистрационные права.

14.2. В результате государственной регистрации настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства одновременно с моментом вступления в силу Передаваемого акта или иного документа, который не может быть отозван или передан отозван от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Неполюе помещение производится на основании государственной регистрации истребования истребования с или путем общей долевой собственности на объект имущества.

Договор № 18.03.11.141.013 от 11.03.2011 г. об участии в долевой собственности нежилой недвижимости № 18.03.11.141.013

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, типа регистрации, Застройщик сообщает об изменении указанных данных путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронной адресу: info@zsk.ru, в том числе путем размещения информации в Просвещающую декларацию. Участник становится надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации в Единой информационной системе жилищного строительства об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства до конца срока действия Договора.

17.6. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора в ч. 6 ст. 16 Федерального закона 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» Застройщик вправе направить Участнику уведомление о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в пользу Участника до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в пункте 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по исполнению Договора или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензийный период урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигли соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора - город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения настоящего Договора. Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, содержащий не вносит.

18.4. Структура Договора, в том числе наименование его разделов применяется Сторонами в Договоре для удобства его исполнения и не влечет на юридической смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик гарантирует, что не возмещает участникам настоящего Договора Застройщик не является в гарантийный, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет введена компания-инвестор/инвесторы или Застройщик наделено полномочиями лица, представляющего интересы инвесторов/инвесторов под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эстейт Москва». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет введена компания ООО УК «СЭМ», основанная и управляемая компаниями-инвесторами/инвесторами, дочерними и зависимыми обществами ООО УК «СЭМ».

18.6. ООО УК «СЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда «Специализированный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эстейт Москва» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах. Углубленная информация об условиях участия для инвесторов (инвесторам) в фондах, паевых, неустойчивых, производных) доступна в результате предоставления информации по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляющего доверительное управление управляющей компанией.

18.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для органа регистрации права.

18.8. Все Протоколы к Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения Договора содержат следующие подписания:

Договор № 18.03.11.141.013 от 11.03.2011 г. об участии в долевой собственности нежилой недвижимости № 18.03.11.141.013

- Приложение № 1 «Перечень Пятиэтажных домов»;
- Приложение № 2 «План Планировки территории».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «СЭ» «Гранд-Гарант»
ОГРН 118025818090
ИНН 80/01501819423/501801091
Местонахождение: 141065, Московская область,
г. Королев, ул. Гурьянова, д. 7А, корпус 6,
этаж/ком 7/17
Почтовый адрес (для корреспонденции):
корпоративный город Москва, улица
Тверская, д. 22/2, к. 1 кп1 «Центр Палас»
Р/с: 40702810939098231870
в ПАО Сбербанк, БИК 04452322
к/с 30101810400000000225
догов.4724815.28

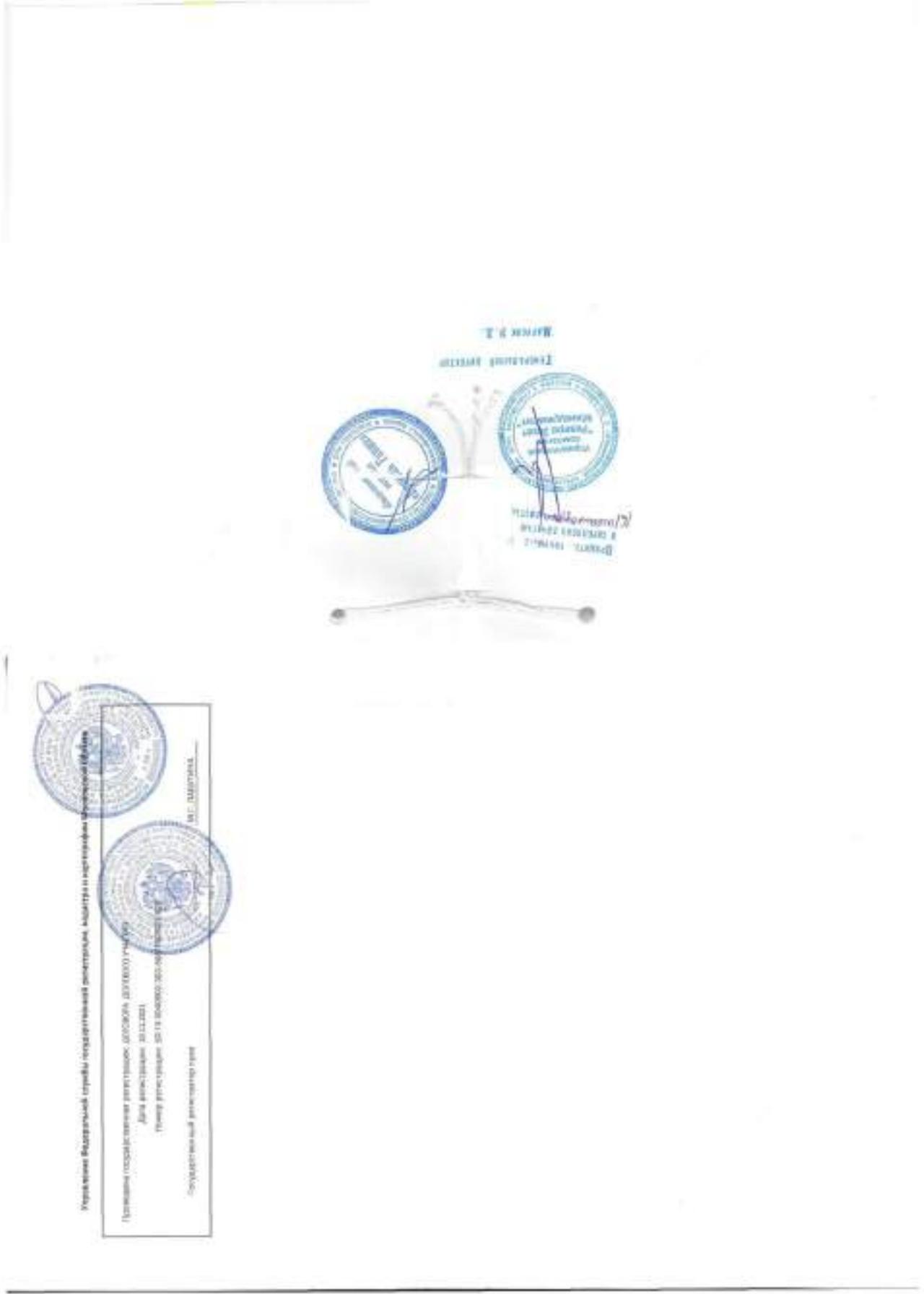
Участник долевого строительства:
ООО УК «СЭМ» Д.С. Закрытый паевой
инвестиционный фонд «Специализированный»
ОГРН 1092746714317
ИНН 80/01311718784131722481001
Местонахождение: 119421, г. Москва, Пресня
Проектируемый 0062.4 дом 6 «Стройгаз»
комната 36
Р/с: 4070181860000001980 в Банк ИТБ (АО)
с/с 301018103000000009173
БИК 04452323

Президент ООО «СЭ»

[Blue circular stamp of the Investor]

Генеральный директор

[Blue circular stamp of the Developer]





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

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

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"**

Исполнена Федерацией регистрационных служб России в связи с государственным реестром 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. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицом в профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, дата, номер и серия выданного документа о профессиональном образовании)

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 федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва







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 Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 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, 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 502-009
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 применения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (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 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, являющее признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • 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 выданы 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 и 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 неплате (немолочной 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 началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы 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

	<p>востоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу востоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и востоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Высвечительные положения	<p>8.1. В случае расхождения условий востоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия востоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные востоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блановой.</p>
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 связанных с ней рисков



О.А. Мирская

На основании Договора № 02-45/17 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 обязательности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energyguarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается проявлением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты 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 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценов
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 законодательством в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным страховщиком факт причинения юридическим 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. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • 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 наступления 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 (зачежной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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 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 Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые понес, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных 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. Заключительные положения	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.
Приложения:	Правила страхования ответственности организаций, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Директивности №02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
188 (Сто восемьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко