

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-222**

**от 02 августа 2022 года**

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

<b>Заказчик:</b>	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»
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
<b>Цели и задачи оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки
<b>Дата проведения оценки:</b>	02 августа 2022 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	02 августа 2022 г.

**г. Королёв МО, 2022 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>Сопроводительное письмо.....</b>	<b>3</b>
<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения .....	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке .....	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
1.7. Основные факты и выводы.....	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	11
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
2.1. Общие положения.....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки .....	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки .....	30
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>31</b>
3.1. Общие положения.....	31
3.2. Анализ рынка недвижимости .....	31
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок..	31
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	61
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений .....	63
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	65
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	84
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>86</b>
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>87</b>
5.1. Общие положения.....	87
5.2. Общие понятия оценки.....	87
5.4. Выбор подходов и методов оценки .....	93
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>95</b>
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	95
6.1.1 Общие положения .....	95
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	95
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом .....	104
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом .....	104
6.4. Согласование результатов оценки .....	104
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....</b>	<b>105</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....</b>	<b>106</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>107</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>123</b>

**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.**

«02» августа 2022 г.

**Уважаемый Роман Дмитриевич!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 222 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 02 августа 2022 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

**6 000 000  
(Шесть миллионов)  
рублей**

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



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

**Р.С. Луценко**

## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 222 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **02 августа 2022 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **02 августа 2022 г.**

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, 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](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

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

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

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

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта (объектов) оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях 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 (объектов) оценки.
- Выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 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 последствий 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 оценки не проводится в связи с тем, что информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Вводится допущение о том, что техническое состояние объекта оценки соответствует техническому состоянию, зафиксированному по состоянию на 14.09.2020 г., т.е. существенных изменений в техническом состоянии объекта оценки, влияющих на его стоимость, не произошло.

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

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

##### Сведения о заказчике оценки

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

Дата присвоения ОГРН

16.11.2009 г.

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об Оценщике	<p><b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - 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>Заклучен 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
Адрес электронной почты	<a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>
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 № 222 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	02 августа 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-222

### Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
50:15:0041101:3922	не использовался	7 200 000	не использовался	7 200 000	6 000 000

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

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

### Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
	секционный жилой дом (поз. 34)		(представлена в Приложении 2)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, 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

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

(в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

#### Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и

других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

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

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

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

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

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта

(объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

#### Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

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

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

#### 2. Местоположение объекта (объектов).

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

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

ТЗ № 1

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	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотетными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-6 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в 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. 4.

Таблица 4.

## Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

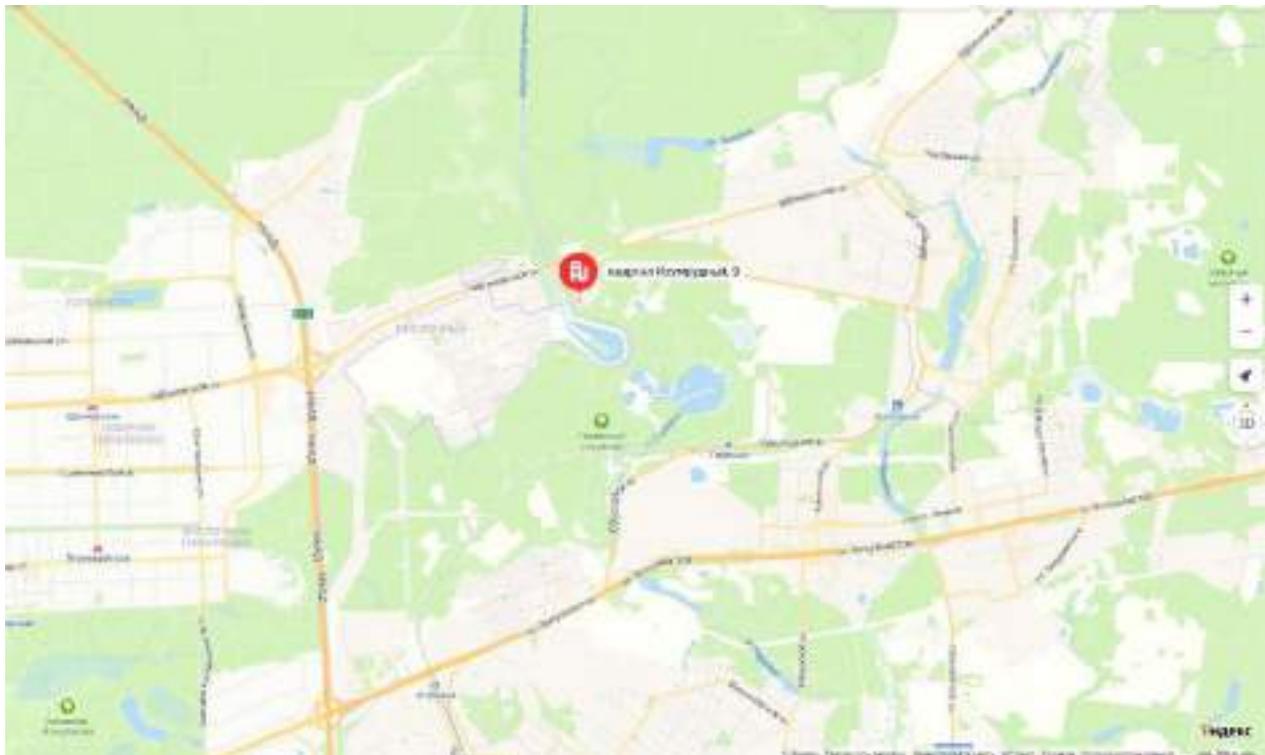


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

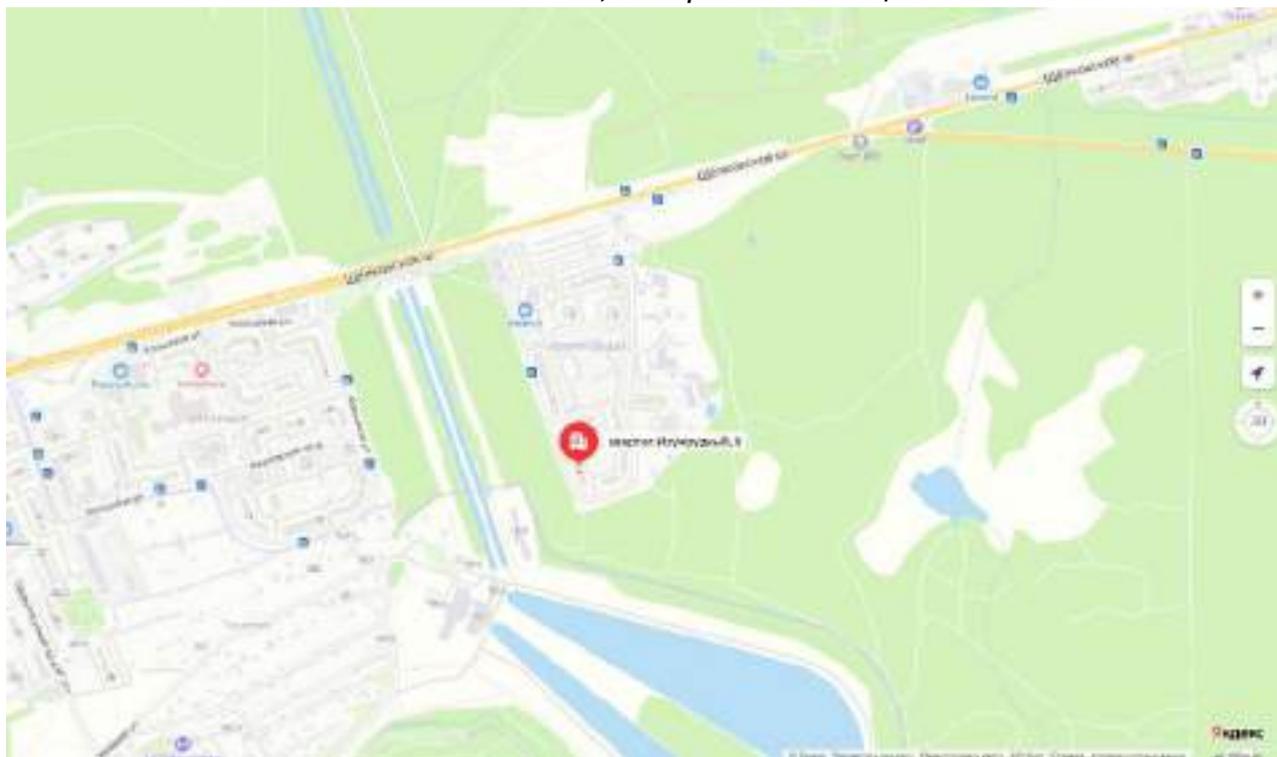


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

## Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
50:15:0041101:3922	ТЗ №2	518,26	53,908	ТЗ №3

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

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

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

4. <https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха>

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

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

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

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

Таблица 6.

## Описание классов объектов недвижимости

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

Таблица 5. Используемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения.

№ п/п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В*)	Высокотренсовые 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. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (рядовые 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, тарихмаксерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

1.1	Высокклассные офисы (Офисы класса А)	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. 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. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдерами по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, тарихахерская и другие сервисные услуги.</p>
1.2	Высокклассные офисы (Офисы класса В)	<p>Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но в отличие от класса «А», не имеет изюбов в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «кромснее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной редевелопмента в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.</p>

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет; парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой ИТ-инфраструктуре.
<b>Торговая недвижимость</b>		
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	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 в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, банк, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерчески или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
<b>Объекты свободного назначения</b>		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним 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 домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Объекты свободного назначения	
7	Объекты свободного назначения Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним 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 с помещениями свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
8	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
8.1	Загородные отели Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
8.5	Автоцентры Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

Таблица 7.

## Описание типов ремонта (виды ремонтных работ)

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

Вид ремонта	Характеристика
<b>Стандарт</b>	<p>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.</p> <p>Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.</p>
<b>Премиум</b>	<p>Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.</p>

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

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости**

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

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

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены ниже на фото.

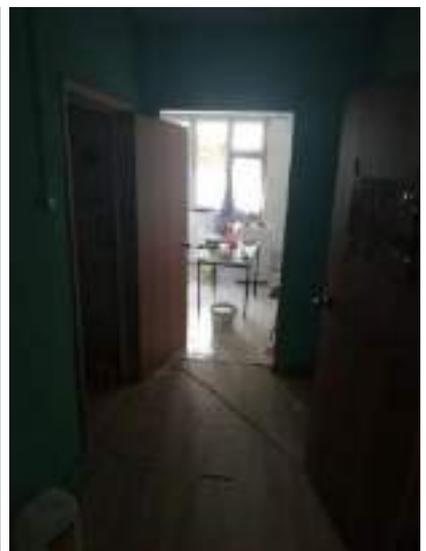
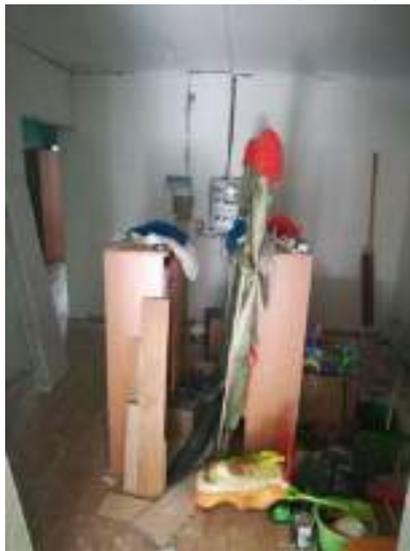
Внешний вид многоэтажного жилого дома №9 и вход в помещение площадью 76,8 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3922):

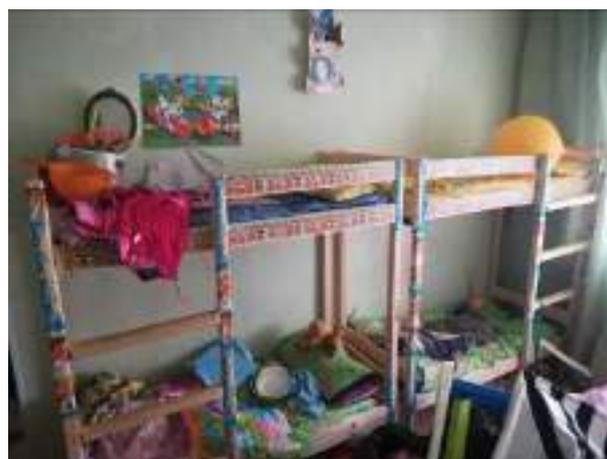
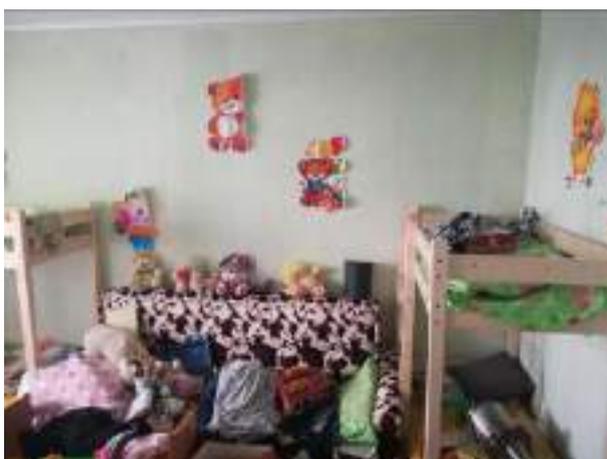
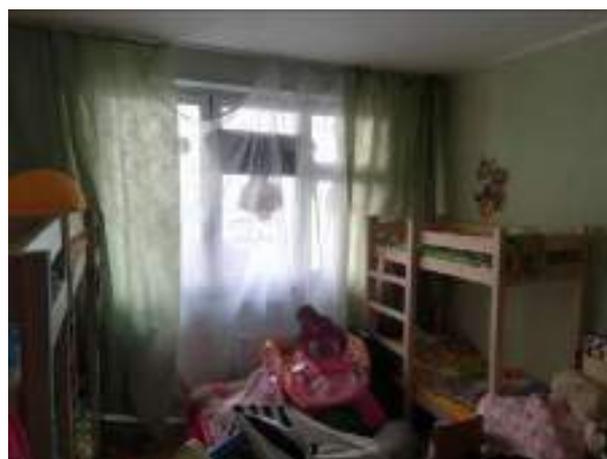
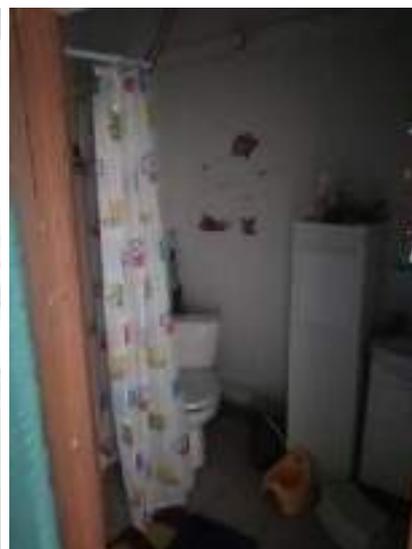






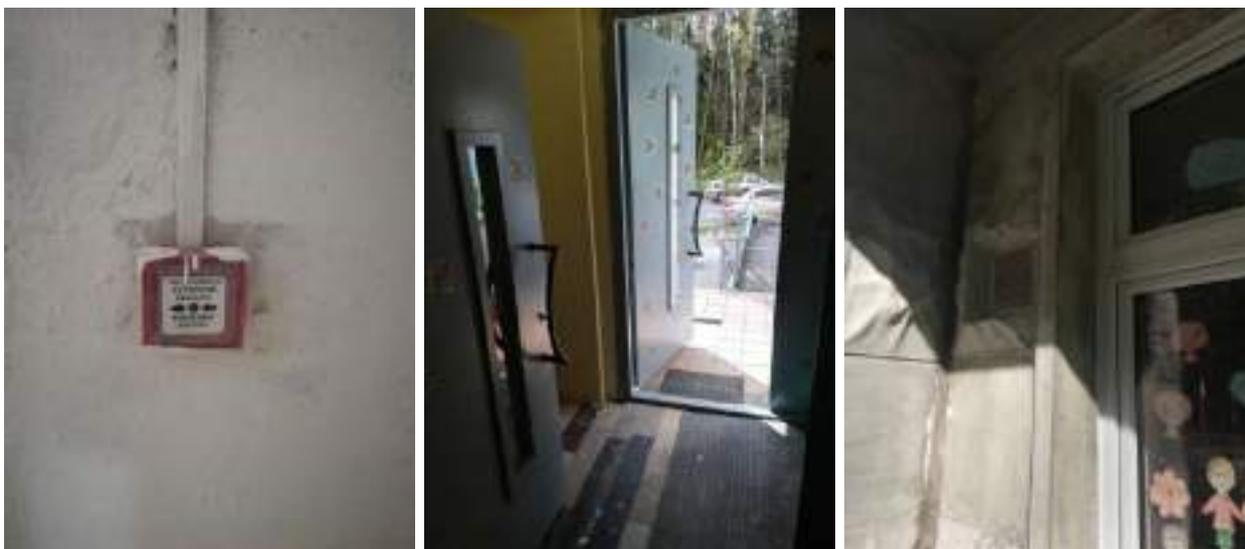
Внутренняя отделка помещения площадью 76,8 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3922)::











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

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

Таблица 9.

**Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости**

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 10.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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

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

Таблица 11.

**Данные о других характеристиках объекта недвижимости**

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

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

**2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 12.

**Таблица 12.**  
**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	104,7
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	116,4
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	107,7
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	102,9
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	56 545
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	494,0
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	303,9
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/bqd/req1/b21\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bqd/req1/b21_01/Main.htm); [https://gks.ru/bqd/req1/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bqd/req1/b22_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 апреля – мая 2022 г. (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).**

**1. По оценке Минэкономразвития России**, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

**2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.**

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение **оптовой торговли** (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось **в объемах грузооборота транспорта**: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика **в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца** (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска **в добывающих отраслях** замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

**В обрабатывающих производствах** снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

**В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области.** Темпы роста объемов **строительных работ**, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В **сельском хозяйстве** в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

**3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях.** По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом **уровень безработицы** (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

**В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г** (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

**4. Кредит экономике** незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

*Показатели деловой активности*

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответ. периоду предыдущего года	апр. 22	апр. - май 21 / апр. - май 20	май 21	май 22 / май 20	апр. 21	июн 21	марч 21	фев 21	яно 21	2021	Яно21	Фев 21	Мар 21	апр 21
<b>Экономическая активность</b>														
ВВП <sup>1</sup>	0,5	-4,8	-4,3	8,0	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,8	3,1	3,1	1,7	3,2	1,8	3,8	1,1	0,8	-0,9	8,7	4,0	6,3	0,0
Справительство	6,1	11,4	3,6	13,8	7,9	4,5	6,9	6,8	1,8	6,8	6,6	3,7	10,8	2,9
Розничная торговля	-2,1	8,4	-16,1	16,1	-4,8	3,8	-2,9	6,9	3,1	7,8	4,7	6,9	24,3	-0,9
Оптовая торговля	-4,2	6,2	-16,1	-1,2	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	6,9	2,1	2,0	18,9	4,9
Гостиница и услуги размещения	6,3	21,8	6,8	81,1	6,5	7,8	4,8	6,2	11,6	16,7 <sup>2</sup>	12,8	18,4	13,3	-3,2
Общественное питание	2,9	10,2	-8,2	113,1	-4,1	7,7	1,7	-18,8	11,3	24,7	15,9	23,1	100,0	-1,7
Транспорт и связь	1,8	3,6	-4,8	9,3	-1,2	4,2	3,6	1,1	7,8	3,4	4,7	6,8	19,1	0,5
Индустрия и основной капитал	-	-	-	-	-	-12,8	-	-	-	-	3,7	7,8	7,9	15,6
Промышленное производство	2,8	6,6	-1,7	9,8	-1,8	6,9	-3,9	6,3	8,8	6,9	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,9	-0,8	11,1	-1,8	6,5	7,0	0,7	9,1	4,8	10,3	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,9	-2,1	6,1	-0,3	6,9	10,1	9,0	5,2	3,0	10,8	1,7
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальные заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	11,4 <sup>3</sup>	3,0 <sup>4</sup>	-	-	-7,2	9,1	3,8	2,8	1,9	4,8	2,8	2,0	8,8	1,8
Номинальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	13,8 <sup>3</sup>	23,4 <sup>4</sup>	-	-	9,4	18,9	20,9	12,0	10,8	11,6	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,0	-	-	-	2,1	0,0	6,2	6,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-8,6	0,6	-8,2	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,8	0,5	0,8	0,9	3,4
млн чел.	74,2	-	74,9	-	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,8	75,8	75,3	75,0
млн чел. (5A)	79,2	-	79,1	-	79,1	79,2	79,0	79,2	79,3	-	79,2	79,3	79,5	19,5
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,8	1,2	0,4	2,7	-0,9	1,0	0,0	1,3	1,1	1,0	3,4	3,6	3,3	-3,6
млн чел.	71,7	-	71,8	-	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,8	70,8
млн чел. (5A)	72,1	-	72,1	-	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,2	71,4
Численность безработных в % к соответ. периоду предыдущего года	-23,8	-19,8	-20,0	-34,7	-22,9	-25,1	-24,1	-27,8	-23,6	-16,0	-28,2	-29,7	-18,7	21,4
млн чел.	3,1	-	2,9	-	3,9	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,7	3,4	3,7	4,2
млн чел. (5A)	3,1	-	3,0	-	3,9	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к соответ. периоду предыдущего года	60,1	-	60,1	-	60,1	60,8	59,9	60,1	60,0	-	58,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	-	3,9	-	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,9	4,3	4,4	4,3	9,8
5A	4,1	-	4,0	-	4,9	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,3	5,5

Рис. 3. Показатели деловой активности

*Показатели промышленного производства*

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-март 22	янв.-март 23 / янв.-март 20	апр.22	май.22 / май.20	апр.22	ма.22	июн.22	июл.22	авг.22	сент.22	2021	1кв21	2кв21	3кв21	4кв21
<b>Промышленное производство</b>	<b>2,8</b>	<b>5,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>3,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>5,3</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>5,3</b>	<b>7,1</b>	<b>6,0</b>	<b>6,6</b>	<b>-1,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>4,5</b>	<b>1,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>11,1</b>	<b>-1,6</b>	<b>6,6</b>	<b>7,6</b>	<b>8,7</b>	<b>9,1</b>	<b>4,8</b>	<b>10,5</b>	<b>9,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,3</b>	
добыча угля	-3,3	6,8	-4,0	6,1	-8,5	-0,3	-4,7	1,6	3,7	7,6	8,8	5,1	7,2	6,3	
добыча сырой нефти и природного газа	3,3	-2,2	-3,0	6,2	-3,8	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-0,4	
добыча металлических руд	-0,0	-0,7	-5,0	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,3	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,8	10,8	-10,8	13,8	85,8	2,2	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	15,5	17,3	12,3	28,4	7,1	20,0	16,7	19,0	27	17,8	39,4	10,8	12,3	-4,2	
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>1,8</b>	<b>7,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>7,9</b>	<b>-2,1</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,8</b>	<b>10,8</b>	<b>0,7</b>	
<b>пищевая промышленность</b>	<b>2,3</b>	<b>4,2</b>	<b>0,1</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>4,1</b>	<b>1,9</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>3,9</b>	<b>6,3</b>	<b>4,9</b>	<b>3,5</b>	<b>0,8</b>	
в т.ч.															
пищевые продукты	1,4	2,7	-0,2	4,8	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,6	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	
напитки	11,0	15,0	6,0	10,7	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,5	13,5	11,7	2,5	6,8	
табачные изделия	-13,0	-7,1	-22,7	-25,8	-19,5	-8,0	-16,3	-9,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,0	7,6	
<b>текстильная промышленность</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>7,4</b>	<b>-7,9</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>1,1</b>	<b>89,3</b>	<b>4,3</b>	
в т.ч.															
текстильные изделия	-3,1	11,6	-4,8	15,3	-5,5	-1,4	-4,4	-4,2	8,7	7,5	2,2	0,8	16,8	11,7	
одежда	-2,0	0,7	-6,2	-4,2	-9,4	1,9	3,6	-0,1	2,1	3,0	-0,3	-3,2	10,9	1,8	
кожа и изделия из нее	1,3	14,0	1,3	22,8	-4,8	4,5	2,8	5,4	5,8	11,4	10,8	9,8	32,7	-3,9	
<b>древеснообрабатывающий комплекс</b>	<b>3,3</b>	<b>11,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>14,3</b>	<b>0,1</b>	<b>7,0</b>	<b>2,6</b>	<b>6,5</b>	<b>10,7</b>	<b>0,7</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>	<b>14,9</b>	<b>2,3</b>	
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-9,8	16,4	-10,7	7,7	-3,9	3,8	-0,2	7,3	6,6	7,9	4,8	5,5	10,8	3,8	
бумага и бумажные изделия	2,4	11,0	-4,1	14,4	-2,9	6,6	0,4	6,1	12,0	0,2	10,5	0,8	13,8	3,8	
активность газодобывающих и извлекающих носителей информации	16,7	14,8	12,7	38,0	21,2	15,5	18,0	13,1	18,0	9,1	17,2	10,8	6,3	-0,9	
<b>производство прочих неметаллических изделий</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>4,1</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,0</b>	<b>-5,2</b>	<b>5,8</b>	<b>9,2</b>	<b>3,6</b>	<b>8,7</b>	<b>5,1</b>	<b>8,5</b>	<b>-8,0</b>	
<b>химический комплекс</b>	<b>4,4</b>	<b>15,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>9,8</b>	<b>0,2</b>	<b>7,5</b>	<b>7,3</b>	<b>10,8</b>	<b>4,8</b>	<b>7,1</b>	<b>5,4</b>	<b>4,0</b>	<b>9,1</b>	<b>10,9</b>	
в т.ч.															
химические препараты и элементарные продукты	-0,2	8,6	-5,1	3,5	-5,1	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	
пластмассы, резиновые и силиконовые изделия и прочие изделия из пластмасс	28,4	34,9	29,4	25,4	31,9	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	
стекло и стеклоизделия	2,8	17,8	-0,4	14,7	-0,9	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	
<b>металлургический комплекс</b>	<b>8,2</b>	<b>14,8</b>	<b>2,6</b>	<b>17,2</b>	<b>4,8</b>	<b>12,3</b>	<b>9,2</b>	<b>15,4</b>	<b>13,2</b>	<b>7,5</b>	<b>8,7</b>	<b>7,1</b>	<b>13,8</b>	<b>-2,3</b>	
в т.ч.															
металлургия	2,0	1,4	-2,3	0,3	2,8	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	
остальные металлургические изделия	6,4	14,9	-13,5	24,7	5,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	9,4	-5,6	27,2	-9,5	
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>-1,0</b>	<b>20,4</b>	<b>-8,5</b>	<b>15,1</b>	<b>-6,5</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,6</b>	<b>8,8</b>	<b>15,6</b>	<b>9,7</b>	<b>4,7</b>	<b>3,0</b>	<b>20,1</b>	<b>12,7</b>	
в т.ч.															
автомобили, автомобили, легковые	18,5	26,3	38,2	48,8	20,3	12,2	14,5	9,8	16,3	7,8	11,4	-5,4	21,8	7,4	
электроборудование	-4,0	8,2	-12,7	-2,0	-6,2	-0,8	-11,0	-1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,9	26,2	0,3	15,3	12,8	10,4	14,4	10,2	27,5	18,8	18,8	16,0	18,3	2,7	
электронное оборудование, приборы и инструменты	-34,8	-7,8	-65,0	-42,4	-61,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	32,3	15,3	
прочие машиностроительные средства и оборудование	-4,2	19,7	-0,5	6,7	-5,5	-1,8	-14,1	11,0	9,7	7,8	-0,2	4,8	18,2	22,2	
<b>прочие производства</b>	<b>2,4</b>	<b>16,7</b>	<b>0,8</b>	<b>20,1</b>	<b>2,8</b>	<b>4,5</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-1,8</b>	<b>16,8</b>	<b>4,8</b>	
в т.ч.															
авиация	7,4	46,1	-1,1	62,0	6,8	9,6	5,7	16,0	3,3	14,1	-2,5	9,1	48,7	21,3	
прочие авиационные изделия	3,8	23,3	-6,4	6,2	-1,4	9,1	7,8	5,5	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,0	0,8	13,3	2,7	2,9	-6,3	5,8	16,0	-0,7	-5,5	-3,1	10,2	0,2	
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>6,8</b>	<b>8,7</b>	<b>4,0</b>	<b>12,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>2,8</b>	<b>-6,8</b>	<b>4,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,6</b>	<b>8,9</b>	
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>6,1</b>	<b>16,9</b>	<b>-4,4</b>	<b>28,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>7,2</b>	<b>-4,8</b>	<b>9,4</b>	<b>16,5</b>	<b>3,9</b>	<b>13,7</b>	<b>20,9</b>	<b>12,8</b>	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	май.22	апр.22	июн.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	Июль21	авг.21	сентя.21	окт.21	нояб.21	декаб.21	январ.21
Цена на нефть «Бразил» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	79,0	80,5	81,3	83,7	85,0	89,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,3	67,3	60,0
Курс доллара (к среднему за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,6	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым эмитенным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,6	7,7	7,8	7,8	7,7	7,7	7,9	7,2
По рублевым депозитам физлица (свыше 1 года)		8,3	8,5	8,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,6	6,1	5,5	4,5	4,2
<b>Кредитование экономики (в % ПУ с исключенным валютной трансакцией)</b>														
Кредит физлицам	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	14,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	16,1	13,1	8,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,6	7,1
Мультиязычные кредиты	20,8	33,4	27,1	27,1	27,3	28,9	26,7	25,6	26,6	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Льготные кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	18,9	13,7	7,5
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % ПУ)		-70,6	-13,8	4,0	-18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,6	43,2

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.  
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года

Наименование показателя	май 2022 г.	В % к		январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г.	Справочно		январь - май 2021 г. в % к январю - маю 2020 г.
		маю 2021 года	апрелю 2022 г.		маю 2020 г.	апрелю 2021 года	
Индекс промышленного производства <sup>1) 2</sup>	x	99,9	89,8	105,9	119,1 <sup>2</sup>	89,1 <sup>2</sup>	118,6 <sup>2</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1480,2	133,1	111,4	142,1	134,9 <sup>2)</sup>	123,0 <sup>2)</sup>	94,6 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	300296,6	102,8	94,1	116,3	138,7 <sup>2)</sup>	96,3 <sup>2)</sup>	129,3 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22707,0	97,2	75,5	100,5	116,0 <sup>2)</sup>	77,0 <sup>2)</sup>	117,3 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12085,1	111,2	110,4	114,3	167,0 <sup>2)</sup>	125,0 <sup>2)</sup>	136,1 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55125,1	155,6	113,4	148,6	98,5 <sup>3)</sup>	95,6 <sup>3)</sup>	100,0 <sup>3)</sup>
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров <sup>4)</sup>	1004,1	270,1	73,1	251,5	75,3	75,5	122,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266794,5	78,6	103,9	90,5	140,5	101,6	118,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	9696,5	77,7	105,4	94,0	235,5	100,7	121,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	53492,7	97,7	90,1	109,6	180,5	94,3	124,7
Индекс потребительских цен, %	x	119,1	100,3	116,0	106,5	101,2	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	21866	28,0	101,2	19,8	76,3	86,7	240,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>5)</sup>							
номинальная, рублей	68359,1	109,4	94,8	112,7	119,4	102,3	108,0
реальная	x	91,1	93,2	97,8	113,0	101,7	102,4

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.

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> 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).

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

<sup>5)</sup> Данные приведены за апрель 2022 г., апрель 2022 г. к апрелю 2021 г., апрель 2022 г. к марту 2022 г., январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> ([https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»\(1\).pdf](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»(1).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 I полугодия 2022 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/> (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>)).

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

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

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

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

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

Данные представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный, г. Базарный, г. Железнодорожный, г. Реутов
Рязинское (А-102); Новорязинское (М-5)	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Ступинское (М-2); Виршицкое	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); Мотайское (А-100)	г. Одинцово
Новорязинское (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/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

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

Таблица 15.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Законодательно заданная зона МР	Направления от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляется направление	Шоссе, которыми представляется направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД, г. Долгопрудный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Железнодорожный, г. Дзержинский	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД, г. Люблино, г. Братеево, г. Южнокосыковский, г. Рязань	Шелеховское (А-103), Горьковское (М-7), Носовское
	Юго-восток	до 10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД, г. Люблино, г. Братеево, г. Южнокосыковский	Рязанское (А-102), Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Москва, районы ЮАО и ЮЗАО (Южнокосыковский за пределами МКАД, г. Виноградское)	Кашинское, М-4 «Дон», Самаро-Звенигородское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	до 15 км	г. Москва, районы ЗАО и ЮЗАО (Южнокосыковский за пределами МКАД, г. Солнечногорск)	Калужское (А-110), Киевское (М-5), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Москва, районы СВАО за пределами МКАД, г. Красногорск	Новорязанское (М-9), Звенигородское, Истринское (А-109)
Северо-запад	до 15 км	г. Москва, районы СВАО и САО за пределами МКАД, г. Химки	Ленинградское (М-10)	
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км	г. Дубна, пгт. Истринский, д. Шелехово, п. совхоза Овощеводы в Старомосковском и Атаманово д. Голосово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Люберецкий, г. Щелково, г. Фрязино	Ярославское (М-8), Фряновское (Р-110), Шелеховское (А-103)
	Восток	от 10 до 35 км	г. Дзержинский, г. Старица Купино, г. Ногинск, г. Электрогорск, г. Электрогорский, рп. Мухомово	Горьковское (М-7), Носовское, Будинское
	Юго-восток	от 10 до 40 км	г. Коломенский, г. Раменское, г. Троицкий, г. Битовский	Новорязанское (М-5), Фряновское (Р-105)
	Юг	от 10 до 28 км	г. Дзержинский, г. Подольск, г. Климовск	Кашинское, М-4 «Дон», Самаро-Звенигородское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 28 км	г. Истринский, г. Троицк, г. Агрессия, г. Голосово	Калужское (А-110), Киевское (М-5), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	от 10 до 32 км	г. Звенигород, «Павловский Сабель», пгт. Ногинск, г. Дзержинск	Новорязанское (М-9), Звенигородское, Истринское (А-109)
Северо-запад	от 10 до 28 км	г. Андреевка, г. Массово, г. Звенигород	Путинское (Р-111), Звенигородское (М-10)	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 55 км	г. Дмитров, г. Борова	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 35 км	г. Сергиев-Посад, г. Железнодорожный, г. Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от 38 до 48 км	г. Дроздово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курское, Липино-Душино	Горьковское (М-7), Носовское
	Юго-восток	от 40 до 45 км	г. Видновский, пгт. Болоховский, г. Егорьевск	Новорязанское (М-5), Фряновское (Р-105)
	Юг	от 38 до 57 км	г. Чехов, г. Серпухов, г. Протвино	Самаро-Звенигородское (М-2)
	Юго-запад	от 38 до 57 км	г. Наро-Фоминский, г. Кубинка, рп. Тучково	Киевское (М-5), Минское (М-1)
	Запад	от 32 до 46 км	г. Петрич, г. Рязань	Новорязанское (М-9), Звенигородское
Северо-запад	от 38 до 49 км	г. Солнечногорск, г. Клина	Ленинградское (М-10)	
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 55 до 128 км	г. Дубна, г. Химки	Дмитровское (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от 68 до 141 км	г. Шаховское, г. Рязань	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от 65 до 141 км	г. Коломенский, г. Звенигород	Новорязанское (М-5)
	Юг	от 62 до 151 км	г. Калужский, пгт. Тучково, г. Обрыв, пгт. Серебряные Пруды, Звенино	М-4 «Дон», Самаро-Звенигородское (М-2)
	Юго-запад	от 67 до 151 км	г. Можайский, г. Верея	Минское (М-1)
	Запад	от 66 до 140 км	г. Волоколамский, пгт. Павловский	Новорязанское (М-9), Звенигородское
Северо-запад	-	-	-	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

### Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	103 600	13 000	7,97
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	64 600	9 900	6,53
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 900	8 300	5,29
	за пределами МБК (А-108)	36 000	7 000	5,14
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	161 600	20 400	7,92
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	101 700	14 200	7,16
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 600	11 300	6,34
	за пределами МБК (А-108)	55 400	9 800	5,65
ПСН	до ≈10 км от МКАД	140 500	17 100	8,22
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	88 800	12 900	6,88
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 200	10 200	5,90
	за пределами МБК (А-108)	47 700	8 400	5,68
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	53 100	6 700	7,93
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	41 000	5 500	7,45
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	23 000	3 500	6,57
	за пределами МБК (А-108)	16 500	2 600	6,35

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

### **Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД**

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

Таблица 17.

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

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, направление предоставления информации	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м. с НДС)											
			Офисное назначение			Торгового назначения			ПСВ			Прочие торговые-офисные назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	37 600	156 300	92 600	45 700	285 700	154 600	41 700	260 500	137 200	25 900	80 200	49 900
	Северо-восток	до ≈10 км	40 700	177 000	93 800	40 700	270 900	147 700	40 700	277 000	117 700	16 700	60 700	35 800
	Восток	до ≈10 км	37 500	177 000	86 300	37 500	373 900	137 800	36 100	284 400	113 000	27 700	84 300	52 800
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	134 700	89 000	32 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 400	17 900	75 000	49 400
	Юг	до ≈10 км	33 800	172 500	104 000	41 400	140 400	164 000	39 600	271 500	147 100	18 900	65 200	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	49 500	194 100	157 700	45 500	150 000	202 900	50 000	295 700	170 200	19 700	120 000	61 200
	Запад	до ≈10 км	40 900	158 700	106 400	40 000	138 400	188 200	46 200	312 100	162 900	19 900	103 000	64 200
Северо-запад	до ≈15 км	61 300	171 400	119 900	57 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	37 000	77 600	50 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	30 900	115 500	71 200	36 800	212 500	93 100	51 100	147 900	79 500	21 800	84 900	41 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	30 900	101 400	61 700	30 600	214 300	88 900	38 800	171 200	88 700	10 000	77 500	35 100
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	20 100	108 100	50 900	20 100	220 400	74 200	21 600	142 900	67 400	8 000	65 000	33 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	17 900	92 000	47 900	35 700	211 100	86 200	38 000	155 200	79 400	11 500	68 700	38 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	21 900	118 100	64 400	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	13 500	65 000	43 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	26 200	117 200	49 600	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	19 900	101 200	47 400
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	29 600	84 700	55 800	27 100	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	15 000	76 000	42 700
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	40 900	176 800	85 900	34 600	275 200	132 000	46 000	207 200	118 000	20 000	74 400	47 100	
от ММК (А-107) до ММК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	21 300	75 200	48 700	16 000	150 000	68 700	21 000	128 000	60 000	7 500	60 000	28 900
	Северо-восток	от ≈20 до ≈63 км	12 300	90 800	63 800	15 200	144 100	68 700	11 200	116 400	59 500	7 000	65 000	24 000
	Восток	от ≈31 до ≈85 км	11 400	79 000	36 500	15 000	125 500	63 800	17 100	106 500	52 000	3 500	60 000	15 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈85 км	18 400	84 100	38 500	18 400	168 100	89 300	18 000	130 000	80 100	3 300	50 300	15 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	18 000	118 200	60 100	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	5 900	66 300	21 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	18 000	74 600	46 600	18 500	161 700	77 000	21 000	133 000	61 900	8 000	72 000	37 400
	Запад	от ≈12 до ≈66 км	20 900	108 000	60 200	21 400	170 500	79 500	21 400	124 000	59 000	8 000	33 000	27 400
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	10 400	97 000	51 100	18 100	185 000	78 800	21 500	125 000	69 000	5 000	70 000	31 700	
за пределами ММК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км	15 000	71 000	43 400	20 000	150 100	62 400	22 000	115 000	56 100	5 100	50 100	20 000
	Северо-восток	от ≈55 до ≈143 км	11 500	70 000	31 500	11 500	88 500	36 200	16 300	88 900	43 000	3 000	34 300	13 600
	Юго-восток	от ≈85 до ≈145 км	10 900	110 500	48 400	12 500	130 000	62 200	17 700	110 500	54 300	1 600	56 600	18 000
	Юг	от ≈23 до ≈155 км	13 000	97 800	37 700	16 900	146 200	63 700	17 000	146 200	54 300	2 500	65 000	17 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈127 км	12 000	67 000	28 100	11 000	130 000	64 900	20 000	100 000	48 000	4 000	50 000	18 200
	Запад	от ≈65 до ≈140 км	15 000	71 000	29 800	12 000	133 000	44 200	23 000	115 700	36 200	1 600	45 100	15 000
	Северо-запад	от ≈55 до ≈140 км	11 500	70 000	31 500	11 500	88 500	36 200	16 300	88 900	43 000	3 000	34 300	13 600

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f1627d1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 86 300 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в юго-западном направлении 137 700 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 600 руб./кв.м.

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

**Минимальное значение** стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 50 800 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в северо-западном направлении 85 500 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 64 600 руб./кв.м.

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

**Минимальное значение** стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 35 500 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в северо - западном направлении 51 100 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 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 28 100 руб./кв.м. с НДС.

**Максимальное значение** в юго-восточном направлении 45 400 руб./кв.м.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 000 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. 6.

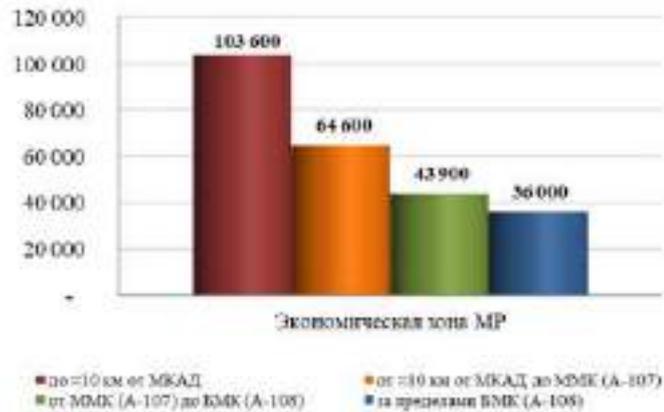


Рис. 6. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	103 600	64 600	43 900	36 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,64%	-32,04%	-18,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,64%	-57,63%	-65,25%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (MP) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 62,25% 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 MP 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 117 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 202 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 161 600 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 74 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 133 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 101 700 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 59 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 79 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 600 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 44 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 62 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 400 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. 7.

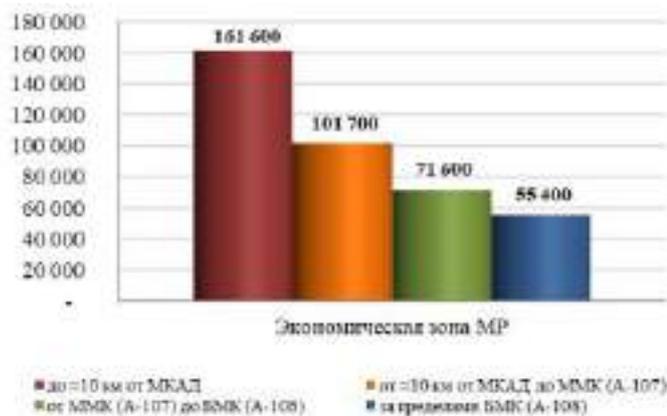


Рис. 7. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 19.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	161 600	101 700	71 600	55 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,07%	-29,60%	-22,63%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,07%	-55,69%	-65,72%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 65,72% 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 северо - восточном направлении 112 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 170 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 140 500 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 восточном направлении 67 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 118 000 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 МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 50 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 69 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 200 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 36 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 56 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 700 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. 8.

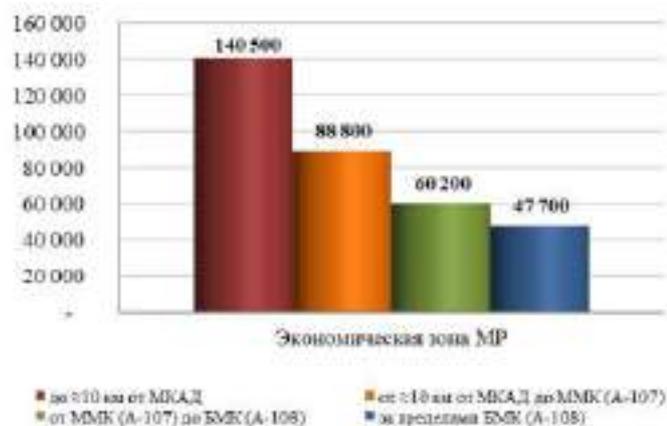


Рис. 8. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

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

Таблица 20.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	140 500	88 800	60 200	47 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,80%	-32,21%	-20,76%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,80%	-57,15%	-66,05%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 66,05% 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 48 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 61 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 53 100

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 33 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 47 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 000 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 юго - восточном направлении 15 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 28 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 000 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 12 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 20 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 500 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. 9.

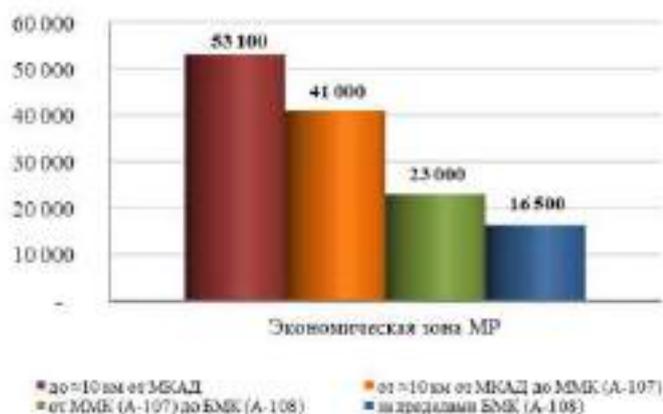


Рис. 9. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 21.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	53 100	41 000	23 000	16 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,79%	-43,90%	-28,26%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,79%	-56,69%	-68,93%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 68,93% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Средние значения цены предложения, руб./кв.м.													
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
до 10 км от МКАД	до 10 км.	Общественно-деловая	81 300	83 200	83 300	84 300	84 300	84 800	84 800	85 800	85 900	85 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Горного назначения	122 300	120 700	123 600	120 900	121 600	122 700	122 300	122 400	124 500	122 100	124 700	119 900	117 300	110 300
		КСП	113 000	112 400	107 300	102 200	103 900	104 300	103 300	102 100	103 300	103 200	119 600	89 600	95 200	85 900
		Производственно-складская и индустриальная	41 300	46 300	46 400	41 800	42 000	41 900	40 900	41 300	41 200	43 000	41 200	43 000	41 200	43 000
от 10 до МКАД до МКАД (А-001)	от 10 до 31,3 км.	Общественно-деловая	61 700	63 000	62 300	63 300	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 600	62 900	65 500	62 600	59 300
		Горного назначения	91 700	76 300	79 800	79 800	81 300	82 300	83 600	81 700	78 600	80 000	81 900	76 700	80 600	81 600
		КСП	84 600	76 300	77 900	76 100	73 500	73 200	70 600	70 600	70 300	67 400	64 900	71 100	67 600	63 300
		Производственно-складская и индустриальная	34 300	36 300	33 900	35 800	35 800	34 000	33 800	31 900	32 000	33 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от МКАД (А-007) до МКАД (А-100)	от 31,3 до 64,25 км.	Общественно-деловая	47 200	45 200	44 300	43 300	44 300	43 600	41 200	40 900	41 800	40 900	41 900	40 000	40 500	42 200
		Горного назначения	80 600	79 300	79 300	77 300	70 900	69 700	69 700	69 600	61 600	60 800	60 400	60 700	59 700	59 700
		КСП	69 300	59 300	62 000	58 100	58 200	57 700	56 400	54 900	51 100	57 400	50 600	49 400	49 600	49 600
		Производственно-складская и индустриальная	21 400	23 900	23 900	21 300	21 300	20 800	20 600	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МКАД (А-008)	от 64,25 км.	Общественно-деловая	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	33 200	34 900
		Горного назначения	64 700	52 300	48 300	48 700	49 700	51 400	50 800	49 200	49 500	51 000	50 300	50 700	49 700	51 300
		КСП	30 600	29 000	29 100	28 700	28 200	27 300	27 300	26 100	24 000	24 000	27 400	24 600	24 900	26 300
		Производственно-складская и индустриальная	16 300	15 300	14 900	14 100	13 900	12 800	12 800	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 900	11 700
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Общественно-деловая	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
			Горного назначения	119 300	116 300	116 100	120 900	125 300	121 300	132 300	143 600	161 600				
				Производственно-складская и индустриальная	43 900	44 400	40 100	41 700	42 800	42 400	41 800	46 000	54 100			
		Общественно-деловая			57 700	59 900	59 400	59 900	57 400	58 300	57 800	58 200	64 600			
			Горного назначения		80 100	79 000	79 000	82 700	80 600	85 700	86 700	81 100	101 300			
				КСП	69 700	69 900	66 400	68 200	71 600	72 400	74 600	73 200	98 800			
		Производственно-складская и индустриальная			31 400	30 900	30 200	30 700	30 200	29 400	31 600	30 200	41 000			
			Общественно-деловая		42 600	43 100	42 700	41 800	40 000	40 500	41 200	40 800	43 800			
				Горного назначения	28 600	29 900	30 000	31 900	30 400	31 300	29 600	32 900	31 800			
		КСП			50 200	51 500	51 600	51 700	52 200	52 900	53 600	50 300	60 200			
			Производственно-складская и индустриальная		19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000			
				Общественно-деловая	33 600	34 900	34 600	33 700	31 900	31 900	32 700	31 600	36 600			
Горного назначения	51 600	50 700			50 500	50 600	49 400	48 300	49 200	51 400	54 400					
	КСП	44 500	45 900		43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	41 400	47 700					
		Производственно-складская и индустриальная	12 900	12 100	12 100	12 200	12 800	13 900	14 600	13 500	16 300					

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 10 – 13.



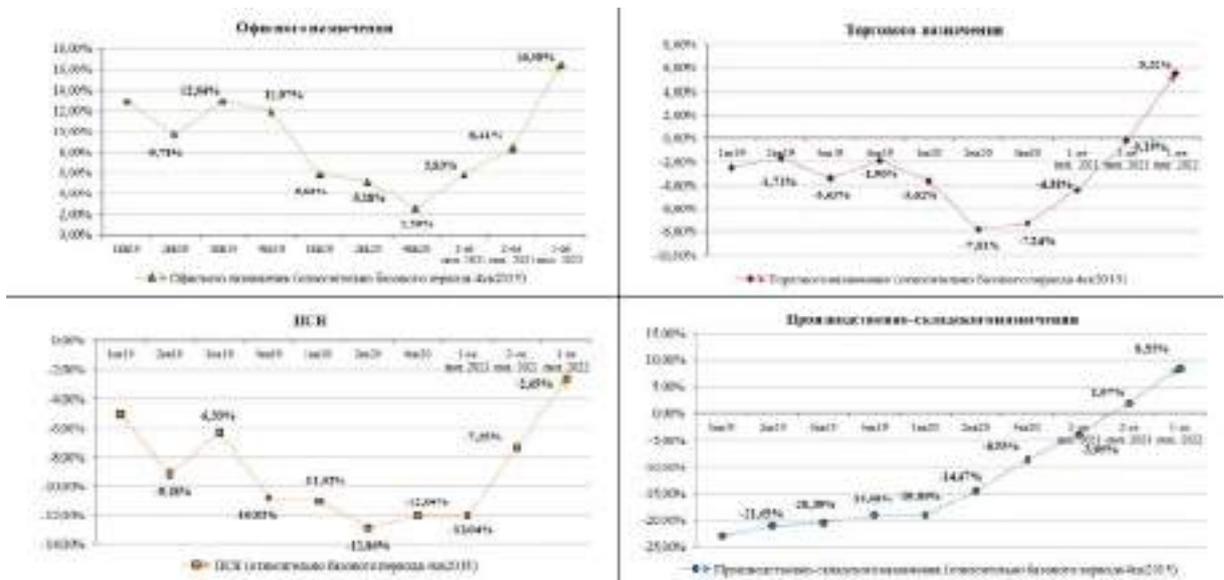


Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

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

**Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД**

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

Таблица 23.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, категория территории, функциональная зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, руб./кв.м./год с НДС											
			Офисное назначение			Торговая недвижимость			ИСН			Производственно-складового назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	18 000	11 500	7 000	65 900	19 400	8 300	39 600	15 600	2 400	10 300	7 200
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	18 000	11 100	4 800	65 200	17 600	4 200	36 100	16 500	2 600	10 800	6 500
	Восток	до ≈12 км	4 800	17 200	10 800	5 400	60 000	17 700	4 300	39 800	15 600	2 200	10 800	6 300
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 000	12 000	5 000	54 900	19 100	5 300	42 800	17 500	2 800	10 000	6 000
	Юг	до ≈10 км	4 500	20 000	12 500	4 300	63 700	20 500	4 500	37 400	16 100	3 000	12 000	6 700
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	16 800	16 200	7 500	72 000	23 600	6 600	44 200	20 700	3 800	13 200	7 700
	Запад	до ≈10 км	5 400	25 500	15 400	5 200	60 000	24 700	4 900	42 500	19 100	3 000	12 000	6 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈18 до ≈25 км	3 600	11 300	8 900	3 000	47 400	14 800	4 000	33 000	12 600	1 600	11 400	6 000
	Северо-восток	от ≈18 до ≈20 км	3 500	13 600	10 900	4 000	52 500	13 400	3 400	39 000	12 900	1 800	9 400	5 100
	Восток	от ≈12 до ≈16 км	3 800	14 400	7 700	3 800	38 000	12 500	3 600	24 000	10 400	1 200	8 000	4 500
	Юго-восток	от ≈18 до ≈40 км	3 600	11 700	9 800	3 600	40 000	12 400	3 000	25 900	11 500	1 300	8 000	3 900
	Юг	от ≈18 до ≈25 км	3 600	15 000	10 200	4 200	41 300	15 600	4 500	38 000	14 400	1 800	9 000	6 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈25 км	3 600	11 800	10 800	4 000	38 200	16 100	4 800	31 000	15 100	2 000	9 600	6 100
	Запад	от ≈18 до ≈37 км	4 800	15 000	9 800	4 800	41 000	14 300	4 800	32 000	11 400	2 000	9 400	5 900
от ММК (А-107) до ММК (А-108)	Север	от ≈15 до ≈25 км	4 800	21 000	12 700	4 800	57 000	15 500	4 800	36 700	14 600	1 800	10 800	6 300
	Север-восток	от ≈18 до ≈35 км	2 600	14 400	8 600	4 800	40 000	11 500	3 600	27 500	10 400	1 200	7 000	3 400
	Северо-восток	от ≈18 до ≈25 км	3 600	14 400	8 300	3 500	41 700	11 100	3 200	35 200	9 800	1 200	7 800	4 000
	Восток	от ≈18 до ≈30 км	2 400	13 200	7 100	2 400	26 700	10 600	3 500	21 300	9 400	1 100	6 500	3 500
	Юго-восток	от ≈48 до ≈60 км	2 300	12 000	6 600	3 000	30 000	10 100	3 800	18 000	9 400	1 000	5 900	2 400
	Юг	от ≈18 до ≈32 км	2 900	14 000	8 900	3 800	36 000	11 800	4 200	32 900	10 200	1 000	7 900	3 400
	Юго-запад	от ≈18 до ≈37 км	3 800	17 600	9 800	3 800	37 000	11 900	3 800	24 000	10 900	1 100	7 200	3 700
от ММК (А-108)	Север	от ≈18 до ≈35 км	4 800	18 000	9 200	3 800	36 300	13 300	4 800	24 800	11 000	700	8 800	4 200
	Север-восток	от ≈18 до ≈35 км	3 300	17 600	8 600	3 500	42 900	11 300	3 500	24 000	10 600	700	8 300	4 100
	Северо-восток	от ≈18 до ≈35 км	3 300	17 600	8 600	3 500	42 900	11 300	3 500	24 000	10 600	700	8 300	4 100
	Восток	от ≈58 до ≈115 км	3 300	11 700	6 100	3 000	30 000	9 200	3 600	18 000	8 600	600	6 000	2 700
	Юго-восток	от ≈58 до ≈115 км	3 100	11 600	6 200	3 000	32 000	9 800	3 600	18 000	7 600	700	4 000	3 800
	Юго-запад	от ≈55 до ≈145 км	3 100	17 800	7 100	3 000	30 000	10 300	3 600	15 200	9 100	600	5 800	3 800
	Юг	от ≈62 до ≈135 км	3 100	14 900	8 800	3 000	32 000	10 600	3 500	19 500	9 800	600	6 000	2 700
Юго-запад	от ≈62 до ≈137 км	3 800	12 000	6 900	3 500	27 000	9 900	3 600	18 000	8 500	700	5 300	2 700	
Запад	от ≈56 до ≈140 км	3 400	17 000	6 400	3 600	30 000	9 600	3 600	18 000	7 100	700	5 300	3 700	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 восточном направлении 10 800 руб./кв.м./год с НДС.

**Максимальное значение** в юго-западном направлении 16 200 руб./кв.м./год.

**Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 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 8 000 руб./кв.м./год с НДС.

км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 17 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 900 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 6 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 9 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 300 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 северном направлении 6 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 000 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. 14.

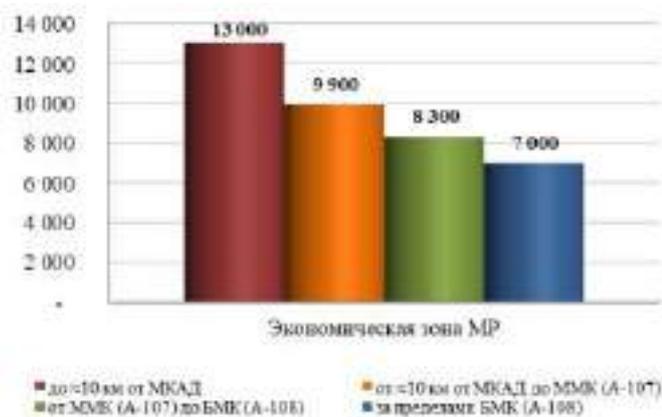


Рис. 14. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 24.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 000	9 900	8 300	7 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,85%	-16,16%	-15,66%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,85%	-36,15%	-46,15%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 46,15% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости торгового назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо – восточном направлении 17 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 24 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго - восточном направлении 12 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 16 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 9 000 руб./кв.м./год с НДС.

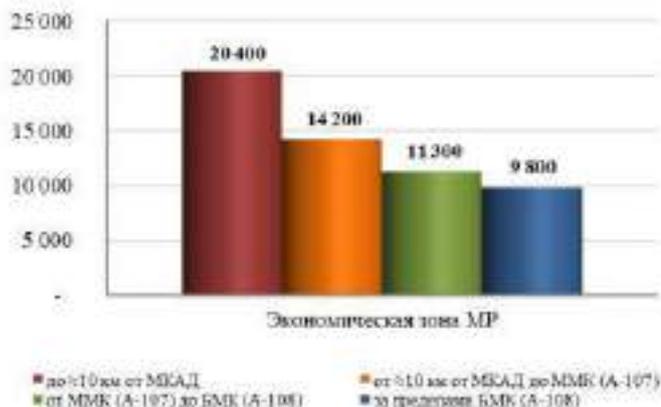
Максимальное значение в южном направлении 10 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 800 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) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 15.



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

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

Таблица 25.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	20 400	14 200	11 300	9 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,39%	-20,42%	-13,27%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,39%	-44,61%	-51,96%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 51,96% 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 15 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 20 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 17 100 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 восточном направлении 10 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 15 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 900 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 8 800 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 200 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 7 200 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 8 400 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) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 16.



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

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

Таблица 26.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	17 100	12 900	10 200	8 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,56%	-20,93%	-17,65%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,56%	-40,35%	-50,88%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 50,88% 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 юго-восточном направлении 6 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 7 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 700 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 3 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 6 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 500 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 2 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 4 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 500 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 2 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 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. 17.

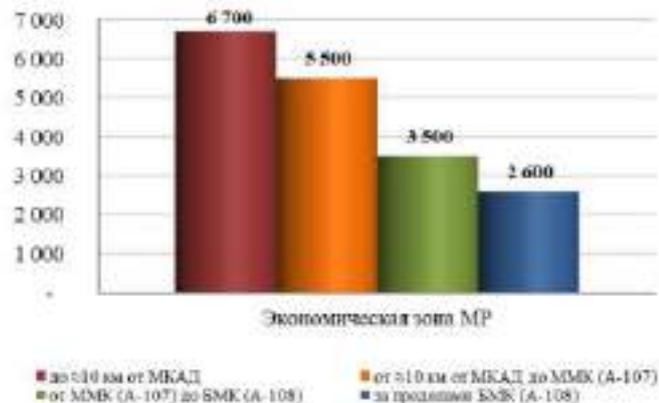


Рис. 17. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 27.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	6 700	5 500	3 500	2 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-17,91%	-36,36%	-25,71%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-17,91%	-47,76%	-61,19%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 61,19% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

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

Таблица 28.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Период															
			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		
до ~10 км от МКАД	от 10 км.	Офисного назначения	11 000	9 600	9 900	10 100	10 100	10 900	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 900	10 700	10 700	
		Торгового назначения	21 700	23 700	25 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 800	21 100	20 100	19 800	19 200	19 200	19 200	19 200	
		ПСН	11 900	11 200	13 700	13 200	13 100	13 900	11 400	13 200	13 000	12 800	11 900	11 900	12 800	12 900	12 900	
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 100	4 900	4 900	
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,3 км.	Офисного назначения	8 100	8 200	8 300	8 200	8 200	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 800	
		Торгового назначения	32 400	32 300	33 400	32 200	33 600	34 600	34 700	34 900	34 900	34 700	34 500	34 200	34 200	34 200	34 200	
		ПСН	10 900	10 600	10 500	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	11 300	11 300	10 400	10 400	10 700	
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900	3 800	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,3 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 200	6 700	6 900	7 100	7 200	7 100	7 100	7 100	7 400	7 200	7 100	7 500	7 300	7 300	7 300	
		Торгового назначения	31 100	30 400	30 600	30 400	30 600	31 000	31 200	31 100	31 100	31 100	31 200	31 200	31 200	31 200	31 200	
		ПСН	9 100	8 700	8 800	9 100	9 200	9 100	9 100	9 100	9 100	9 100	9 100	9 100	9 100	9 100	9 100	
		Производственно-складского назначения	2 900	2 900	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 800	
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 100	5 900	6 000	6 000	6 100	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 800	6 100	6 100	5 800	
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 18 - 21.

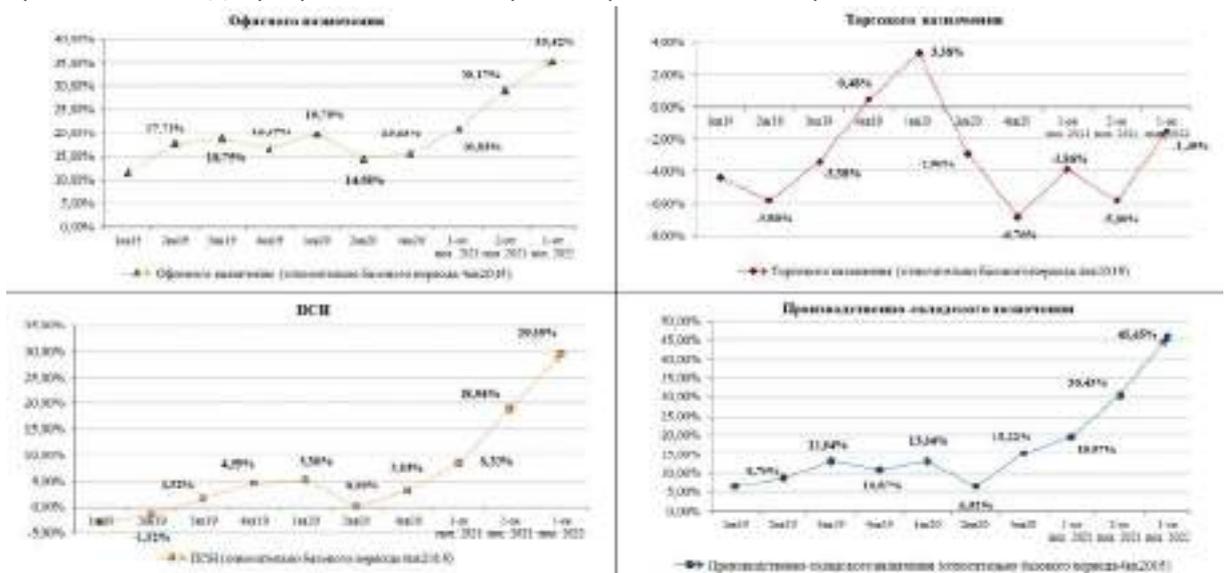


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ~10 км от МКАД»

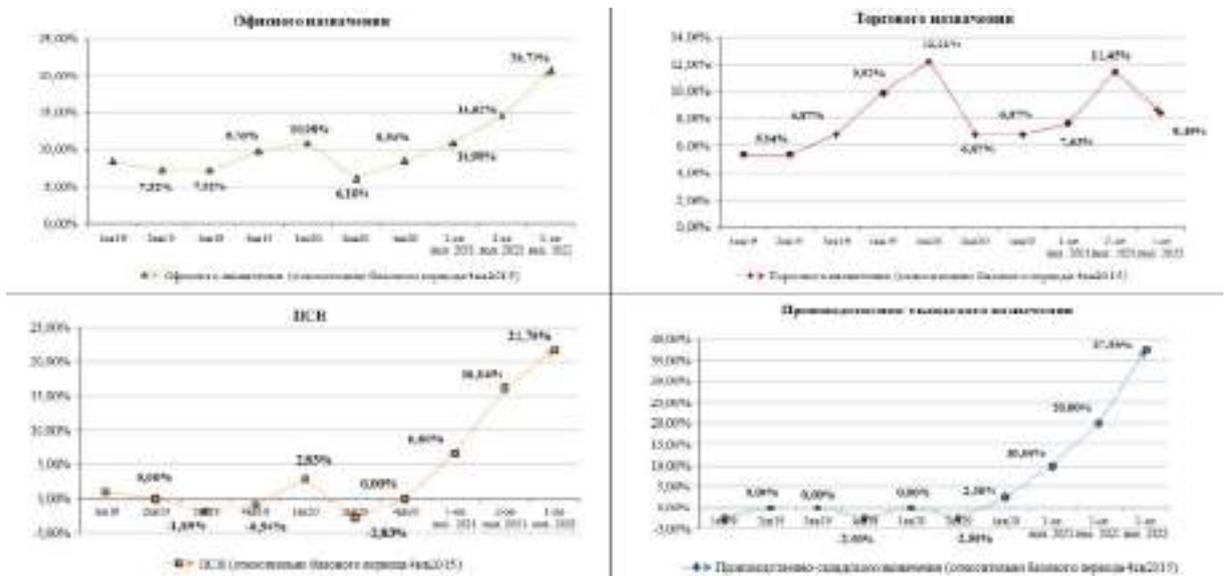


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

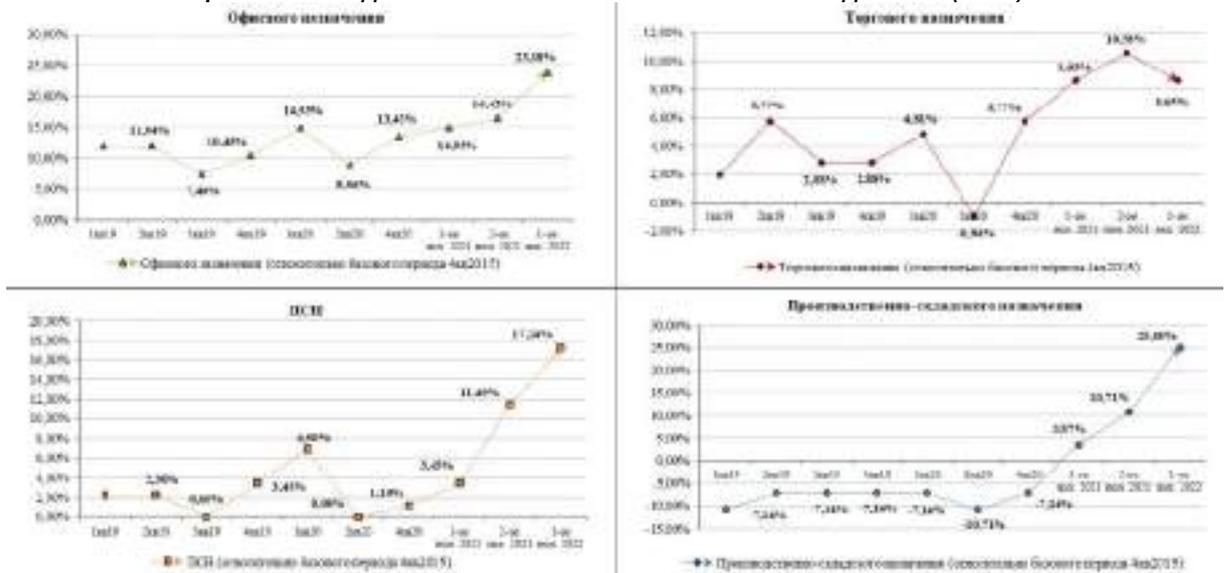


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

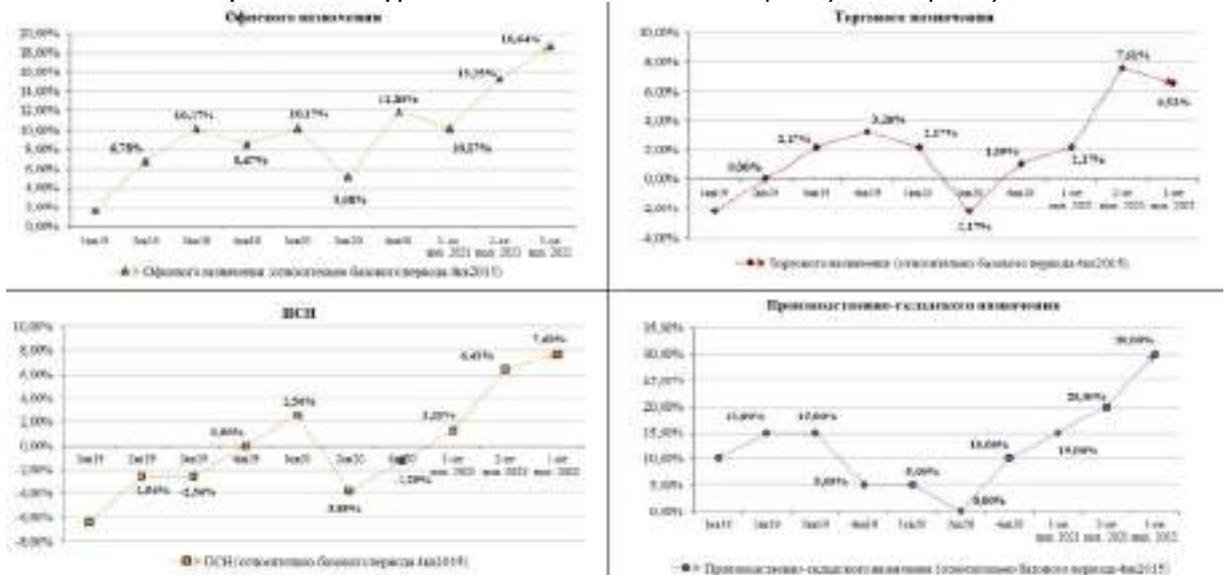


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости

MP в ретроспективном периоде

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

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Jan2015			Apr2015			1st2016		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв кв МКАД	87 300	10 000	8,33	85 200	9 600	8,87	83 500	9 000	8,83
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 700	8 300	8,18	65 000	8 200	7,98	62 700	8 100	7,81
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,73	44 300	6 600	6,67
	за пределами МКАД (А-108)	47 700	8 200	5,72	30 900	4 900	6,14	11 200	3 000	5,38
Торговая недвижимость	до 10 кв кв МКАД	152 300	21 700	6,18	128 700	20 700	6,22	121 600	21 400	6,07
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	97 300	11 400	7,14	76 500	11 000	6,89	74 900	11 400	6,58
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	84 000	11 100	7,56	75 200	11 400	7,12	75 100	11 400	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	64 700	9 200	6,67	57 200	9 700	5,71	48 200	10 400	5,14
ПСН	до 10 кв кв МКАД	110 000	11 800	7,97	112 500	12 200	8,54	107 500	11 700	7,96
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 200	10 400	7,18	77 500	10 800	7,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 700	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	57 600	8 900	7,09
	за пределами МКАД (А-108)	76 000	7 400	6,58	49 000	7 000	6,18	49 100	7 000	6,19
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв кв МКАД	47 300	4 700	7,64	49 700	4 600	10,18	46 400	4 700	9,87
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	24 000	4 000	6,52	26 700	4 000	9,18	25 200	4 000	6,59
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 300	2 800	8,19	23 100	2 900	8,15
	за пределами МКАД (А-108)	16 200	2 100	7,76	15 300	2 000	7,68	14 900	2 000	7,48
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Jan2016			Apr2016			1st2017		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв кв МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	61 500	8 200	7,74	62 200	8 200	7,49	61 600	8 200	7,41
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 600	7 100	6,14	41 200	7 200	6,14	41 600	7 000	6,07
	за пределами МКАД (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 000	6 100	5,11	31 400	5 800	5,41
Торговая недвижимость	до 10 кв кв МКАД	126 200	21 400	6,07	121 400	21 400	6,09	120 700	21 100	5,86
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	79 000	11 300	6,94	81 500	11 400	7,08	82 300	11 400	7,19
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 400	10 400	6,95	50 800	10 900	6,68	49 700	11 900	6,34
	за пределами МКАД (А-108)	46 700	8 600	5,78	40 700	8 400	5,09	31 400	8 000	5,24
ПСН	до 10 кв кв МКАД	104 200	11 400	7,74	103 700	11 400	7,89	109 600	11 900	7,98
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	76 100	10 900	7,05	75 500	11 900	6,68	72 300	10 900	6,71
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 900	7 500	6,11	43 300	7 400	5,81
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв кв МКАД	47 800	4 600	10,19	47 100	4 600	10,24	47 300	4 700	10,11
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	31 600	4 000	8,99	31 800	4 000	9,18	31 800	3 900	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 900	2 800	7,43
	за пределами МКАД (А-108)	14 700	2 700	6,71	15 900	2 600	6,05	13 600	2 000	6,80
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Jan2017			Jan2017			Jan2017		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв кв МКАД	84 000	10 700	7,85	87 900	11 700	8,21	85 900	10 700	8,00
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	60 000	8 900	7,18	61 900	9 200	6,94	61 900	9 100	7,17
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 700	7 300	5,92	42 900	7 400	5,80	41 200	7 200	5,81
	за пределами МКАД (А-108)	33 000	5 900	5,51	31 900	5 900	5,71	31 000	5 700	5,44
Торговая недвижимость	до 10 кв кв МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,14	124 500	21 800	5,93
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	83 500	14 700	5,89	86 700	14 900	5,93	79 600	14 700	5,57
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	68 500	11 200	6,19	67 800	11 100	6,19	61 000	11 400	5,48
	за пределами МКАД (А-108)	59 900	8 900	6,71	56 200	8 800	6,48	50 500	9 400	5,59
ПСН	до 10 кв кв МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 800	7,72
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	78 000	10 800	6,95	78 200	10 800	6,75	67 400	10 600	6,36
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 100	9 400	6,07	54 900	9 400	5,84	51 100	9 800	5,96
	за пределами МКАД (А-108)	44 300	7 300	6,07	44 800	7 400	5,95	46 000	7 200	6,11
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв кв МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	33 000	4 000	8,45	31 900	3 900	8,19	31 000	3 800	8,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 800	2 900	7,14	21 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МКАД (А-108)	17 900	2 100	8,71	17 900	2 100	8,96	17 400	2 100	8,96
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Jan18			Jan18			Jan18		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв кв МКАД	81 900	10 400	7,79	84 400	10 700	7,89	84 100,00	10 400,00	7,71
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	61 900	8 700	7,18	62 000	8 900	7,07	61 500,00	8 900,00	7,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 600	7 100	5,98	41 000	7 100	5,89	40 800,00	7 200,00	5,89
	за пределами МКАД (А-108)	31 900	5 900	5,48	32 900	6 000	5,47	31 300,00	6 000,00	5,59
Торговая недвижимость	до 10 кв кв МКАД	122 100	20 100	6,07	121 700	19 900	6,09	119 300,00	19 400,00	6,28
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	80 900	14 300	5,59	81 600	14 000	5,83	78 700,00	14 300,00	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 900	11 700	5,28	60 500	11 700	5,25	60 200,00	11 900,00	5,53
	за пределами МКАД (А-108)	51 900	9 500	5,37	50 200	9 300	5,29	50 700,00	9 700,00	5,21
ПСН	до 10 кв кв МКАД	108 200	12 900	7,99	107 600	13 000	7,97	105 600,00	12 900,00	7,76
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	86 900	10 700	6,26	71 100	10 900	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 400	9 100	5,82	50 600	9 000	5,63	49 400,00	9 100,00	5,69
	за пределами МКАД (А-108)	43 900	7 500	6,08	42 400	7 500	5,94	41 600,00	7 200,00	6,19
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв кв МКАД	45 000	4 700	9,57	45 700	4 800	9,51	45 900,00	4 800,00	9,18
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	31 100,00	3 900,00	8,13
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 600	2 700	7,25	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 800,00	7,17
	за пределами МКАД (А-108)	12 200	2 000	6,18	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,58
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Jan19			Jan19			Jan19		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисная недвижимость	до 10 кв кв МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	82 900	10 700	7,54	83 500	11 300	7,41
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,91	61 300	8 900	6,64	61 700	8 800	6,94
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 500,00	7 100,00	5,88	41 200	7 100	5,63	42 400	7 500	5,69
	за пределами МКАД (А-108)	31 900,00	6 000,00	5,97	34 900	6 000	5,81	33 900	6 200	5,58
Торговая недвижимость	до 10 кв кв МКАД	117 100,00	19 300,00	6,08	119 100	19 400	6,04	119 200	19 300	6,11
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 900	13 800	5,91	80 100	13 800	5,88
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 900,00	11 200,00	5,27	59 700	11 100	5,29	59 600	11 400	5,25
	за пределами МКАД (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 300	5,49	51 600	9 200	5,61
ПСН	до 10 кв кв МКАД	98 100,00	12 900,00	7,48	98 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,78
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 900	10 700	6,19	69 200	10 400	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,61	49 400	8 800	5,67	50 700	8 900	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	44 500	7 500	6,17	44 500	7 400	5,96
Промышленно-складская недвижимость	до 10 кв кв МКАД	45 300,00	4 600,00	9,21	44 500	4 600	9,68	43 900	4 800	9,19
	от 10 кв кв МКАД до МКАД (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,39	31 900	3 900	8,18	31 400	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 500	2 700	7,12	19 500	2 800	7,42
	за пределами МКАД (А-108)	11 900,00	2 100,00	5,36	11 700	2 200	5,33	12 000	2 300	5,21

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2021			2022			2023		
		Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисные помещения	до 10 км от МКАД	86 300	11 400	7,87	85 700	11 700	7,65	86 300	11 500	7,68
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	98 900	8 800	6,49	95 400	9 000	6,68	96 900	9 100	6,28
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	45 500	7 700	5,90	47 500	7 400	5,77	41 900	7 700	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	54 900	6 500	5,37	54 600	6 400	5,41	57 700	6 300	5,60
Торговые помещения	до 10 км от МКАД	116 600	21 000	5,81	116 100	20 900	5,58	120 900	21 400	5,65
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	79 000	16 000	5,64	79 900	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	60 900	11 700	6,69	62 600	10 700	6,89	61 900	10 900	6,67
	за пределами МКАД (А-108)	90 700	9 400	5,79	91 900	9 500	5,84	90 000	9 400	5,58
ИЗН	до 10 км от МКАД	97 700	15 400	7,26	99 300	15 600	7,29	107 800	17 900	7,48
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,72	69 400	10 500	6,81	68 400	10 900	7,08
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	81 900	8 700	5,82	81 600	9 000	5,73	85 700	9 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	45 900	7 600	6,66	43 700	7 600	6,50	45 000	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	44 400	5 700	5,54	43 100	5 100	5,49	41 700	5 700	5,62
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 900	4 000	5,73	31 200	3 900	5,68	30 700	4 000	5,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	19 400	3 600	7,46	19 600	2 900	7,19	18 400	2 800	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	17 900	3 100	6,56	17 900	3 100	6,86	17 900	3 100	6,86
		Итого 2021			Итого 2022			Итого 2023		
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисные помещения	до 10 км от МКАД	84 400	11 300	7,67	84 100	11 100	7,58	84 100	11 000	7,22
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	95 600	8 700	6,29	95 300	8 900	6,55	97 000	9 100	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	46 100	7 500	5,48	46 500	7 600	5,35	41 700	7 700	6,28
	за пределами МКАД (А-108)	55 400	6 700	5,14	55 700	6 600	5,69	57 700	6 500	5,83
Торговые помещения	до 10 км от МКАД	128 900	20 100	6,21	128 700	19 100	6,01	132 700	19 900	6,67
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	86 800	14 000	6,18	87 700	14 000	6,07	86 700	14 100	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	19 400	10 300	6,77	21 200	11 000	6,87	20 600	11 300	6,27
	за пределами МКАД (А-108)	68 400	9 800	5,18	68 700	9 400	5,26	70 700	9 400	5,24
ИЗН	до 10 км от МКАД	103 000	13 200	7,68	106 200	13 600	7,83	113 000	14 500	7,99
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	74 900	10 300	6,97	74 400	10 600	6,83	74 000	11 300	6,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	52 200	8 700	6,69	52 600	8 800	6,81	53 000	9 000	5,98
	за пределами МКАД (А-108)	42 700	7 500	5,69	41 100	7 700	5,69	41 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	42 900	4 800	5,16	42 600	5 100	5,04	41 800	5 500	5,96
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 300	3 800	5,11	32 100	4 100	5,12	31 600	4 000	5,64
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	18 700	2 900	7,48	19 000	2 600	7,21	19 800	2 800	6,82
	за пределами МКАД (А-108)	17 000	2 300	6,58	17 900	2 700	6,32	14 100	2 700	6,25
		Итого 2021			Итого 2022			Итого 2023		
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ИРМ
Офисные помещения	до 10 км от МКАД	81 700	11 400	7,36	81 600	11 600	7,17	81 700	11 500	7,17
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	93 200	8 400	6,19	93 600	8 600	6,23	93 200	8 500	6,23
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	41 900	7 600	5,26	42 800	7 500	5,28	42 200	7 500	5,28
	за пределами МКАД (А-108)	31 500	6 900	4,56	31 600	6 800	4,56	31 500	6 800	4,56
Торговые помещения	до 10 км от МКАД	144 100	19 900	7,46	143 600	18 400	7,02	148 400	19 400	7,82
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	91 100	14 000	6,29	91 700	14 200	6,26	91 200	14 300	6,26
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	42 900	11 900	6,47	43 600	11 700	6,47	43 200	11 700	6,47
	за пределами МКАД (А-108)	27 400	9 900	5,79	27 400	9 800	5,79	27 400	9 800	5,79
ИЗН	до 10 км от МКАД	121 400	13 700	7,86	120 500	14 100	8,12	127 000	15 100	8,12
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	78 900	12 300	6,48	78 800	12 500	6,48	78 900	12 500	6,48
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	53 300	9 700	5,86	53 200	10 200	5,86	53 200	10 200	5,86
	за пределами МКАД (А-108)	49 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,47	47 700	8 400	5,47
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	43 900	4 000	5,89	43 100	4 300	5,89	42 900	4 300	5,89
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	34 300	4 000	7,46	34 000	4 000	7,46	34 000	4 000	7,46
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-308)	21 900	3 100	6,76	21 800	2 900	6,76	21 900	2 900	6,76
	за пределами МКАД (А-108)	19 900	2 600	6,46	19 900	2 600	6,46	19 900	2 600	6,46

Источник: 1. ООО «ФПК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

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

- по итогам I полугодия 2022 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 I полугодия 2022 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).

Сроки экспозиции на рынке офисных и торговых помещений в Московской области, представленные на в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 22.

**Таблица 1.4.1**  
**Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

№ п/п	Категория объектов	Средние сроки экспозиции, мес.							
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3,1..4,5	5..6	4..5	4..6	3..6	2..5	2..4	2..4
	Московская область (торговые цели)	4,3..5	5..7	4..6	3..6	3..5	4..5	5..6	6..8
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	2,6..4,5	4..6	4..5	3..6	4..7	4..6	4..7	4..6
	Московская область	4,1..5,5	6..7	5..6	4..7	5..9	5..8	6..10	7..10
<b>Помещения (здания)</b>									
1	Производственные								
	Иркутск	3..6	4..5	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8	
	Киров	3,5..6	5..7	4..7	5..8	5..8	6..9		
	Москва	3,5..4,5	4..7	5..6	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5,2..7	6..8	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10
	Санкт-Петербург	4,3..6	6..9	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8
2	Торговые								
	Иркутск	4,5..7	4..7	4..6	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6
	Киров	4,3..6	4..7	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5
	Москва	4,4..6	4..7	4..7	5..6	4..7	3..6	3..7	4..8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5,3..6	5..9	5..8	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8
3	Офисные								
	Москва	3..5	4..7	4..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5,5..7	6..8	5..9	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10

**Рис. 22. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство**

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому объекту, составляет от 5,5 до 7 мес.

## **5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>2</sup>**

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. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

### **Положение России в мире**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой

<sup>2</sup> <https://statrleit.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

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. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет 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 структурного 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 США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка 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 Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, 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 по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, 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 крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, 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 уходящих с российского рынка западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. Учитывая гарантированную 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 положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 спросу и 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 обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало 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.

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 инвестиционно 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%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. 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.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, 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.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и 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).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции 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).

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.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 (объектов) 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, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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 оцениваемый объект, представлено в табл. 30.

Таблица 30.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 31.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2 – г. Балашиха
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
Адресный ориентир	г. Балашиха, мкрн. Янтарный,

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	Тип объектов	мкрн. Изумрудный (мкр.Щитниково); мкрн. Лукино, мкрн. Гагарина, мкрн. Авиаторов, мкрн. 1 Мая и аналогичные микрорайоны современной высотной жилой застройки
	Этаж расположения	встроенные помещения
	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. 31 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 32.

#### Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 1
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 9
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 24
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, д. 29
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, Балашихинское ш., д. 20
Объект 6	Московская область, г. Балашиха, Балашихинское ш., д. 12
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31
Объект 8	Московская область, г. Балашиха, ул. Зелёная, д. 32к3
Объект 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10
Объект 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10
Объект 11	Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, Булганинский жилой комплекс
Объект 12	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А
Объект 13	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 25

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	T3 № 2	518,26	53,908	T3 № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 1	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	93,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	66,60	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	126,80	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	115,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	134,30	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	45,50	хорошее состояние	без отделки
Объект 7	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	105,50	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 8	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	130,00	хорошее состояние	без отделки
Объект 9	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 10	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,70	хорошее состояние	без отделки (выполнена чистовая отделка)
Объект 11	объекты свободного назначения	встроенное помещение	подвал	71,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 12	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	71,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 13	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	203,90	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 37.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

## Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	12 900 000	138 710	предложение
Объект 2	8 640 000	129 730	предложение
Объект 3	12 700 000	100 158	предложение
Объект 4	15 500 000	134 783	предложение
Объект 5	14 500 000	107 967	предложение
Объект 6	6 500 000	142 857	предложение
Объект 7	11 000 000	104 265	предложение
Объект 8	8 200 000	63 077	предложение
Объект 9	8 500 000	113 333	предложение
Объект 10	7 300 000	96 433	предложение
Объект 11	4 800 000	67 606	предложение
Объект 12	8 875 000	125 000	предложение
Объект 13	18 000 000	88 279	предложение
	мин	63 077	
	макс	142 857	
	среднее	108 631	
	медиана	107 967	
	стандартное отклонение	25 671	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	23,63%	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 39 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 63 077 руб./кв. м до 142 857 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг (для цен предложений). Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 40.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

**Таблица 41.**

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9	указан в табл. 33	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.	1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Физические характеристики:				сопоставимых объектов не возможно	фактору не требуется.
- 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, подвал	Отличия существенные, корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	76,8	от 45,5 до 203,9	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	требует косметического ремонта	указан в табл. 35	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 13 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

[2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.](#)

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 43.

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

Справочник недвижимости в России. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Краткое руководство по оценке объектов недвижимости. Москва: Вернисаж, 2022 г.

**13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

**13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке**

Таблица 449. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и группы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		Расширенный интервал
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Бизнес-классные офисы (СРМ) классов А, В)	7,8%	2,6%	8,8%
2. Офисные объекты классов С и ниже	6,8%	2,1%	10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) в помещениях в/н	7,8%	6,6%	8,7%
4. Стрит-ритейл	6,8%	6,4%	8,8%
5. Объекты свободной недвижимости	12,3%	6,8%	10,6%
6. Надежность, предельная для оценки определенного вида бизнеса	11,1%	10,7%	12,3%
<b>Дополнительные объекты</b>			
1. Бизнес-классные офисы (СРМ) классов А, В)	7,8%	7,6%	8,8%
2. Офисные объекты классов С и ниже	6,8%	7,8%	8,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) в помещениях в/н	7,8%	7,6%	8,8%
4. Стрит-ритейл	6,8%	7,6%	8,8%
5. Объекты свободной недвижимости	6,8%	6,4%	8,8%
6. Надежность, предельная для оценки определенного вида бизнеса	12,3%	6,4%	11,1%

Справочник недвижимости в России. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Краткое руководство по оценке объектов недвижимости. Москва: Вернисаж, 2022 г.

**Значения скидок на торг по категориям городов и группы доверительных интервалов**

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	8,07	6,52 - 9,62
2	Санкт-Петербург	8,03	6,51 - 9,54
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	8,08	6,58 - 9,57
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	8,00	6,50 - 9,50
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,07	6,54 - 9,58

Таблица 454. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Бизнес-классные офисы (СРМ) классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	8,10	6,74 - 9,58
2	Санкт-Петербург	8,07	6,67 - 9,48
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	8,13	6,68 - 9,57
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	8,12	6,56 - 9,67
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,12	6,68 - 9,58

Справочник недвижимости в России. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Краткое руководство по оценке объектов недвижимости. Москва: Вернисаж, 2022 г.

Таблица 457. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) в помещениях в/н

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	8,18	6,63 - 9,73
2	Санкт-Петербург	8,08	6,67 - 9,58
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	8,08	6,64 - 9,51
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	8,07	6,64 - 9,51
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,08	6,65 - 9,53

Таблица 458. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) в помещениях в/н

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	8,14	6,67 - 9,61
2	Санкт-Петербург	8,07	6,67 - 9,51
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	8,13	6,68 - 9,58
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	8,13	6,67 - 9,58
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,14	6,68 - 9,58

Справочник недвижимости в России. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Краткое руководство по оценке объектов недвижимости. Москва: Вернисаж, 2022 г.

**13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

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

Класс объектов	Неактивный рынок		Расширенный интервал
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Бизнес-классные офисы (СРМ) классов А, В)	10,8%	11,7%	12,7%
2. Офисные объекты классов С и ниже	10,0%	11,7%	11,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) в помещениях в/н	15,0%	13,0%	15,2%
4. Стрит-ритейл	10,0%	10,0%	11,2%
5. Объекты свободной недвижимости	15,0%	14,2%	16,8%
6. Надежность, предельная для оценки определенного вида бизнеса	17,0%	16,0%	18,7%
<b>Дополнительные объекты</b>			
1. Бизнес-классные офисы (СРМ) классов А, В)	10,8%	11,7%	12,3%
2. Офисные объекты классов С и ниже	11,0%	12,7%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) в помещениях в/н	15,0%	11,8%	14,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	11,7%	11,2%
5. Объекты свободной недвижимости	14,0%	13,1%	14,0%
6. Надежность, предельная для оценки определенного вида бизнеса	15,0%	13,8%	16,1%

Справочник недвижимости в России. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Краткое руководство по оценке объектов недвижимости. Москва: Вернисаж, 2022 г.

Таблица 455. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты классов С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	6,11	5,01 - 7,21
2	Санкт-Петербург	6,07	5,01 - 7,13
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	6,11	5,08 - 7,15
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	6,05	5,04 - 7,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,00	5,05 - 7,12

Таблица 456. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Офисные объекты классов С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	6,10	5,07 - 7,14
2	Санкт-Петербург	6,09	5,04 - 7,14
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	6,10	5,10 - 7,20
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	6,14	5,04 - 7,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,10	5,09 - 7,22

Справочник недвижимости в России. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Краткое руководство по оценке объектов недвижимости. Москва: Вернисаж, 2022 г.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	6,09	5,03 - 7,15
2	Санкт-Петербург	6,08	5,01 - 7,10
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	6,10	5,08 - 7,12
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	6,08	5,04 - 7,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,08	5,04 - 7,12

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	6,15	5,07 - 7,23
2	Санкт-Петербург	6,08	5,01 - 7,15
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	6,14	5,08 - 7,20
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	6,13	5,07 - 7,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,13	5,07 - 7,18

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в столице и в других городах. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Москва, версия (обновлено февраль 2021 г.)

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в столице и в других городах. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Москва, версия (обновлено февраль 2021 г.)

**Значения скидок 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	0,08 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,08	0,05 - 0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,08 - 0,14
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,09	0,06 - 0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,11

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	0,18	0,12 - 0,24
2	Санкт-Петербург	0,10	0,06 - 0,14
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,16	0,11 - 0,21
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,13	0,09 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20

Таблица 463. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для продажи (предназначение в виде офиса)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,12	0,08 - 0,16
2	Санкт-Петербург	0,08	0,05 - 0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,08 - 0,14
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,09	0,06 - 0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,11

Таблица 464. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для продажи (предназначение в виде офиса)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,17	0,12 - 0,22
2	Санкт-Петербург	0,11	0,07 - 0,15
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,16	0,11 - 0,21
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,13	0,09 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,09 - 0,20

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

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

Таблица 44.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в столице и в других городах. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Москва, версия (обновлено февраль 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, в границах департаментских интервалов, активный рынок

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высшие классы офисов (Офисы классов А, В)	8,7%	6,5% - 10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	8,3% - 11,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и торговые павильоны в ТЦ	8,3%	6,7% - 9,9%
4. Свободный сектор	8,7%	6,7% - 10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	8,3% - 11,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения операционной деятельности в виде бизнеса	11,0%	9,3% - 12,7%
<b>Активные ставки объектов</b>		
1. Высшие классы офисов (Офисы классов А, В)	7,5%	5,8% - 9,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,5%	6,2% - 8,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и торговые павильоны в ТЦ	7,3%	5,8% - 8,8%
4. Свободный сектор	7,3%	5,8% - 8,8%
5. Объекты свободного назначения	7,5%	6,2% - 8,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения операционной деятельности в виде бизнеса	10,0%	8,2% - 11,8%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в столице и в других городах. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Москва, версия (обновлено февраль 2021 г.)

**Значения скидок на торг по категориям городов и границы интервалов**

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,08	0,05 - 0,11
2	Санкт-Петербург	0,08	0,05 - 0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,05 - 0,11
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,11

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,14	0,11 - 0,17
2	Санкт-Петербург	0,14	0,11 - 0,17
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,11 - 0,17
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,14	0,11 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,14	0,11 - 0,17

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в столице и в других городах. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Москва, версия (обновлено февраль 2021 г.)

**13.1.2.2. Значения скидок на торг на пассивном рынке**

Таблица 479. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, в границах департаментских интервалов, пассивный рынок

Класс объектов	Пассивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высшие классы офисов (Офисы классов А, В)	12,0%	11,3% - 12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	14,0% - 16,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и торговые павильоны	10,0%	9,1% - 10,9%
4. Свободный сектор	12,0%	11,3% - 12,7%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	14,0% - 16,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения операционной деятельности в виде бизнеса	16,0%	15,0% - 17,0%
<b>Пассивные ставки объектов</b>		
1. Высшие классы офисов (Офисы классов А, В)	9,0%	8,3% - 9,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,0%	11,2% - 12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и торговые павильоны	11,3%	10,2% - 12,3%
4. Свободный сектор	10,0%	9,0% - 11,0%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	14,0% - 16,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения операционной деятельности в виде бизнеса	16,0%	15,1% - 16,9%

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в столице и в других городах. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Москва, версия (обновлено февраль 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,10	0,07 - 0,13
2	Санкт-Петербург	0,10	0,07 - 0,13
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,07 - 0,13
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,10	0,07 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,11	0,08 - 0,14

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,16	0,13 - 0,19
2	Санкт-Петербург	0,16	0,13 - 0,19
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,16	0,13 - 0,19
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,16	0,13 - 0,19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,16	0,13 - 0,19

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

Таблица 415. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Торговые центры (ЦТ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,07	0,05 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,18	0,05 - 0,30
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,05 - 0,13
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,13

Таблица 416. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Торговые центры (ЦТ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,14	0,11 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,14	0,05 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,15	0,08 - 0,20
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,08 - 0,18

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

Таблица 419. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,10	0,07 - 0,13
2	Санкт-Петербург	0,20	0,05 - 0,30
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,05 - 0,13
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,08	0,05 - 0,13

Таблица 420. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,16	0,12 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,15	0,07 - 0,20
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,08 - 0,20
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,07 - 0,18

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

Таблица 417. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Стратегические

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,05	0,05 - 0,10
2	Санкт-Петербург	0,05	0,05 - 0,10
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,05	0,05 - 0,10
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,05	0,05 - 0,10
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,05	0,05 - 0,10

Таблица 418. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Стратегические

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,10	0,11 - 0,18
2	Санкт-Петербург	0,15	0,07 - 0,18
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,14	0,08 - 0,18
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,13	0,07 - 0,18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,12	0,08 - 0,18

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

Таблица 421. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения операционного вида бизнеса

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,12	0,05 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,17	0,05 - 0,30
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,12	0,07 - 0,20
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,11	0,05 - 0,17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,10	0,05 - 0,16

Таблица 422. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения операционного вида бизнеса

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный диапазон
1	Москва	0,17	0,14 - 0,20
2	Санкт-Петербург	0,15	0,05 - 0,30
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,15	0,08 - 0,20
4	Города с населением 500 - 999 тыс. чел.	0,14	0,08 - 0,20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,13	0,11 - 0,21

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

2.4.2. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 45.

**Таблица 45.**

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**  
**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**



СРД-30, май 2022 г.

**1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости****Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Назначение объекта	Жилые		Торговые		Офисные		Промышленно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	2-3 (3,3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Красноярск	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-3 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2022 г.</b>	<b>3,3</b>	<b>5,4</b>	<b>4,6</b>	<b>7,7</b>	<b>4,6</b>	<b>8,1</b>	<b>5,7</b>	<b>9,4</b>	<b>9,7</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-4 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Самарская	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Саратов	3-3 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
<b>Среднее по средним городам в мае 2022 г.</b>	<b>3,7</b>	<b>6,5</b>	<b>4,8</b>	<b>8,1</b>	<b>4,8</b>	<b>8,4</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,4</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ индивидуальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а многоквартирные – в июне и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

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

**2.6. Местоположение объекта.**

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

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

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

Таблица 46.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платежные коэффициенты (таблица формы 2022 г.)

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,71 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,62	0,54 - 0,69
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,62	0,55 - 0,69
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,76	0,71 - 0,81
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,57	0,54 - 0,60

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платежные коэффициенты (таблица формы 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,65 - 0,77
2	Санкт-Петербург	0,72	0,62 - 0,84
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,63 - 0,78
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,70	0,60 - 0,78
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,73	0,67 - 0,83

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платежные коэффициенты (таблица формы 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,61	0,54 - 0,67
2	Санкт-Петербург	0,55	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.	0,57	0,47 - 0,57
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,64	0,55 - 0,73

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платежные коэффициенты (таблица формы 2022 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,55	0,45 - 0,65
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	0,32 - 0,58
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,44	0,37 - 0,56
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,57	0,38 - 0,82

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

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

Таблица 47.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платежные коэффициенты (таблица формы 2022 г.)

**10.1. Объекты офисно-торговой недвижимости**

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

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, учтенных по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Описание цен/районов ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Будущий и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зонтичной застройке	0,89	0,80 - 0,89
Специальное или районное современное зонтичное застройке, только исторический	0,81	0,80 - 0,82
Специальное или районное традиционной застройке	0,74	0,73 - 0,75
Окраины городов, транзитные	0,62	0,60 - 0,64
Районы бывшие административные города	0,73	0,72 - 0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Будущий и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зонтичной застройке	0,89	0,88 - 0,89
Специальное или районное современное зонтичное застройке, только исторический	0,80	0,79 - 0,81
Специальное или районное традиционной застройке	0,74	0,73 - 0,75
Окраины городов, транзитные	0,62	0,60 - 0,63
Районы бывшие административные города	0,73	0,72 - 0,75

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платежные коэффициенты (таблица формы 2022 г.)

**Матрицы коэффициентов**

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

элемент сравнения	элемент					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,24	1,36	1,67	1,32
II	0,88	1,00	1,10	1,20	1,43	1,21
III	0,81	0,91	1,00	1,00	1,30	1,10
IV	0,74	0,83	0,91	1,00	1,19	1,04
V	0,62	0,70	0,77	0,84	1,00	0,88
VI	0,72	0,82	0,91	0,99	1,18	1,00

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

элемент сравнения	элемент					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,24	1,36	1,62	1,37
II	0,88	1,00	1,10	1,20	1,44	1,21
III	0,80	0,91	1,00	1,00	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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели объектов (форма 24.2.1-1)

#### 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	0,86	0,74 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,86	0,82 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84 - 0,93
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,84 - 0,85
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	0,81 - 0,86

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,76	0,66 - 0,81
2	Санкт-Петербург	0,76	0,71 - 0,82
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,78 - 0,87
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,75 - 0,87
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	0,74 - 0,87

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели объектов (форма 24.2.1-1)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,61 - 0,81
2	Санкт-Петербург	0,73	0,65 - 0,81
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.	0,72	0,64 - 0,81
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,74	0,66 - 0,82

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,77 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,87	0,80 - 0,93
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84 - 0,93
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	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.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

### Класс качества

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели объектов (форма 24.2.1-1)

Таблица 58. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны средней этажности 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	0,67 - 0,82
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66 - 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. Спальные районы, промышленные по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,63	0,51 - 0,75
2	Санкт-Петербург	0,63	0,53 - 0,72
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58 - 0,70
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,61	0,53 - 0,70
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,61	0,52 - 0,70

Таблица 48.

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

Справочник качества недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Городские мультипликативные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера П.А. (обновлено февраль 2021 г.)

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 323. Значения корректировок, усредненные по городам России, в процентах доверительных отклонений

Наименование корректировки	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удаленная цена</b>		
Отношение удаленной цены объекта класса В к удаленной цене объекта класса А, составленного в другом параметре	0,84	0,79 - 0,89
Отношение удаленной цены объекта класса С к удаленной цене объекта класса А, составленного в другом параметре	0,75	0,69 - 0,81
<b>Удаленная арендная ставка</b>		
Отношение удаленной арендной ставки объекта класса В к удаленной арендной ставке объекта класса А, составленного в другом параметре	0,84	0,77 - 0,91
Отношение удаленной арендной ставки объекта класса С к удаленной арендной ставке объекта класса А, составленного в другом параметре	0,6	0,52 - 0,68

Справочник качества недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Городские мультипликативные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера П.А. (обновлено февраль 2021 г.)

**Матрицы коэффициентов**

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,19	1,32
	класс В	0,84	1,00	1,12
	класс С	0,75	0,80	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,19	1,28
	класс В	0,84	1,00	1,05
	класс С	0,60	0,65	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,10	1,45
	класс В	0,77	1,00	1,12
	класс С	0,69	0,89	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,09	1,07
	класс В	0,84	1,00	1,01
	класс С	0,63	0,89	1,00

Справочник качества недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Городские мультипликативные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера П.А. (обновлено февраль 2021 г.)

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,12	1,25
	класс В	0,89	1,00	1,09
	класс С	0,83	0,93	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,10	1,19
	класс В	0,87	1,00	1,03
	класс С	0,84	0,97	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,15	1,23
	класс В	0,85	1,00	1,09
	класс С	0,81	0,94	1,00

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

для офисных объектов	класс	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	0,76	0,96	1,00

Справочник качества недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Городские мультипликативные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера П.А. (обновлено февраль 2021 г.)

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,25	1,48
	класс В	0,80	1,00	1,11
	класс С	0,72	0,90	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,25	1,48
	класс В	0,80	1,00	1,11
	класс С	0,71	0,95	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,15	1,37
	класс В	0,80	1,00	1,23
	класс С	0,72	0,81	1,00

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

для офисных объектов	класс	класс		
		класс А	класс В	класс С
объект оценки	класс А	1,00	1,25	1,32
	класс В	0,80	1,00	1,09
	класс С	0,76	0,95	1,00

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

**Тип объекта недвижимости**

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости**

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

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки для удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки	0,96	0,94 - 0,98
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки	0,92	0,92 - 0,94

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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 245. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,92 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,97	0,94 - 0,94
3	Города с населением свыше 500 тысяч человек, включая г. Москва и Санкт-Петербург	0,91	0,90 - 0,90
4	Города с населением 100-500 тысяч человек	0,96	0,93 - 0,98
5	Города с населением до 100 тысяч человек	0,90	0,83 - 0,95

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

Этаж расположения объекта

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

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

**77.4.1. Объекты офисного назначения**

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы 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	0,99	0,98 - 0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,69 - 0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68 - 0,74

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

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы 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	0,70 - 0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66 - 0,82

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

**Матрица 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	
объект цены	1 этаж	1,03	1,06	1,04	1,30
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,25	1,31
	цоколь	0,74	0,73	1,00	1,00
	подвал	0,72	0,75	0,97	1,00

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

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	
объект цены	1 этаж	1,00	1,05	1,19	1,36
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,02	1,30
	цоколь	0,84	0,88	1,00	1,14
	подвал	0,74	0,77	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	
объект аренды	1 этаж	1,00	1,04	1,15	1,30
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,11	1,28
	цоколь	0,87	0,90	1,00	1,17
	подвал	0,74	0,78	0,90	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	
объект аренды	1 этаж	1,00	1,02	1,04	1,44
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,02	1,42
	цоколь	0,96	0,98	1,00	1,38
	подвал	0,69	0,71	0,72	1,00

Средние значения коэффициентов в 2021. Объект городского назначения в составе земельного участка. Корректирующие коэффициенты в зависимости от этажности здания. Планов период (объемы продаж 2022 г.)

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.03	1.07	1.00	1.00
	2 этаж и выше	0.93	1.00	1.10	1.40
	цоколь	0.67	0.71	1.00	1.00
	подвал	0.65	0.71	1.00	1.00

Таблица 278. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для торговых объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербурга)

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.03	1.03	1.15	1.47
	2 этаж и выше	0.93	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.64	0.68	1.00	1.25
	подвал	0.63	0.71	0.91	1.00

Средние значения коэффициентов в 2021. Объект городского назначения в составе земельного участка. Корректирующие коэффициенты в зависимости от этажности здания. Планов период (объемы продаж 2022 г.)

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.29	1.37
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.24	1.23
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

Средние значения коэффициентов в 2021. Объект городского назначения в составе земельного участка. Корректирующие коэффициенты в зависимости от этажности здания. Планов период (объемы продаж 2022 г.)

**11.4.2. Объекты торговой недвижимости**

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, в границах доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта в 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.93	0.85 - 0.94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.79	0.76 - 0.83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.73	0.71 - 0.80

Средние значения коэффициентов в 2021. Объект городского назначения в составе земельного участка. Корректирующие коэффициенты в зависимости от этажности здания. Планов период (объемы продаж 2022 г.)

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.00	1.03	1.37
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.71	0.93	1.00

Таблица 280. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для торговых объектов офисного назначения, города с численностью населения 500 - 1000 тыс. чел.

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.33	1.38
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.76	0.94	1.00

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.20	1.27	1.53
	2 этаж и выше	0.92	1.00	1.17	1.41
	цоколь	0.79	0.86	1.00	1.21
	подвал	0.65	0.71	0.83	1.00

Средние значения коэффициентов в 2021. Объект городского назначения в составе земельного участка. Корректирующие коэффициенты в зависимости от этажности здания. Планов период (объемы продаж 2022 г.)

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, в границах 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	0.97	0.96 - 0.99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.79	0.75 - 0.82
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.73	0.73 - 0.77

Справочник площади недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планов период: 2022 г. (Объемное формул. 1022 г.)

**Максимум коэффициентов**

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

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,26	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23
	цоколь	0,72	0,85	1,00	1,00
	подвал	0,75	0,81	0,95	1,00

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,25
	цоколь	0,73	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,72	0,78	0,90	1,00

Справочник площади недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планов период: 2022 г. (Объемное формул. 1022 г.)

Справочник площади недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планов период: 2022 г. (Объемное формул. 1022 г.)

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,18	1,24
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,13	1,19
	цоколь	0,85	0,88	1,00	1,05
	подвал	0,81	0,85	0,96	1,00

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,25	1,33
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,23	1,31
	цоколь	0,80	0,81	1,00	1,00
	подвал	0,75	0,76	0,94	1,00

Справочник площади недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планов период: 2022 г. (Объемное формул. 1022 г.)

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,30	1,40
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,13	1,28
	цоколь	0,74	0,84	1,00	1,08
	подвал	0,70	0,78	0,93	1,00

Таблица 294. Корректирующие коэффициенты на этаж расположенные 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 оценки	1 этаж	1,00	1,00	1,37	1,37
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,33	1,34
	цоколь	0,73	0,75	1,00	1,01
	подвал	0,71	0,75	0,92	1,00

Справочник площади недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планов период: 2022 г. (Объемное формул. 1022 г.)

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28
	цоколь	0,83	0,89	1,00	1,06
	подвал	0,75	0,78	0,94	1,00

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,30	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,13	1,20
	цоколь	0,77	0,86	1,00	1,03
	подвал	0,75	0,80	0,97	1,00

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

Этаж расположения	этаж				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,20	1,35
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,17	1,30
	цоколь	0,82	0,85	1,00	1,08
	подвал	0,77	0,80	0,94	1,00

Таблица 298. Корректирующие коэффициенты на этаж расположенные 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 оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31
	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00

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

**Площадь объекта недвижимости**

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

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

Анализ	Объект оценки				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1,00	0,83	0,75	0,62	0,40
от 100 до 200	1,20	1,00	0,91	0,74	0,50
от 200 до 400	1,32	1,10	1,00	0,82	0,55
от 400 до 1000	1,62	1,35	1,22	1,00	0,60
от 1000 до 3000	2,03	1,69	1,63	1,25	1,00

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 2021 г.

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект анализ				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 3000
Объект оценки	до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,15	1,26	1,25
	от 300 до 750	0,76	0,85	1,04	1,12	1,14
	от 750 до 1500	0,69	0,81	0,99	1,00	1,00
	от 1500 до 3000	0,66	0,79	0,88	0,90	1,00
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 2021 г.

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 300-1000 тыс.чел., цены продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект анализ				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 3000
Объект оценки	до 125	1,00	1,11	1,26	1,44	1,47
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,25
	от 300 до 750	0,78	0,80	1,00	1,12	1,14
	от 750 до 1500	0,69	0,81	0,99	1,00	1,00
	от 1500 до 3000	0,68	0,79	0,89	0,90	1,00
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 2021 г.

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект анализ				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 3000
Объект оценки	до 125	1,00	1,14	1,20	1,35	1,00
	от 125 до 300	0,86	1,00	1,09	1,30	0,76
	от 300 до 750	0,85	0,91	1,00	1,20	0,87
	от 750 до 1500	0,84	0,91	0,97	1,00	1,00
	от 1500	0,80	0,87	0,80	0,80	1,00

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 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 анализ				
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,01	1,24	1,86	2,30
	от 50 до 125	0,90	1,00	1,24	1,55	1,82
	от 125 до 300	0,75	0,80	1,00	1,25	1,48
	от 300 до 750	0,60	0,64	0,88	1,00	1,17
	от 750 до 1500	0,61	0,66	0,88	0,88	1,00
	от 1500	0,50	0,54	0,67	0,64	0,88

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

Анализ	Объект оценки				
	от 0 до 25	от 25 до 50	от 50 до 100	от 100 до 400	от 400 до 3000
от 0 до 25	1,00	0,79	0,66	0,60	0,37
от 25 до 50	1,27	1,00	0,81	0,84	0,47
от 50 до 100	1,57	1,24	1,00	0,79	0,50
от 100 до 400	1,99	1,54	1,27	1,00	0,79
от 400 до 3000	2,70	2,12	1,72	1,39	1,00

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 2021 г.

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект анализ				
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
Объект оценки	до 50	1,00	1,03	1,09	1,09	1,10
	от 50 до 125	0,87	1,00	1,03	1,03	1,03
	от 125 до 300	0,66	0,97	1,00	1,00	1,04
	от 300 до 750	0,60	0,95	0,97	1,00	1,00
	от 750 до 1500	0,61	0,93	0,99	0,99	1,00
	от 1500	0,63	0,95	0,95	0,90	0,91

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 2021 г.

Таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 300-1000 тыс.чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект анализ				
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
Объект оценки	до 50	1,00	1,11	1,09	1,10	1,10
	от 50 до 125	0,97	1,00	1,03	1,03	1,03
	от 125 до 300	0,86	0,97	1,00	1,03	1,04
	от 300 до 750	0,80	0,91	0,97	1,00	1,00
	от 750 до 1500	0,81	0,91	0,99	0,99	1,00
	от 1500	0,63	0,81	0,88	0,90	0,91

Справочник ценности недвижимости 2021. Оценка торговых помещений в составе торговых объектов. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта. Плановый период: отчетный период 2021 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 анализ				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 3000
Объект оценки	до 125	1,00	1,12	1,12	1,38	1,81
	от 125 до 300	0,91	1,00	1,02	1,29	1,29
	от 300 до 750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,23
	от 750 до 1500	0,72	0,80	0,91	1,00	1,00
	от 1500	0,71	0,75	0,75	0,80	1,00

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект анализ				
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,15	1,41	1,81	2,18
	от 50 до 125	0,84	1,00	1,19	1,35	1,48
	от 125 до 300	0,71	0,84	1,00	1,14	1,25
	от 300 до 750	0,62	0,74	0,88	1,00	1,10
	от 750 до 1500	0,57	0,67	0,80	0,91	1,00
	от 1500	0,46	0,55	0,66	0,74	0,81

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (таблица №237)

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

Объем продаж, кв. м	Объем аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,27	1,10	1,30	1,05	1,74
от 50 до 125	1,27	1,30	1,11	1,21	1,44	1,62
от 125 до 300	0,84	0,80	1,00	1,03	1,39	1,49
от 300 до 750	1,77	0,82	0,92	1,50	1,27	1,33
от 750 до 1500	1,81	0,95	0,72	0,73	1,03	1,05
от 1500	1,58	0,82	0,99	0,71	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (таблица №238)

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500...1000 тыс. чел., цены продажи

Объем продаж, кв. м	Объем аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,09	1,30	1,72
от 50 до 125	1,06	1,05	1,17	1,44	1,40	1,65
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,34	1,41
от 300 до 750	1,67	0,70	0,82	1,30	1,31	1,15
от 750 до 1500	1,02	0,88	0,83	0,89	1,00	1,14
от 1500	0,88	0,80	0,71	0,87	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород (таблица №239)

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

Объем продаж, кв. м	Объем аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,09	1,30	1,72
от 50 до 125	1,06	1,05	1,17	1,44	1,40	1,65
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,34	1,41
от 300 до 750	1,67	0,70	0,82	1,30	1,31	1,15
от 750 до 1500	1,02	0,88	0,83	0,89	1,00	1,14
от 1500	0,88	0,80	0,71	0,87	0,88	1,00

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (в зависимости от гт. Москва, Санкт-Петербург), арендная ставка

Объем продаж, кв. м	Объем аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,26	1,48	1,60	1,83	2,11
от 50 до 125	0,70	1,30	1,18	1,27	1,46	1,81
от 125 до 300	0,61	0,86	1,00	1,18	1,33	1,43
от 300 до 750	0,62	0,78	0,92	1,00	1,14	1,31
от 750 до 1500	0,55	0,89	0,81	0,95	1,09	1,15
от 1500	0,47	0,80	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., арендная ставка

Объем продаж, кв. м	Объем аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,92
от 50 до 125	0,70	1,30	1,09	1,23	1,44	1,52
от 125 до 300	0,70	0,82	1,00	1,13	1,32	1,42
от 300 до 750	1,04	0,81	0,88	1,00	1,17	1,29
от 750 до 1500	1,05	0,78	0,78	0,85	1,00	1,07
от 1500	0,51	0,85	0,78	0,82	0,83	1,00

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

Объем продаж, кв. м	Объем аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,92
от 50 до 125	0,79	1,30	1,09	1,23	1,44	1,52
от 125 до 300	0,73	0,82	1,00	1,13	1,32	1,42
от 300 до 750	0,84	0,81	0,88	1,00	1,17	1,29
от 750 до 1500	0,55	0,70	0,78	0,86	1,00	1,08
от 1500	0,51	0,85	0,78	0,82	0,83	1,00

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

**Техническое состояние объекта недвижимости**

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости, представлены в табл. 52.

**Таблица 52. Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости**

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Нижний Новгород (цена 500 тыс. руб.) (в зависимости от гт. Москва)

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительные интервалы
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20 - 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 - 0,73
<b>Удельная арендная ставка</b>		
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 оценки недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода к объектам с численностью населения менее 500 тыс. человек в городах с населением менее 500 т.

**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	
		нижняя граница	верхняя граница
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый зданию) 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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новый зданию) 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 оценки недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода к объектам с численностью населения менее 500 тыс. человек в городах с населением менее 500 т.

**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	
		нижняя граница	верхняя граница
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый зданию) 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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новый зданию) 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. 53.

Таблица 53.

**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости**

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-миллионах России. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021 год.  
(Формат файла: 2021.rtf)

**Матричные коэффициенты**

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объекта недвижимости	Аналог			
	Средний рыночный (удельная цена за кв. м)	Товарный рынок (удельная цена за кв. м)	Требуется ремонт (удельная цена за кв. м)	Требуется капитальный ремонт (удельная цена за кв. м)
капитальный ремонт (полная отделка)	1,00	1,18	1,33	1,51
ремонт (полная отделка)	0,84	1,00	1,12	1,28
требуется капитальный ремонт	0,75	0,90	1,00	1,13
требуется ремонт (полная отделка)	0,87	0,79	0,88	1,00

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

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

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

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик улучшений (зданий) были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту, тип парковки.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам.

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

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта представлены в табл. 54.

Таблица 54.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения**

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-миллионах России. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021 год.  
(Формат файла: 2021.rtf)

**10.2.f. Объекты офисной недвижимости**

**Значения характеристик, усредненные по городам России**

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы сравнительных исследований

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазон значений (мин-макс)
<b>Удельная цена</b> Специально взвешенная удельная цена офисного объекта, расположенного внутри квартала, в удельной цене объекта на территории квартала, расположенного на городской земле	0,87	0,70 - 0,91
<b>Удельная арендная ставка</b> Специально взвешенная арендная ставка офисного объекта, расположенного внутри квартала, в арендной ставке объекта на территории квартала, расположенного на городской земле	0,90	0,80 - 0,95

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах-миллионах России. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021 год.  
(Формат файла: 2021.rtf)

**Значения корректирующих коэффициентов в границах исследования по категориям городов**

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный диапазон
1	Москва	0,88	0,80 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,88	0,80 - 0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (города: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,80 - 0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,80 - 0,98
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,88	0,80 - 0,98

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

18.2.2. Объемы теоретической ликвидности

Исправление корректировок, удерживаемое по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удаленная цена.</b> Снижение удаленной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной цене такого же объекта, расположенного на удаленной территории	1,00	0,95 - 1,05
<b>Удаленная арендная ставка.</b> Снижение удаленной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удаленной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удаленной территории	1,00	0,90 - 1,01

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,80 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,93	0,80 - 0,92
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,89	0,80 - 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,80 - 0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,97	0,83 - 0,95

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удаленная цена.</b> Снижение удаленной цены объекта, расположенного на открытой территории, к удаленной цене такого же объекта со свободным доступом	1,01	0,70 - 0,82
<b>Удаленная арендная ставка.</b> Снижение удаленной арендной ставки объекта, расположенного на открытой территории, к удаленной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	1,01	0,50 - 0,63

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,78 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,78 - 0,86
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,85	0,75 - 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,80	0,76 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,82	0,78 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,75 - 0,84
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,80	0,75 - 0,84
8	Художественные районы	-	-
9	Дачно-поселенческие районы	0,80	0,75 - 0,85

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,78 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,78 - 0,86
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,80	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,81	0,76 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,80	0,74 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,81	0,76 - 0,86
8	Художественные районы	-	-
9	Дачно-поселенческие районы	0,79	0,74 - 0,86

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.

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 от 5,5 до 7 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 независимым 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.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Планировочные решения предполагают использование оцениваемого объекта как встроенного помещения свободного назначения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемое помещение представляет собой встроенное помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать его использование в качестве встроенного помещения нежилого (свободного) назначения.**

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

#### **Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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. 56.

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

#### 6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

#### Выбор объектов-аналогов.

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

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объекту оценки, расположенные на 1-ом этаже многоэтажных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта оценки («50 – 125 кв. м»). Соответственно близкие к данному диапазону площади это диапазоны площади «125 – 300 кв. м» и «до 50 кв. м», т.е. соседние диапазоны площади;
- также, при выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал рекомендуемое на практике

количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения<sup>3</sup>, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой<sup>4</sup>, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), Оценщик отобрал 5 объектов-аналогов.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

## 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 3	126,8	12 700 000	100 158
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	105,5	11 000 000	104 265
Объект-аналог 3	Объект анализа 9	75,0	8 500 000	113 333
Объект-аналог 4	Объект анализа 10	75,7	7 300 000	96 433
Объект-аналог 5	Объект анализа 13	203,9	18 000 000	88 279

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

$C$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S$  - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - типовая территориальная зона в пределах региона;
  - численность населения населенного пункта;
  - средняя заработная плата в населенном пункте;
  - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:

<sup>3</sup> Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

<sup>4</sup> Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002

- класс объекта;
- тип объекта;
- этаж расположения объекта;
- общая площадь;
- техническое состояние здания;
- состояние отделки.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Внутриквартальное расположение.

12. Ограниченность доступа.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 58.

Таблица 58.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	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	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 24	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роцца, ул. Дмитриева, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	518,26	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	53,908	53,908	53,908	53,908	53,908	53,908	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	76,8	126,8	105,5	75	75,7	203,9	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	требует косметического	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки (выполнена)	среднее состояние	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	ремонта сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	(отделка "стандарт") сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	(отделка "стандарт") сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	(отделка "стандарт") сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	чистовая отделка сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	(отделка "стандарт") сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	вводится поправка на состояние отделки  Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 58 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

### Описание проведенных корректировок (поправок).

#### Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (использование источника обусловлено наиболее свежими данными по величине поправок на торг).

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 59.

Таблица 59.

#### 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 мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



СРД-36, май 2022 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям рекламных фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Москва	2,5 (1,5)	4,7 (5,5)	4,8 (5)	6,1 (7)	3,6 (4,5)	6,1 (7)	3,8 (6,5)	1,10 (9)	7,10 (10)
Санкт-Петербург	2,4 (3)	3,8 (5,5)	3,5 (4)	4,9 (6,5)	3,5 (4)	5,4 (7,5)	4,8 (9)	1,10 (9)	6,10 (10)
Краснодар	2,4 (3)	4,8 (5)	3,4 (3,5)	5,4 (7,5)	3,8 (4,5)	5,4 (6,5)	4,8 (9)	1,10 (9)	6,10 (10)
Новосибирск	2,4 (3,5)	3,7 (5)	4,5 (4,5)	5,3 (6,5)	4,5 (5)	5,10 (7)	4,7 (7,5)	1,11 (9,5)	6,10 (10)
Новосибирск	2,5 (3,5)	4,7 (5,5)	4,8 (5)	5,3 (7)	4,8 (5)	5,10 (6,5)	4,8 (9)	1,10 (9)	6,10 (10)
Ростов-на-Дону	2,4 (3,5)	4,7 (5,5)	4,8 (5)	5,10 (6,5)	3,7 (4)	5,10 (7)	3,7 (6)	1,11 (10)	10,10 (11)
С.-Петербург	2,4 (3)	3,8 (5)	4,7 (5,5)	5,10 (6)	3,5 (4)	5,10 (7)	3,8 (6)	1,11 (10)	6,10 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.		3,4	4,8	7,7	4,8	6,1	5,7	9,4	9,7
<b>Средние города</b>									
Владивосток	2,4 (3)	3,9 (7)	3,5 (4)	6,1 (7)	4,8 (5)	6,1 (7,5)	3,8 (7,5)	1,10 (9)	8,10 (10)
Омск	2,4 (3)	3,8 (5,5)	3,5 (5,5)	5,10 (6)	3,5 (4)	5,10 (7)	3,8 (6,5)	1,11 (10,5)	6,10 (10)
Самарск	3,5 (4)	1,10 (3,5)	-	6,4 (7,5)	-	7,10 (8,5)	-	1,11 (10)	10,10 (11)
Сургут	3,5 (4)	3,8 (5,5)	4,5 (4,5)	5,1 (7)	4,8 (5)	5,3 (7,5)	3,8 (4,5)	1,11 (10)	6,10 (10,5)
Томск	3,3 (4)	3,8 (5,5)	4,8 (5)	5,10 (6)	4,8 (5)	5,10 (7)	3,7 (6)	1,11 (10,5)	10,10 (11)
Тюрь	3,7 (4)	4,8 (5)	4,8 (5)	5,10 (6)	4,8 (5)	5,10 (7)	3,8 (6)	1,11 (10)	10,10 (11)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,7	6,8	4,8	8,1	4,8	6,4	6,8	10,8	10,4
<b>Небольшие города и поселковые пункты</b>									
Московская область в мае 2021 г.	4,8 (5)	3,9 (7)	3,7 (4)	4,10 (5,5)	5,2 (7)	4,10 (6)	3,8 (6)	1,11 (10,5)	9,10 (10,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследовательской службы ЦОИ, наиболее высокие скидки при продаже имеют объекты в Москве и Московской области – в среднем в размере:

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 10% (с учетом округлений).

**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. 60.

Таблица 60.

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

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

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1,00	0,85	0,75	0,62	0,40
от 100 до 200	1,20	1,00	0,91	0,74	0,60
от 200 до 400	1,52	1,30	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	1,63	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. г. Москва, февраль 2021 г.

## 11.1.2. Объекты торговой недвижимости

## Матрица коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор этажности для цен / предельных ставок объектов торговой недвижимости, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 223. Корректирующие коэффициенты на фактор этажности для объектов торговой недвижимости г. Москва, типичный проект

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналога					
		от 0 до 50	от 50 до 100	от 100 до 200	от 200 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,30	1,01	1,24	1,16	1,16	1,30
	от 50 до 100	0,95	1,00	1,24	1,16	1,16	1,30
	от 100 до 200	0,75	0,80	1,00	1,25	1,16	1,30
	от 200 до 500	0,90	0,94	1,00	1,16	1,17	1,30
	от 500 до 1000	0,81	0,81	0,88	0,88	1,00	1,32
от 1000	0,90	0,84	0,87	0,84	1,00	1,30	

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

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

$K$  - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 60).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 61.

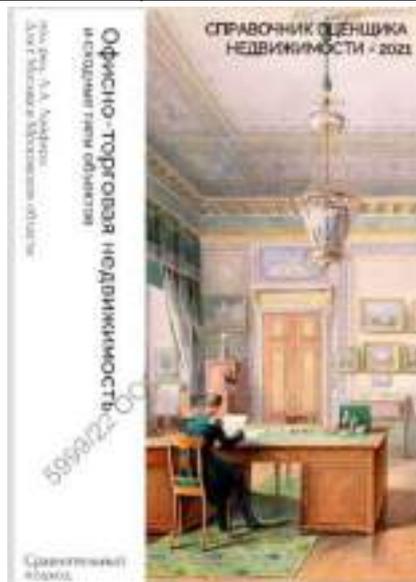
Таблица 61.

## Значения поправки на площадь объекта

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	76,8	126,8	105,5	75,0	75,7	203,9
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1,2	1,2	1	1	1,32
Значение коэффициента для торговой недвижимости		1,24	1	1	1	1,24
Среднее значение коэффициента		1,22	1,1	1	1	1,28
Поправка на площадь объекта, %		22,0	10,0	0,0	0,0	28,0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В рамках настоящего Отчета, здесь и далее, использовались данные вышеуказанного Справочника для г. Москвы, т.к. в данной серии имеется аналогичный справочник:



составленный для г. Москвы и Московской области с идентичными поправками (коэффициентами):

Статистика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты к средним значениям продаж. Денежная единица: рубль (включая НДС) (данные за 2021 г.)

Таблица 143. Средние значения площади (метров общей площади объекта недвижимости), и средняя удельная цена продажи (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам с указанным количеством данных, включенных в каждый кластер, г. Москва

Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	Поправочный коэффициент
от 0 до 100	1,00
от 100 до 200	0,85
от 200 до 400	0,80
от 400 до 1000	0,62
от 1000 до 3000	0,49

Таблица 146. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Кластер	Объект-аналог				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1,00	0,83	0,78	0,62	0,49
от 100 до 200	1,20	1,00	0,91	0,74	0,59
от 200 до 400	1,30	1,10	1,00	0,80	0,66
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

Расчет приведен на исходных данных площадью от 5 кв.м. и более.

Кроме того, объект оценки находится в ближайшем Подмосковье и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>) г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов относятся к одной экономической зоне Московского региона – «Восток до 12 км от МКАД».

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

В общем случае состояние отделки оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости.

Ввиду того, что оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги имеют различное состояние внутренней отделки, а именно:

- оцениваемый объект площадью 76,8 кв. м – требует косметического ремонта;
- объект-аналог № 4 – выполнена чистовая отделка;
- объекты-аналоги № 1, 2, 4 и 5 – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, оцениваемый объект и объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом техническом состоянии.

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

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 62.

Таблица 62.

**Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Объект оценки	Объект-аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

**Подтверждение информации**

Объект оценки	Объект-аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)

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.

#### Матричные коэффициенты

Таблица 60. Отношение удельной цены объектов к разным состояниям

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,51
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,28
требует косметического ремонта	0,75	0,93	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,88	1,00

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

При проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100,$$

где:

$K$  - коэффициент, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (коэффициент, учитывающий различия в отделке).

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 63.

Таблица 63.

#### Результаты расчета поправки на состояние отделки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	требует косметического ремонта	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	выполнена чистовая отделка	отделка «стандарт»
Коэффициент		0,9	0,9	0,9	1,065 (среднее значение между отделкой «требует капитального ремонта» и «требует косметического ремонта») $(1,13+1)/2=1,065$	0,9
Поправка на состояние отделки, %		-10	-10	-10	6,5	-10

Примечание: для объекта-аналога № 4 значение коэффициента, учитывающего внутреннюю отделку объекта, определялось как среднее значение между отделкой «требует капитального ремонта» и «требует косметического ремонта», т.к. в табл. 62 отсутствует понятие «выполнена чистовая отделка».

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 64.

Таблица 64.

#### Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	126,8	105,5	75,0	75,7	203,9
Цена, руб.	12 700 000	11 000 000	8 500 000	7 300 000	18 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	100 158	104 265	113 333	96 433	88 279
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 142	93 839	102 000	86 790	79 451
Поправка на общую площадь, %	22,0	10,0	0,0	0,0	28,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 973	103 223	102 000	86 790	101 697
Поправка на состояние отделки, %	-10	-10	-10	6,5	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 976	92 901	91 800	92 431	91 527

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. 65.

Таблица 65.

#### 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	100 158	104 265	113 333	96 433	88 279
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	98 976	92 901	91 800	92 431	91 527
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 182	11 364	21 533	4 002	3 248
Суммарное отклонение, руб./кв. м	41 329				
Веса	24,3%	18,1%	12,0%	22,6%	23,0%
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	24 036	16 839	10 993	20 870	21 084
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 800				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта оценки, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
50:15:0041101:3922	76,8	93 800	7 200 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом**

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

**6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом**

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

**6.4. Согласование результатов оценки**

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость оцениваемой недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению, представленному в табл. 67.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

**Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, без учета НДС и с учетом округлений, руб.,
50:15:0041101:3922	7 500 000	1,20	6 000 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**6 000 000**  
**(Шесть миллионов)**  
**рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

**2. Справочная литература**

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
2. «Справочник 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.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

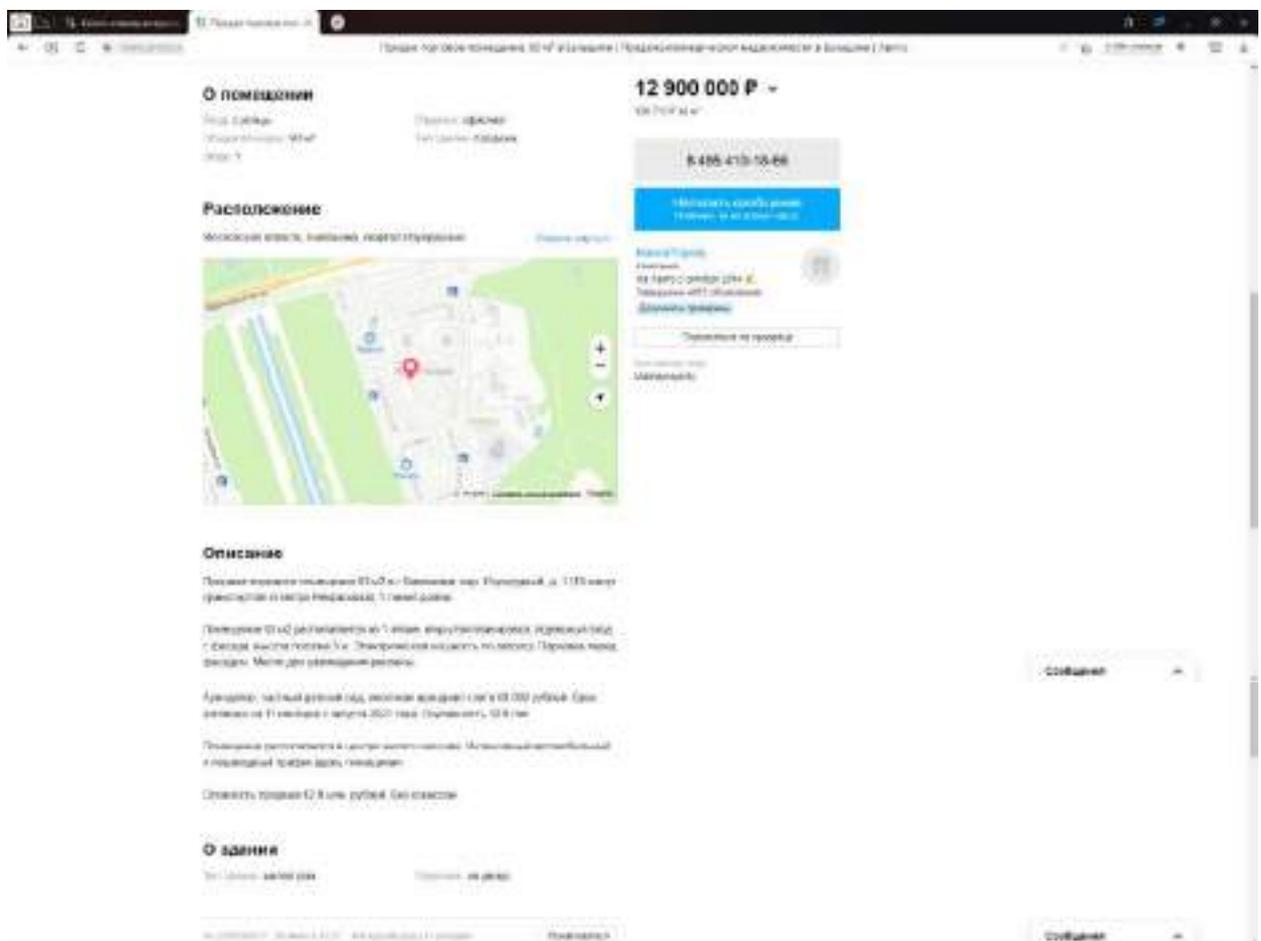
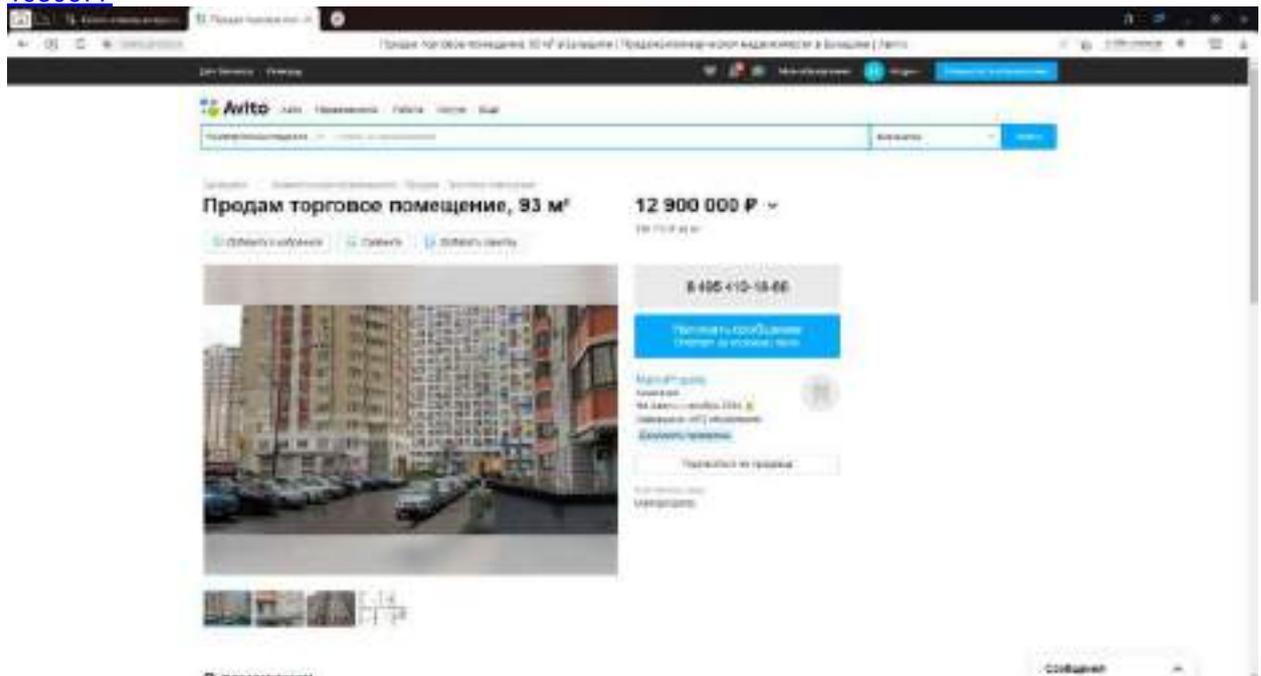
**3. Методическая литература**

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

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

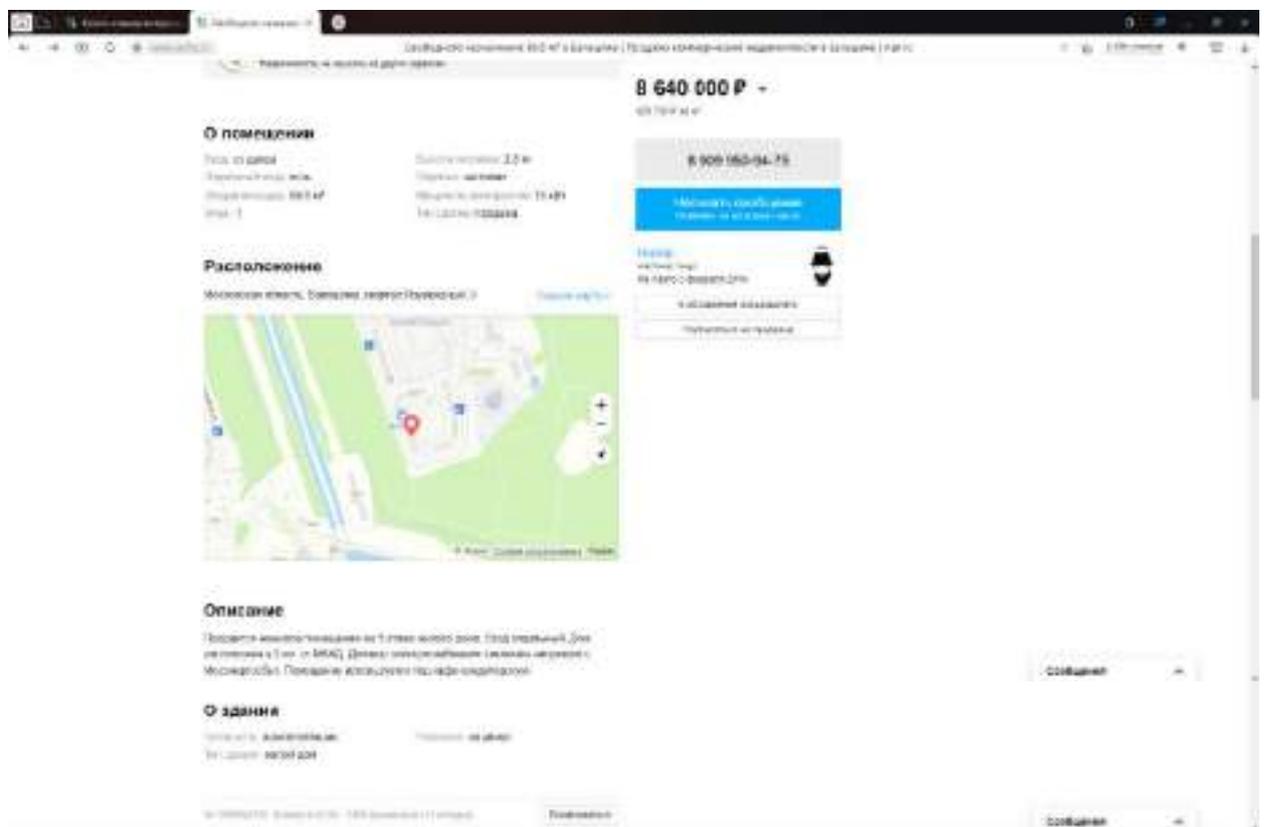
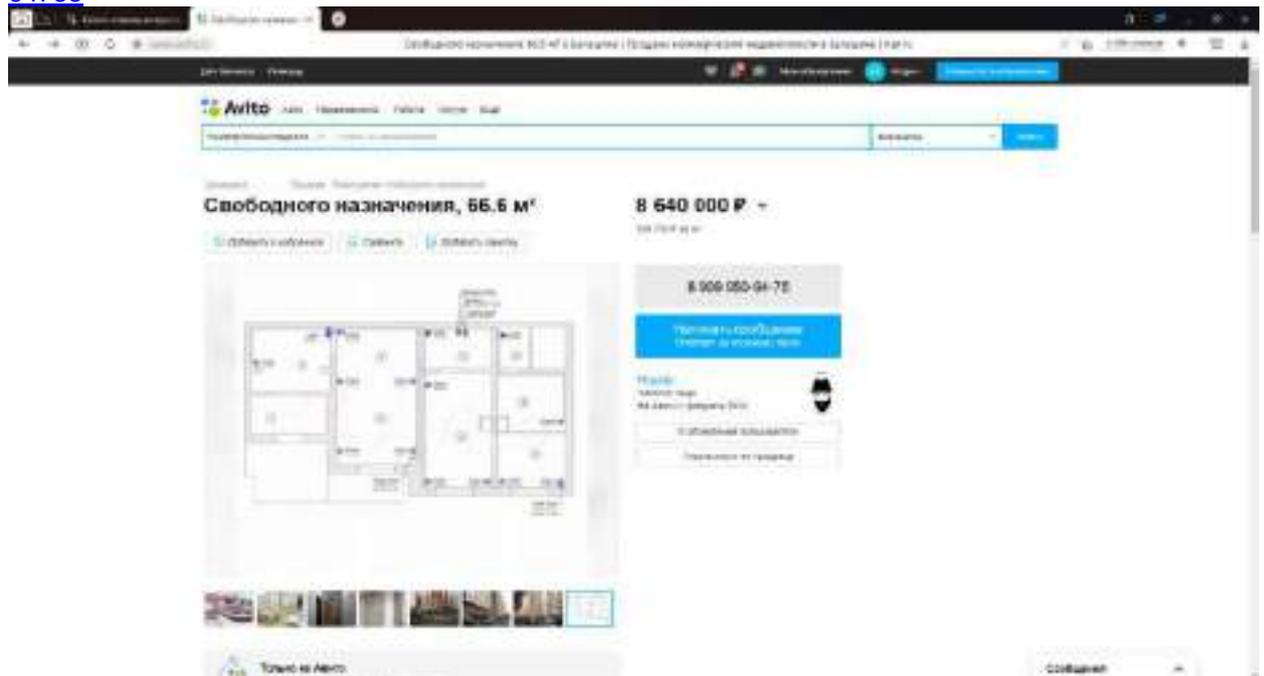
1.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_93\\_m\\_2351930677](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_93_m_2351930677)



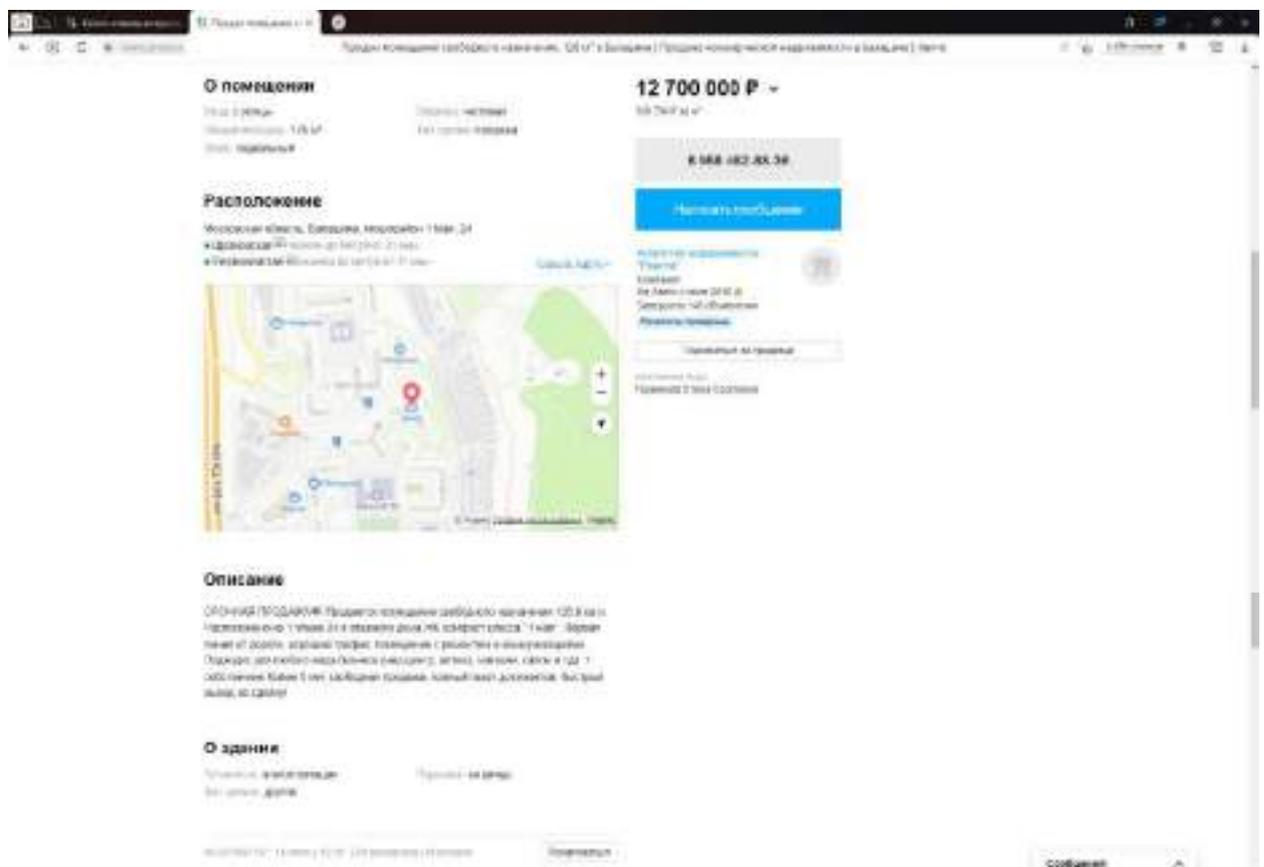
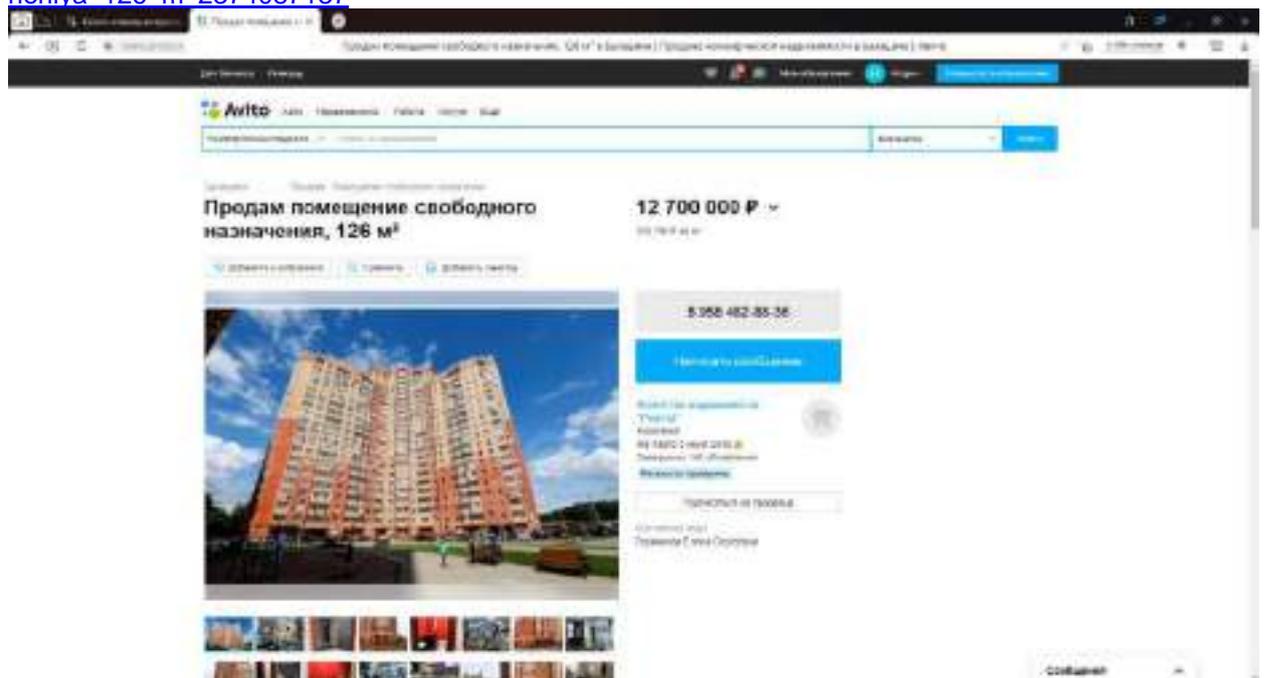
2.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_66.6\\_m\\_1998964735](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66.6_m_1998964735)



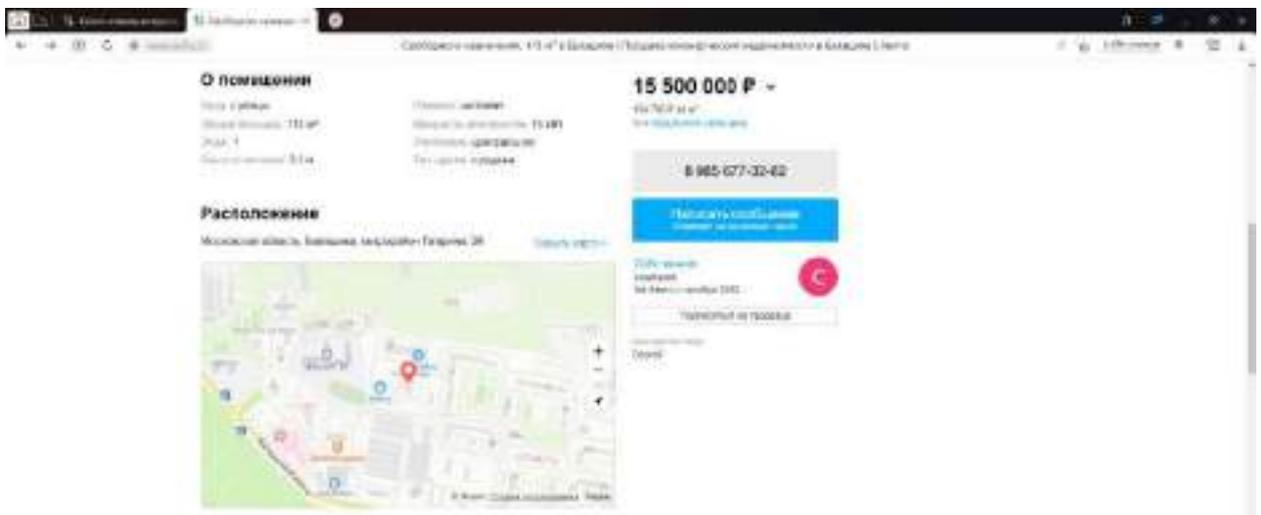
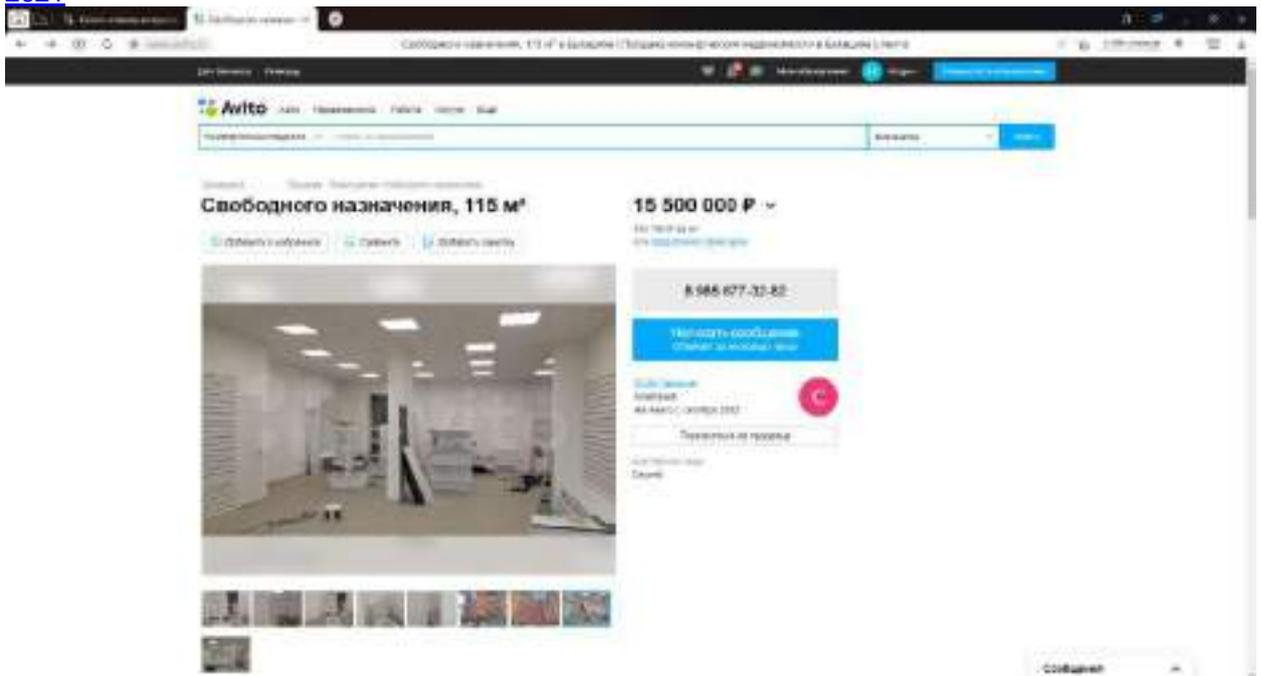
3.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_126\\_m\\_2374087137](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_126_m_2374087137)



4.

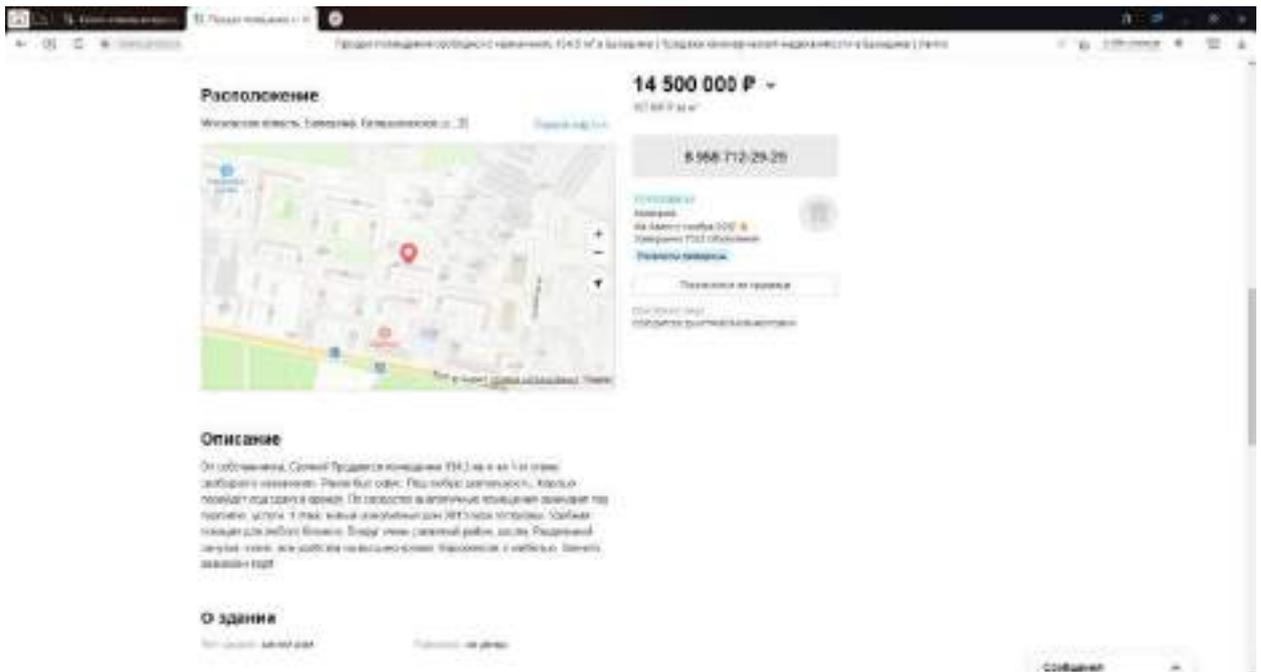
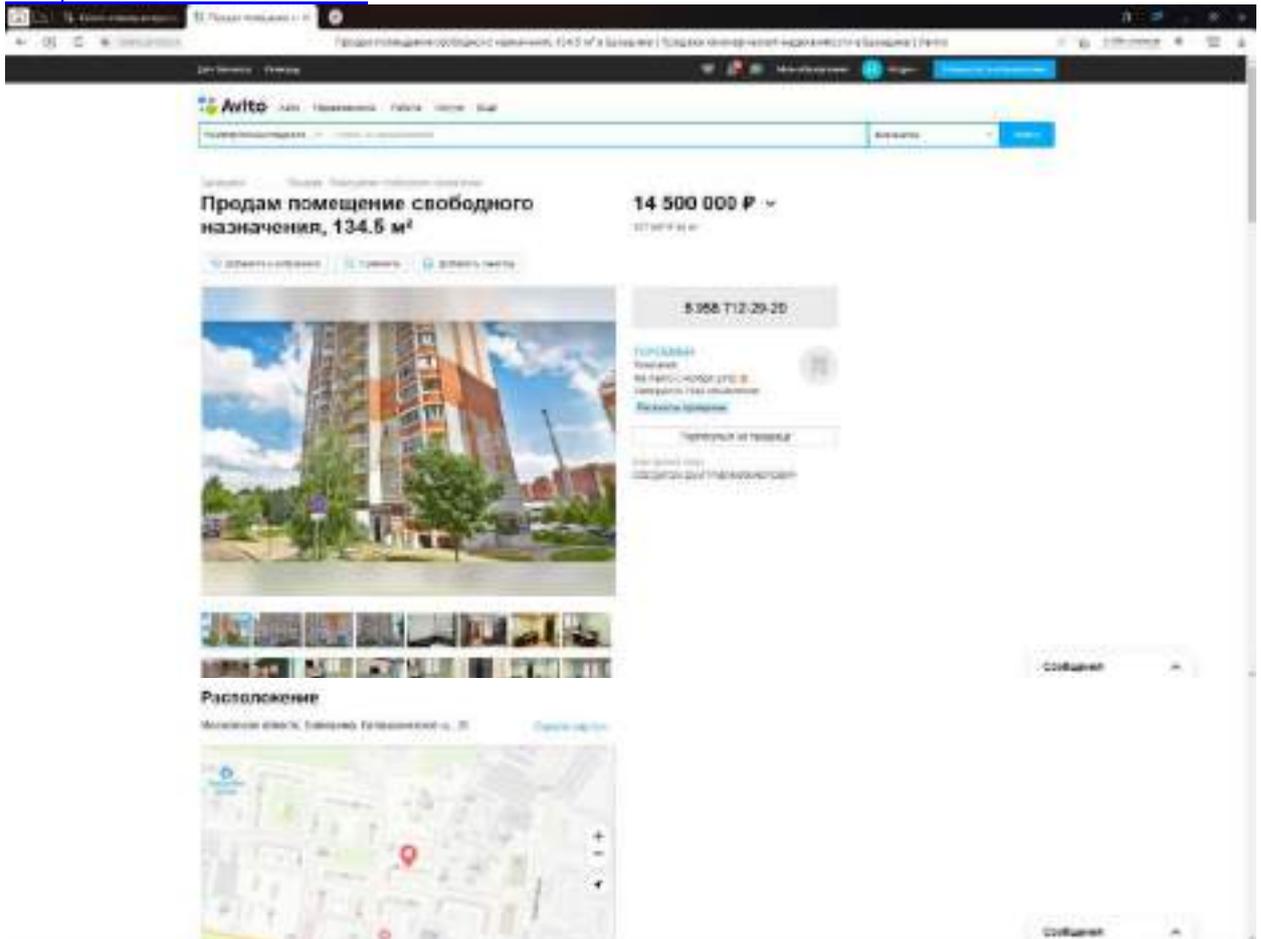
[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_115\\_m\\_2470792621](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115_m_2470792621)





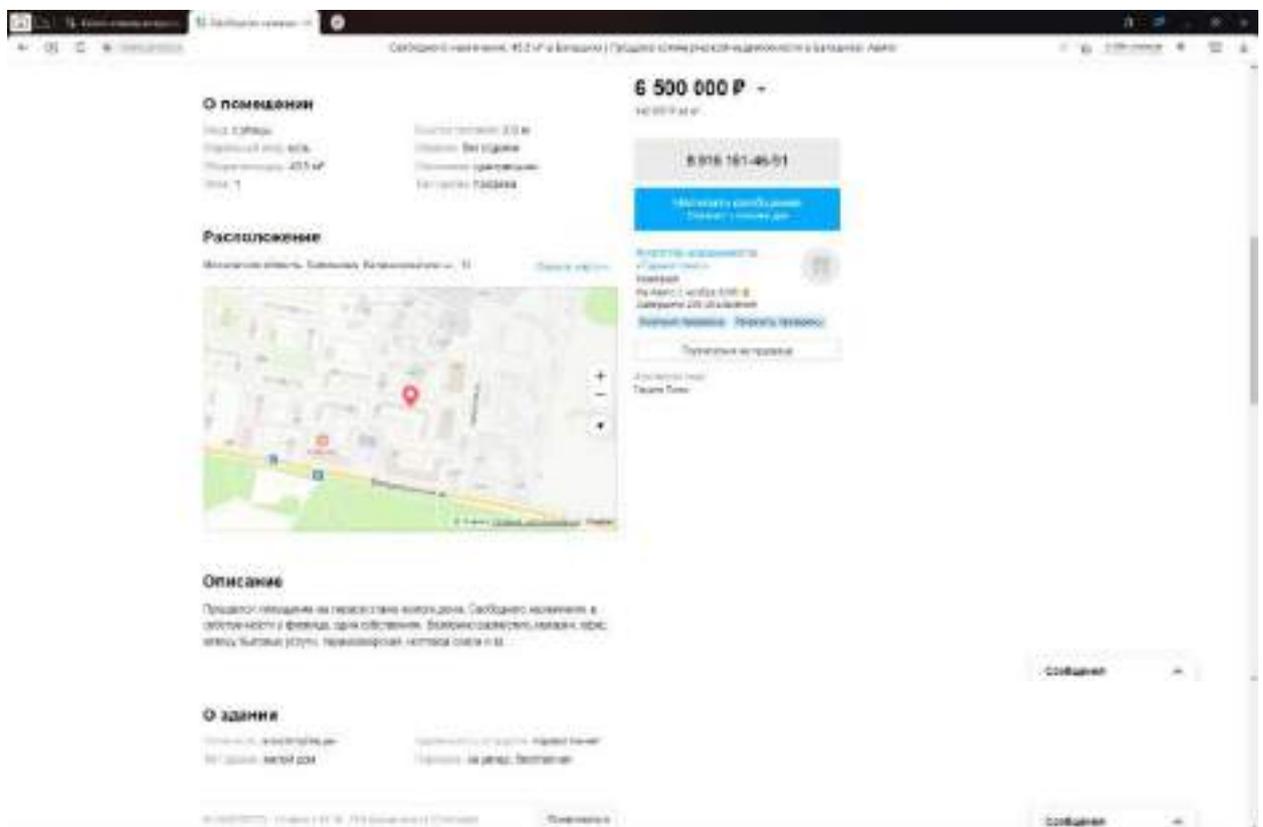
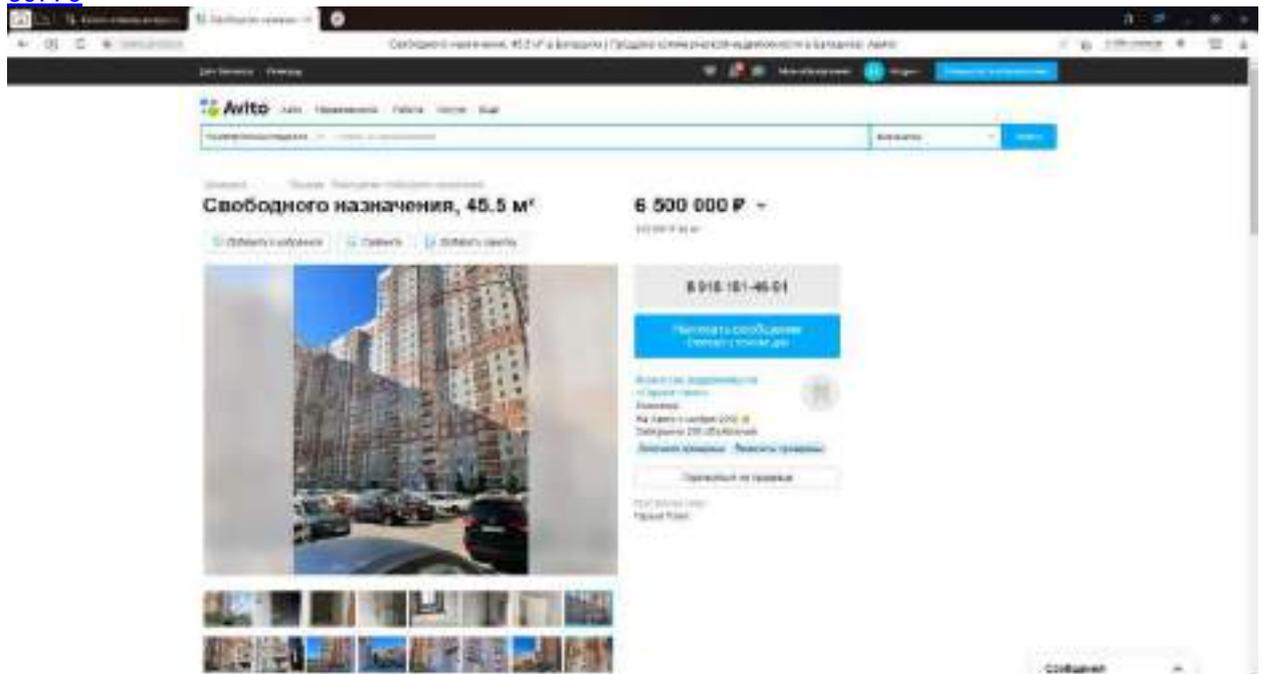
5.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svodnogo\\_naznacheniya\\_134.5\\_m\\_2495073597](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_134.5_m_2495073597)



6.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_45.5\\_m\\_2405760770](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_2405760770)



7.

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_105.5\\_m\\_2463237403](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105.5_m_2463237403)

**Продам помещение свободного назначения, 105.5 м²**

11 000 000 Р -  
200 000 руб/м²

8 958 712-29-20

**О помещении**  
Площадь: 105.5 м²  
Этаж: 1

**Расположение**  
Микрорайон: Балашиха, Балашиха, Заречный ул., 11

11 000 000 Р -  
200 000 руб/м²

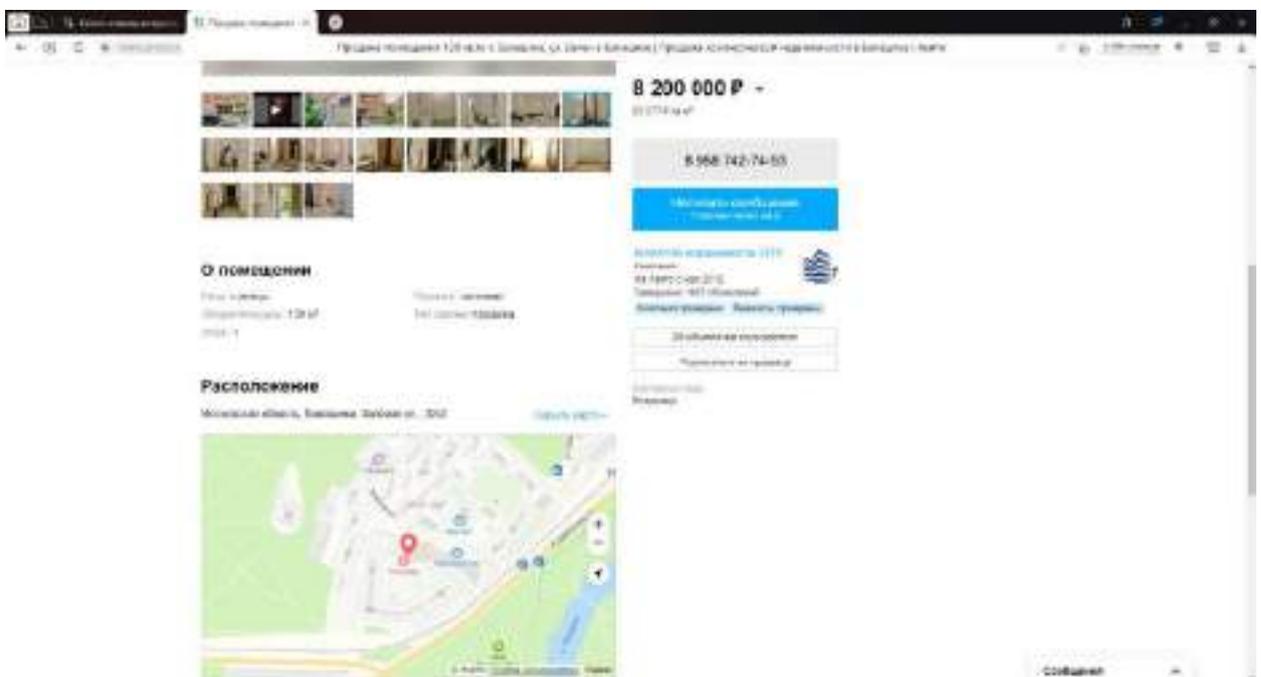
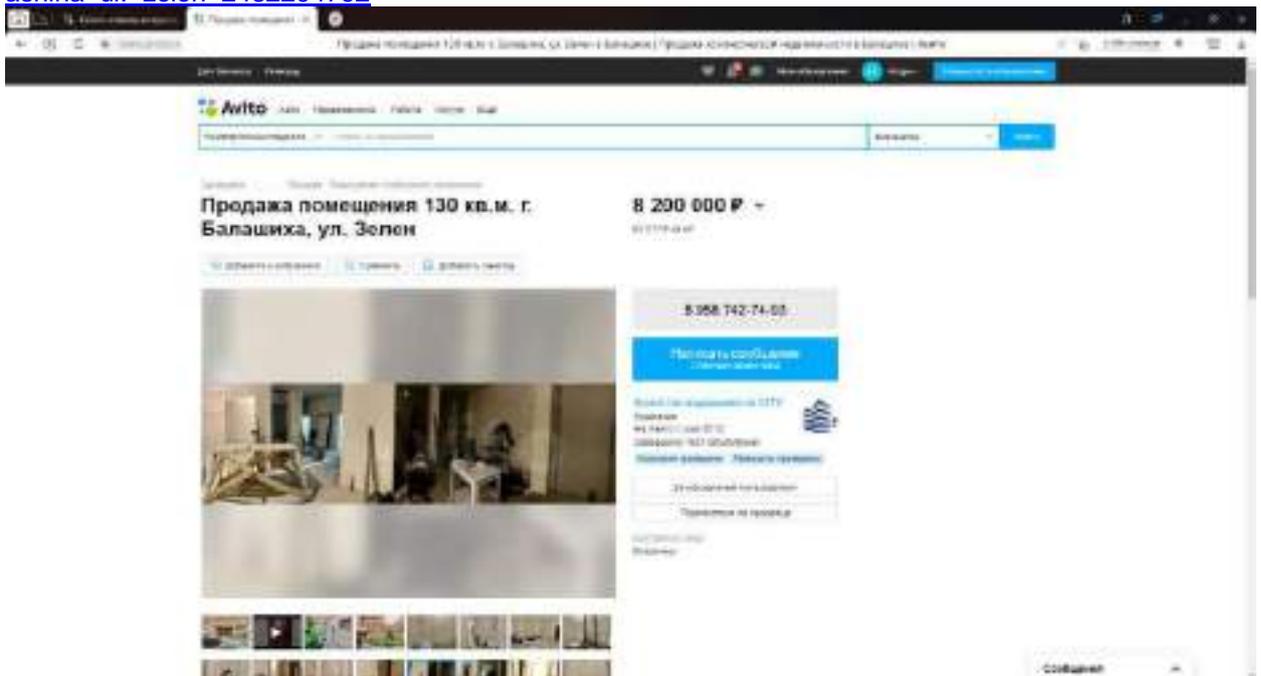
8 958 712-29-20

**Описание**  
Об объекте: Современное торговое помещение площадью 105.5 кв.м. в новом бизнес-центре. Помещение идеально подходит для офиса и центра. По соседству расположены торговые центры, парковка, детские площадки, школы, сады, клубы. 24 часа охраны. Удобное расположение для работы. Бизнес-центр очень развитый район, около 1000 жителей. Современный ремонт, все удобства на высшем уровне. Сопровождение с объектом. Звоните, мы поможем!

**О здании**  
Всего этажей: 10-й этаж

8.

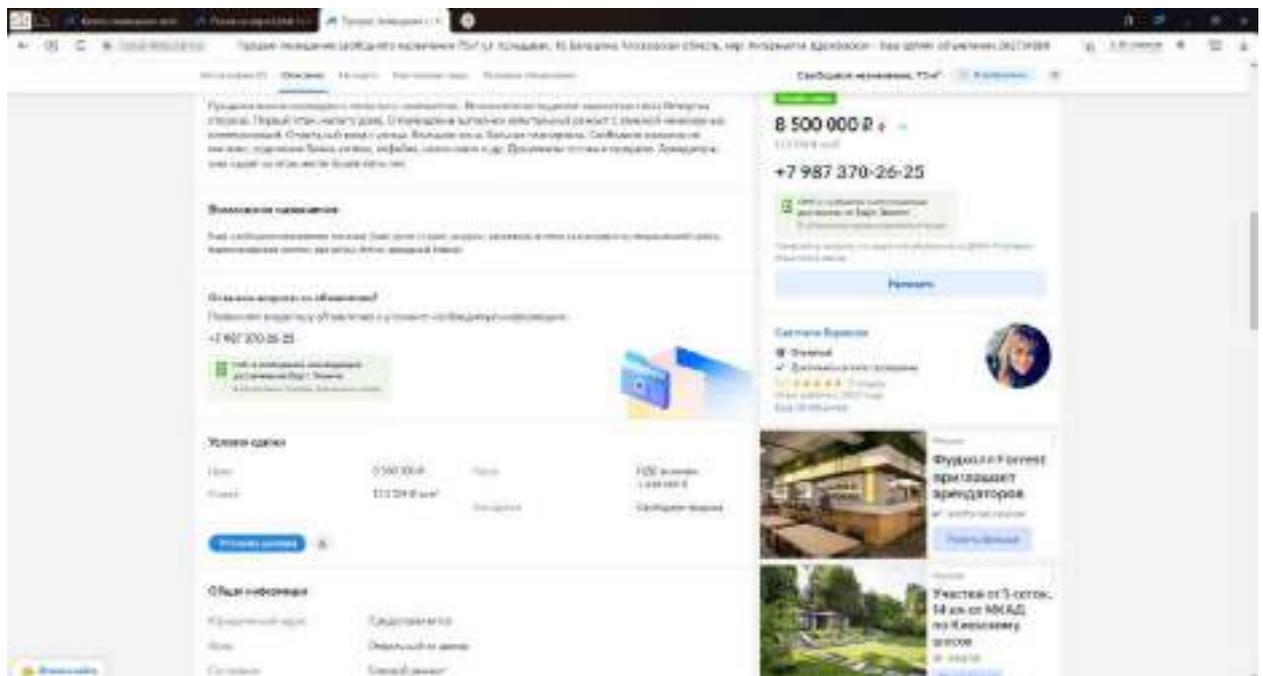
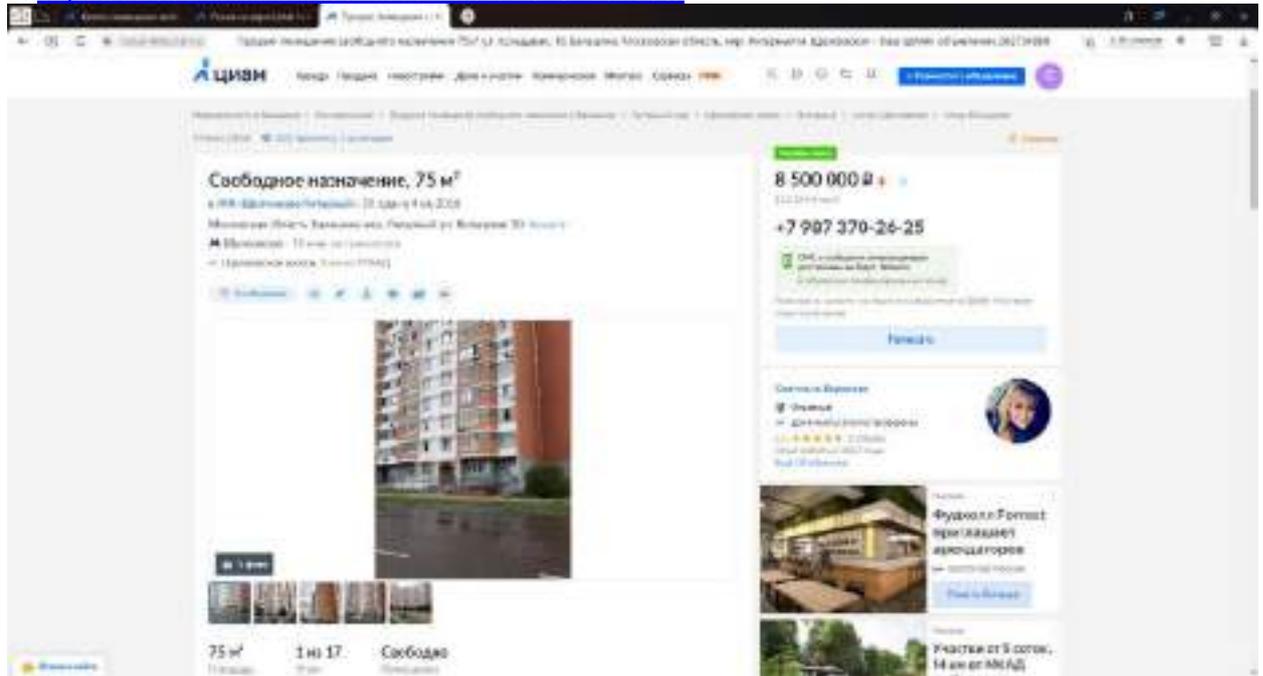
[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pomescheniya\\_130\\_kv.m.\\_g.\\_balashiha\\_ul.\\_zelen\\_2482294762](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_130_kv.m._g._balashiha_ul._zelen_2482294762)



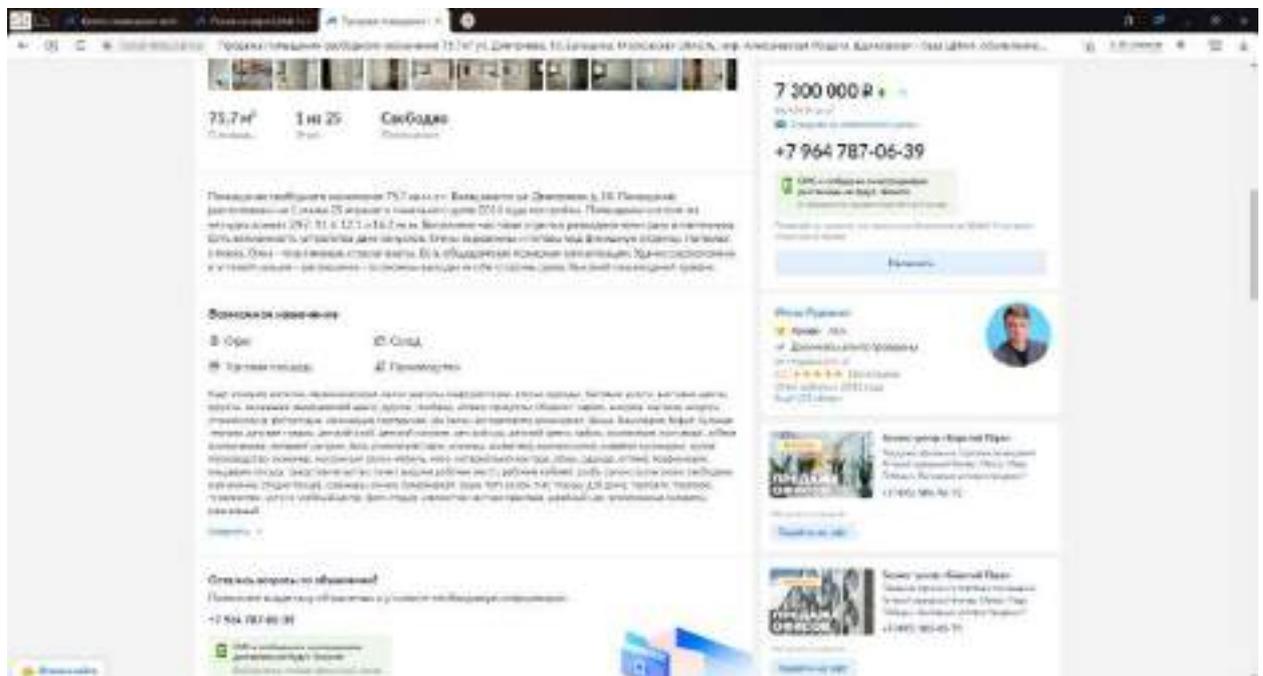
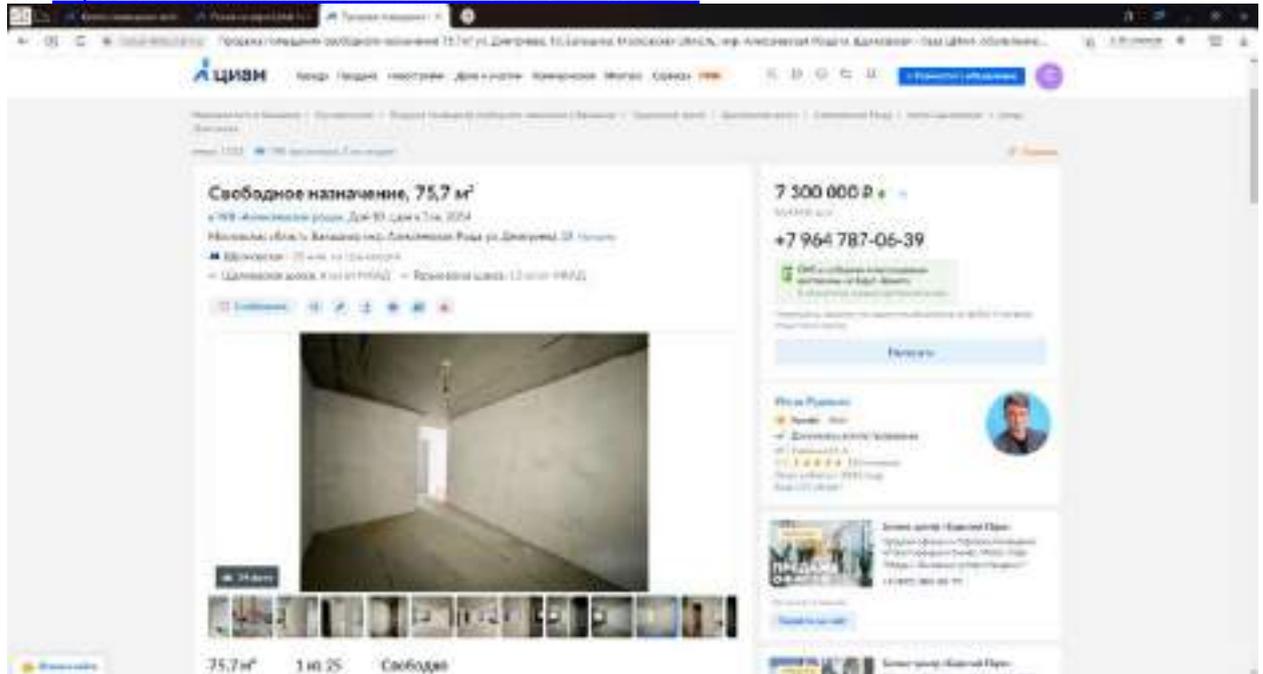
The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a browser address bar and a page title. The main content area is divided into several sections:

- Map:** A map showing the location of the property within a residential complex.
- Price:** A large price tag of 8 200 000 Р (8,2 million rubles) with a small 'или 1774 руб/кв.м' (or 1774 rubles per sqm) below it.
- Contact:** A phone number 8 950 742 74 63 and a blue button labeled '100% онлайн консультация' (100% online consultation).
- Agency:** Information about the real estate agency, including its name and contact details.
- Description:** A section titled 'Описание' (Description) with text describing the property's features, such as its location, area, and amenities.
- Object:** A section titled 'Объект' (Object) with details about the property type and area.

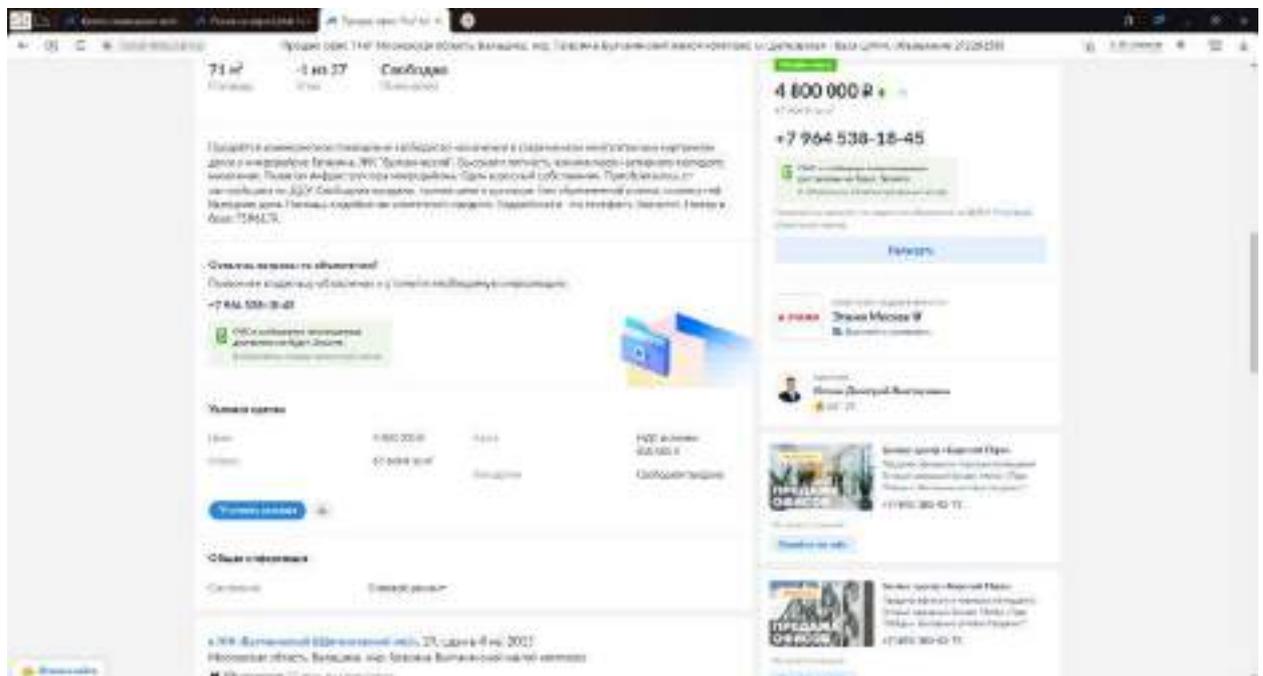
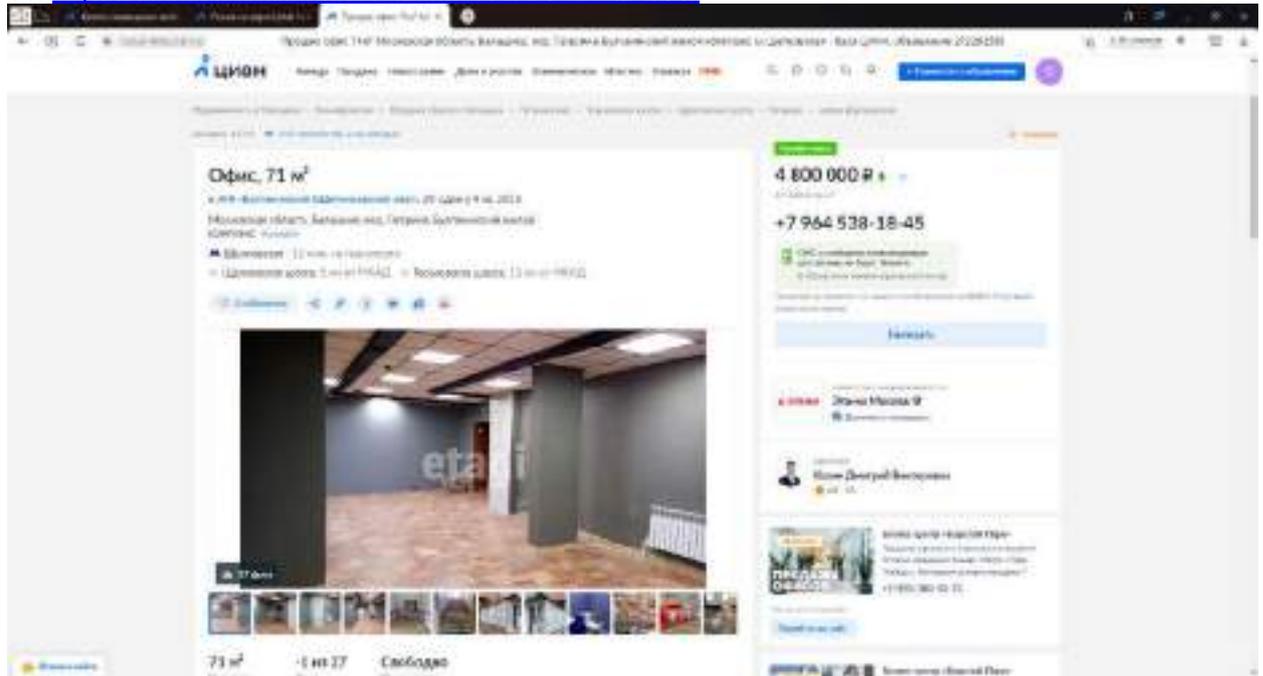
9. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/262734890/>



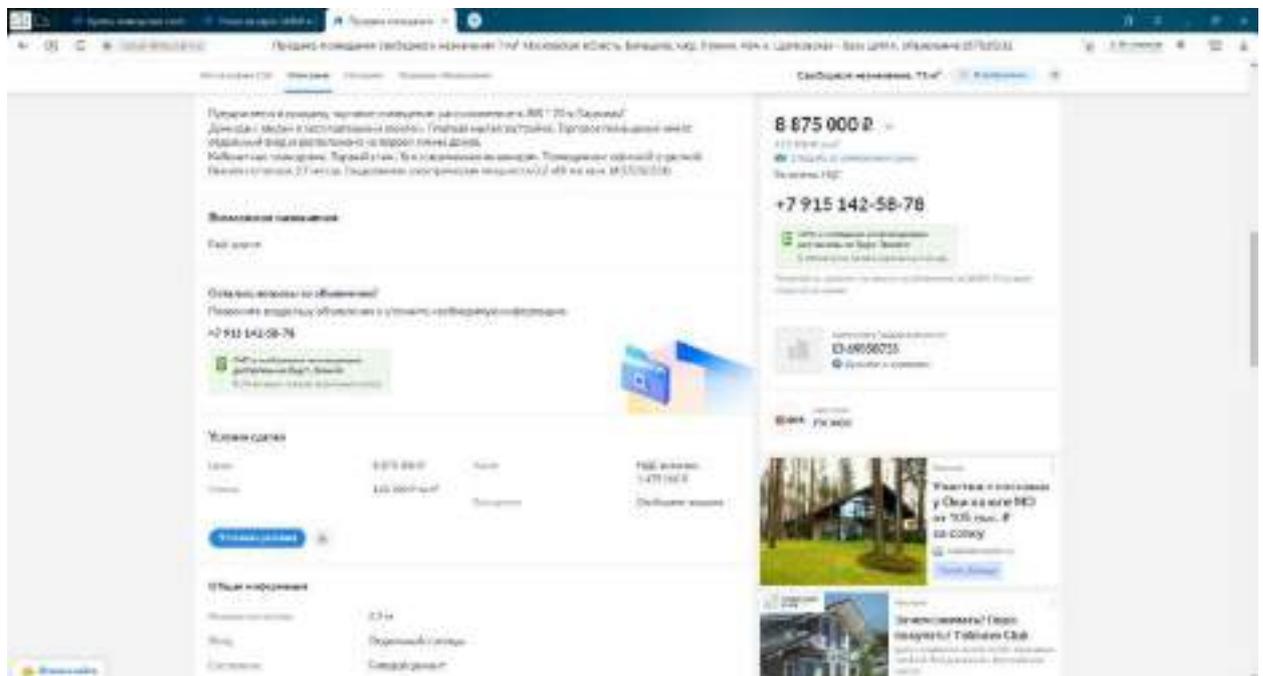
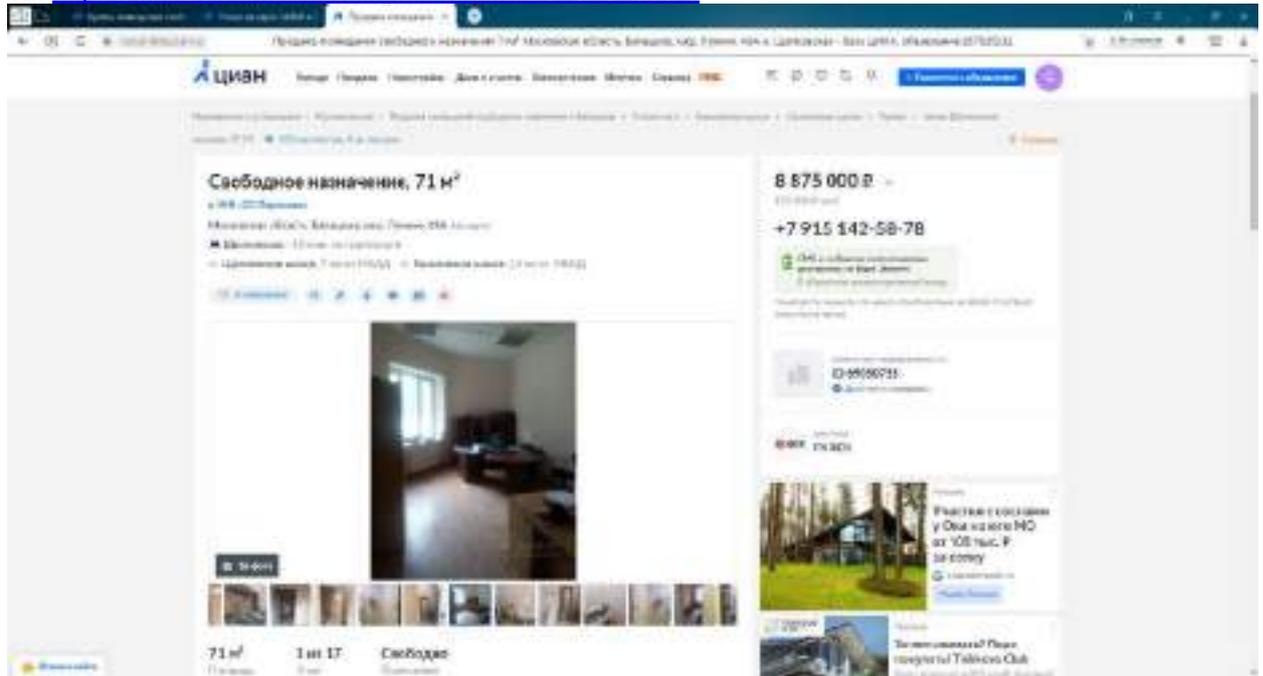
10. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274997224/>



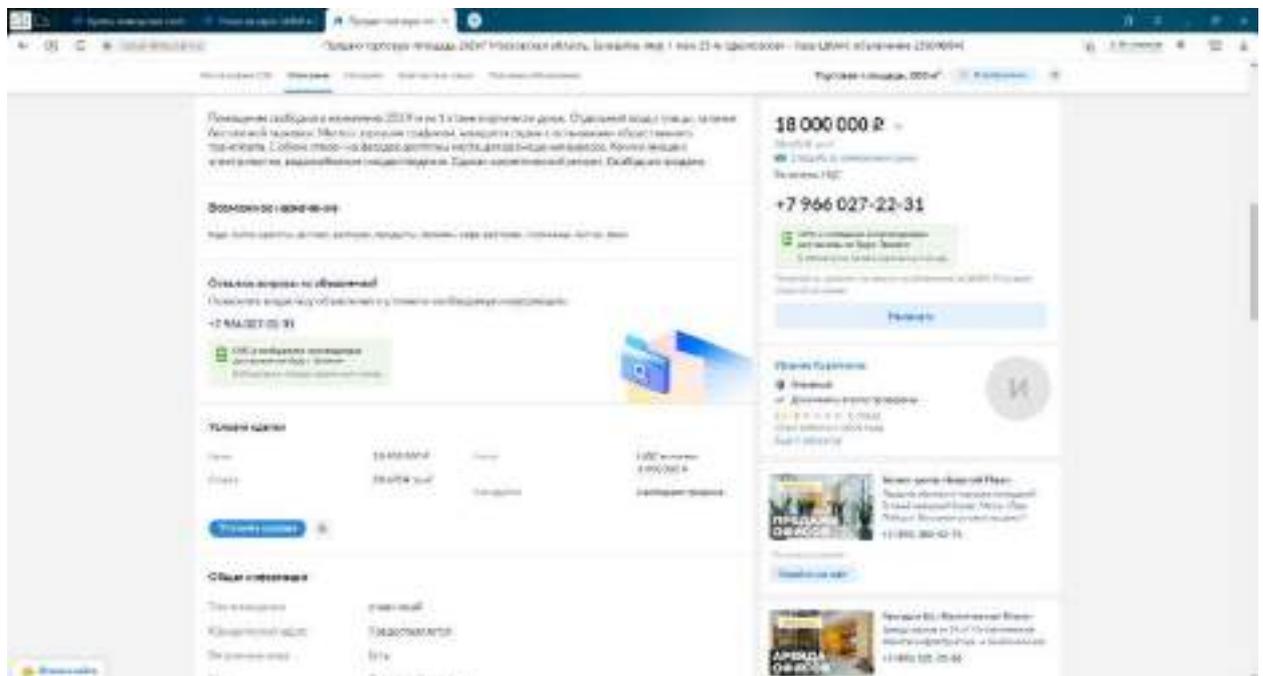
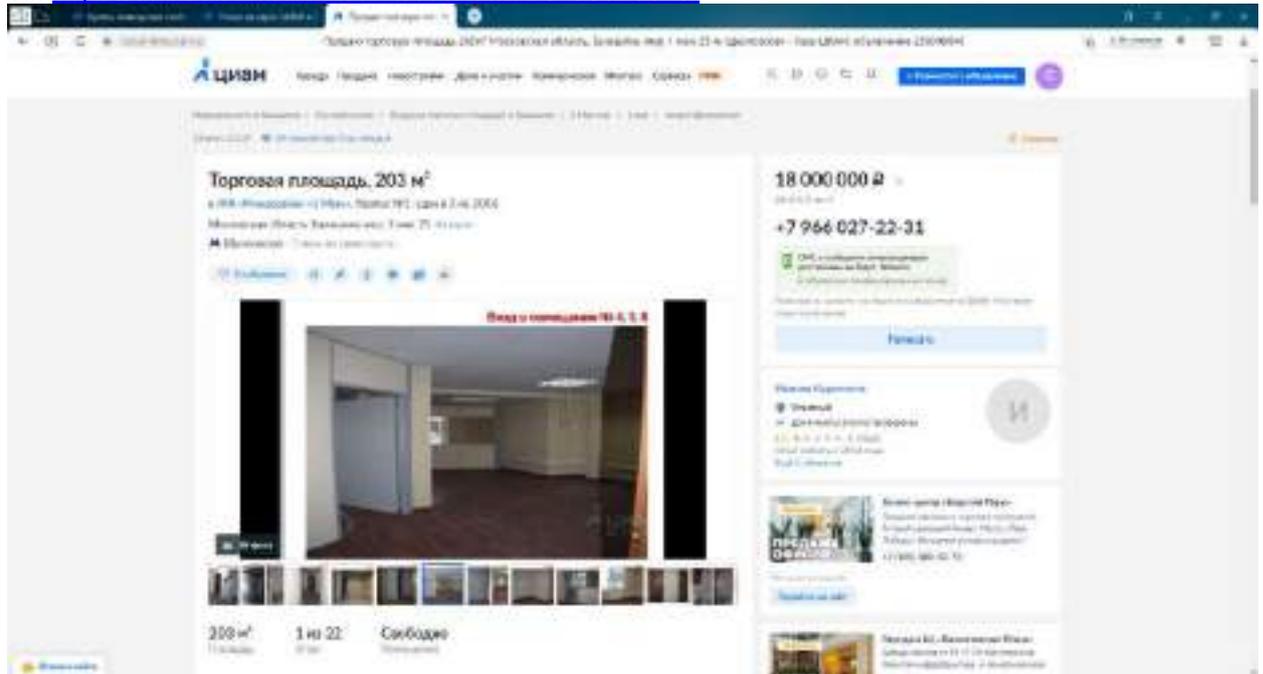
11. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/272292569/>



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



13. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/258049646/>



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

ФГИС ЕГРН		Формы заявления при регистрации права		Лист 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на регистрацию 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:					
<b>Выявление</b>					
(см. Объект недвижимости)					
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д.1	Всего разделов	Всего листов выписки	
15.02.2021	№ 09/2021/079917945				
Кадастровый номер:			50:15:0041101:3912		
Номер кадастрового участка:		50:15:0041101			
Дата присвоения кадастрового номера:		17.07.2014			
Вид разрешенной государственной用途ной функции:		земельный участок			
Адрес:		Московская область, город Балашиха, округ Пурешовский, д. 3, том 1			
Площадь:		26,8			
Назначение:		Нежилое помещение			
Назначение:		Нежилое помещение			
Номер, код этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		земельный участок			
Кадастровая стоимость, руб.:		5934461,82			
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		подпись, фамилия
М.П.					

ФГИС ЕГРН		Формы заявления при регистрации права		Лист 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на регистрацию 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:					
<b>Выявление</b>					
(см. Объект недвижимости)					
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д.1	Всего разделов	Всего листов выписки	
15.02.2021	№ 09/2021/079917945				
Кадастровый номер:			50:15:0041101:3912		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:		50:15:0041101:3799			
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		данных не существует			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данных не существует			
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях определения вида государственного назначения:					
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях определения вида государственного назначения:					
Виды разрешенного использования:		данных не существует			
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях определения вида государственного назначения:		данных не существует			
Сведения о кадастровом инвентаре:		Верхотурская Екатерина Геннадьевна №77-13-065			
Сведения об отнесении земельного участка к определенной виду земель сельскохозяйственного назначения, фонда, и земель населенных пунктов, земель общего пользования для размещения объектов капитального строительства:		данных не существует			
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		подпись, фамилия
М.П.					

<b>Помещение</b>				
<small>(см. Описание помещения)</small>				
Лист №	Решения 1	Всего листов раздела 1:	Всего решений	Всего листов приложения
16.12.2011	№ 99/2021/379917845			
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3912		
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения необходимы для назначения раздела в отсутствие.		
Получитель выписки:		Милославин Марин Александрович		
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

<b>Помещение</b>				
<small>(см. Описание помещения)</small>				
Лист №	Решения 2	Всего листов раздела 2:	Всего решений	Всего листов приложения
16.12.2011	№ 99/2021/379917845			
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3912		
1.	Принадлежность (правообладатель):	Земельный участок, состоящий из земельного участка, кадастровый номер которого 50:15:0041101:3912, принадлежащий на праве собственности ООО "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид права собственности, № 50:50:15:129/2014-352 от 25.12.2014		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:				
3.	вид:	Земельного участка, Московская область, г. Балашиха, округ Мухоморовский, д.9, кв.1, кв.№ 50:15:0041101:3912, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 70, в кв.м, этаж 1		
	дата государственной регистрации:	25.12.2014		
	номер государственной регистрации:	50:10:15:021/2014-352		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости (если):	с 25.12.2014 по 30.11.2025		
	срок, в течение которого разрешено прекращение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718794153		
основание государственной регистрации:		Приказ исполнительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.08.2011, зарегистрирован в ОСПР России 06.12.2011 за №0273		
3.	Закладные и судебное поручение права требования:	заклад не существует		
6.	Сведения о выданных в отношении зарегистрированного права:	заклад не существует		
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	заклад не существует		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	заклад не существует		
9.	Приоритетные в порядке очередности государственные, а также государственные земельные и земельные государственные регистрации права (земель, земельных участков), и равнозначные права на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	заклад не существует		
10.	Указание об отсутствии государственной регистрации залогов, права, обременения права без необходимости в силу закона поклаже третьего лица, права:	заклад не существует		
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	
М.П.				

форма №46002/ТО

№

ПОЛУЧЕНО

28.10.2013

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

на Здание  
(вид объекта учета)  
17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

Начальник отдела ТИ

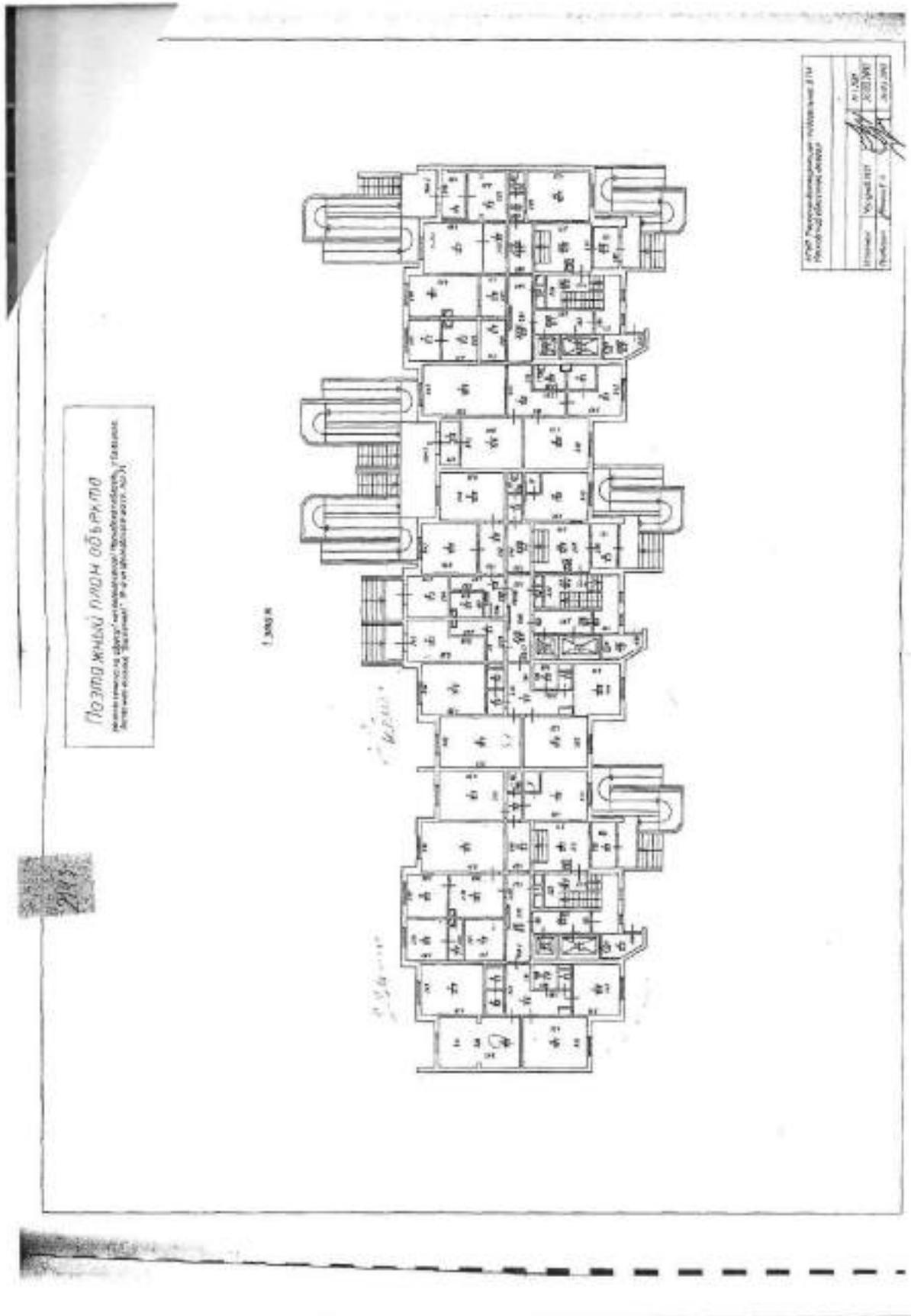
М.П.



(подпись)

Бахмутов О. А.

(Фамилия И.О.)



Этаж	Помещение	С/м	Номер комнаты	Интимное помещение	Формула площади чистой площади	Общая площадь (д.м.)	В том числе (д.м.)		Высота, м	Возведение, реконструкция, модернизация, перепланировка, работа на территории без разбора здания
							площадь	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	1	1	Тамбур	3.19*1.77	5.6		5.6	2.00	
			2	Офис	3.67*3.40	12.5	12.5	2.60		
			3	Офис	3.48*5.60	19.5	19.5	2.60		
			4	Коридор	3.44*4.13-2.94*1.79	9.0		9.0	2.00	
			5	Санузел	1.73*1.84-0.48*0.24	3.1		3.1	2.00	
			6	Санузел	1.78*2.34-0.49*0.24	3.9		3.9	2.00	
			7	Офис	3.42*3.42-1.90*1.84	11.1	6.1	5.0	2.00	
			8	Офис	3.42*4.38	15.0	15.0	2.00		
Итого по 1-му помещению:						70.8	51.6	20.3		
2	1	1	1	Тамбур	2.90*1.80-1.48*0.20	5.1		5.1	2.00	
			2	Коридор	2.30*2.20-0.33*0.31*2	7.8		7.8	2.00	
			3	Коридор	3.42*1.47	5.0		5.0	2.00	
			4	Офис	3.90*3.42	13.7	13.7	2.00		
			5	Коридор	1.71*1.81	4.8		4.8	2.00	
			6	Санузел	1.74*2.01	4.8		4.8	2.00	
			7	Офис	2.01*2.24	6.3	6.3	2.00		
			8	Кухня	2.30*2.77-0.80*0.80	6.3		6.3	2.00	
			9	Офис	2.30*4.50-0.54*0.81	12.1	12.1	2.00		
Итого по 2-му помещению:						68.6	33.1	33.8		
Итого по 1-му этажу:						140.4	87.7	58.7		



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Численбургский 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"

Выявлено Федеральной регистрационной службой России и в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 8002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Минер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Чужмаков Игорь Александрович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Имя и фамилия, дата рождения, место рождения)

НОУ НПО "Международная академия оценки и консалтинг" диплом о профессиональной  
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образование, квалификация, дата окончания и профессиональный статус)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность, наименование организации*

Е.В. Петросян

(Подпись)



Москва





018690 - KA1



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил сотрудничества страхователя оценщиком, утвержденные Правлением ПАО «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.energo Garant.ru](http://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	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115085, г. Москва, Сидоровацкая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка, Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	<b>Чузмаков Игорь Александрович</b> Адрес: Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (код, 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 оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам дееспособным (бездееспособным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией «Оценки», членом которой является 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, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отмены по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страховщику и Страхователю в течение действия договора страхования или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00</b> (сто миллионов) рублей <b>00</b> коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии и размере <b>35 500,00</b> (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. <b>00</b> 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 получении (полной уплате) страховой премии и удостоверении п. 5.2. срок настоящего Договора считается исполненным. 5.4. Страховая сумма распределяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отмены 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>настоящего Договора.</p> <p>8.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим 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 оловочных 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>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получит, с условиями страхования составлен.</p> <p>8.4. Страхователь, Правила страхования получит, с условиями страхования составлен.</p> <p>8.5. Договор сформирован О.И.Блиновой</p>
<b>Приложение:</b>	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Начальник отдела  
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



О.А. Миронина

По условиям Договора № 02-154/21 от 01.01.2021 г.



**ПЮИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Пюис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании условия записки Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo Garant.ru](http://www.energo Garant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страхователем условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p><b>ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 11, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОГПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки или привлечение третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный взысканием взысканием арбитражного суда или привлечением страховщиком факт привлечения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие исполнения итоговой величины различной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>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.</p> <p>4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым подана до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г.</p> <p>5.3. При наступлении (исполнении) страховой премии в установленной п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	до и после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор действует 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.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	7.1. Страховое возмещение исчисляется 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 Возмодержателем, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с ущербом или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
<b>8. Законодательные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Проката страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Проката страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Проката страхования получит, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
<b>Приложение:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №64 от 11 марта 2019 г.

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



На основании Доверенности №02-13-519-20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
136 (Сто тридцать шесть) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко